

Jordbruks- och bostadsarrende

– några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd

*Slutbetänkande av Tomträtts- och
arrendeutredningen*

Stockholm 2014



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2014:32

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst.
Beställningsadress: Fritzes kundtjänst, 106 47 Stockholm
Ordertelefon: 08-598 191 90
E-post: order.fritzes@nj.se
fritzes.se

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Svara på remiss – hur och varför.

Statsrådsberedningen, SB PM 2003:3 (reviderad 2009-05-02)

En kort handledning för dem som ska svara på remiss. Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på regeringen.se/remiss.

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet.

Omslag: Elanders Sverige AB.

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2014.

ISBN 978-91-38-24118-9

ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 22 juni 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda vissa tomträtts- och arrende-frågor. Uppdraget utvidgades den 2 februari 2012 till att omfatta ytterligare frågor om jordbruksarrende.

Hovrättspresidenten Sten Andersson förordnades som särskild utredare den 1 juli 2011. Övriga medverkande anges på nästa sida.

Utredningen, som antog namnet Tomträtts- och arrendeutredningen, överlämnade sitt delbetänkande Tomträttsavgäld och friköp, SOU 2012:71, i oktober 2012. Därefter har arbetet i utredningen avsett arrende-frågorna i uppdraget.

Utredningsarbetet har bedrivits i nära samarbete med utredningens sakkunniga och experter. Med anledning härav har detta slutbetänkande i väsentliga delar skrivits i vi-form. Två av utredningens experter har emellertid i särskilda yttranden framfört avvikande meningar i vissa delar. I dessa delar har vi undvikit att använda vi-form.

Utredningen överlämnar härmed sitt slutbetänkande *Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd*, SOU 2014:32. Utredningens uppdrag är därmed fullgjort.

Jönköping i juni 2014

Sten Andersson

/Johan Borgström

Förteckning över dem som har deltagit i utredningens arbete

Särskild utredare

Hovrättspresidenten Sten Andersson

Sakkunniga

Kanslirådet Magnus Hermansson (fr.o.m. den 13 september 2011)

Departementssekreteraren Anders Nilsson (fr.o.m. den 19 januari 2012 till den 1 oktober 2013)

Departementssekreteraren Fredrik Grönvall (fr.o.m. den 1 oktober 2013)

Rättssakkunniga Katarina Welin (fr.o.m. den 3 mars 2014)

Experter (fr.o.m. den 5 november 2012)

Jordbruksförvaltaren Per Andersson

Professorn och f.d. justitierådet Bertil Bengtsson

Advokaten Per-Anders Bönner

Tekn.lic. Irena Drogou

Konsulten Östen Johansson

Jordbrukschefen Curt Malmenstedt

Hysesrådet Carl-Olof Nilsson Öhrnell

Lantmästaren Lars-Göran Svensson

Förbundsjuristen Lena Södersten

Advokaten Anna Treschow

Avdelningsjuristen Pär Åkesson

Utredningssekreterare

Hovrättsassessorn Johan Borgström (fr.o.m. den 1 september 2011)

Innehåll

Sammanfattning	11
1 Författningsförslag	23
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	23
1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	46
1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken	48
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	49
1.5 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2009:28) om synmän vid jordbruksarrende	51
2 Inledning	53
2.1 Utredningens uppdrag.....	53
2.2 Utredningens arbete	53
3 Möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende	55
3.1 Behovet av förändrade avgiftsbestämmelser för jordbruksarrende.....	55
3.2 Bakgrunden till nuvarande bestämmelser.....	56

3.3	Nuvarande bestämmelser.....	56
3.3.1	Gränsen mellan avtalsfrihet och avgiftsreglering	56
3.3.2	Särskilt om skälen till utformningen av 9 kap. 9 § första stycket jordabalken	58
3.3.3	Särskilt om innebörden av 9 kap. 29 § jordabalken.....	59
3.4	Överväganden.....	61
3.4.1	Principiella utgångspunkter.....	61
3.4.2	En möjlighet till avgiftsreglering baserad på resultatanknutna faktorer	61
3.4.3	Förutsätter möjligheten till en avgiftsreglering som baseras på prisutvecklingen på enskilda produkter särskilda bestämmelser till skydd för arrendatorn?	70
3.4.4	Arrendenämndens prövning.....	73
4	Jordbruksarrende – sidoarrendatorns besittningsskydd	75
4.1	Behovet av lagändringar	75
4.2	Bakgrunden till nuvarande bestämmelser	76
4.3	Nuvarande bestämmelser om besittningsskydd.....	79
4.4	Tillämpningen av bestämmelserna om sidoarrendatorns besittningsskydd – en enkätundersökning	81
4.4.1	Några anmärkningar om undersökningen.....	81
4.4.2	Inställningen till arrende som upplåtelseform	82
4.4.3	Jordbruksmark som, oavsett avtalsform, har upplåtits till annan för brukande.....	82
4.4.4	Skriftliga sidoarrendeavtal studerade för sig	85
4.4.5	Regionala variationer?.....	88
4.4.6	Slutsatser.....	89
4.5	Överväganden.....	91
4.5.1	Begränsningar av besittningsskyddet för sidoarrenden	94
4.5.2	Indirekt besittningsskydd.....	95
4.5.3	Direkt besittningsskydd utifrån faktisk arrendetid.....	98
4.5.4	Direkt besittningsskydd utifrån areal	98
4.5.5	Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden.....	99

4.5.6	Nya rättsföljder med anledning av ett förändrat besittningsskydd för sidoarrenden	114
4.5.7	Tidsfristerna för uppsägning och villkorsändring och vissa övriga frågor	122
4.6	Ett nytt normgivningsbemyndigande om synemän.....	124
5	Avgiften för bostadsarrende	125
5.1	Bakgrunden till utredningen	125
5.2	Bakgrunden till nuvarande bestämmelser.....	126
5.3	Nuvarande bestämmelser	128
5.4	Förarbetena	129
5.5	Tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser.....	131
5.5.1	Arrendenämndernas tillämpning	131
5.5.2	Hovrätternas tillämpning	133
5.5.3	Möten med arrendatorer och jordägare	138
5.5.4	Problemen med nuvarande bestämmelser.....	143
5.6	Överväganden	149
5.6.1	Principiella utgångspunkter för våra överväganden.....	149
5.6.2	Ändringar av avgiftsregleringen.....	153
6	Några förfarandefrågor	173
6.1	En enklare ordning för uppsägning och begäran om villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende	173
6.1.1	Delgivning ska kunna ersättas med ett enklare förfarande	174
6.1.2	Begränsningar i rätten att få del av en begäran om villkorsändring?	178
6.2	Anslutande begäran om villkorsändring vid bostadsarrende	178
6.3	Begränsad möjlighet att ändra ett yrkande vid tvist om bostadsarrende	180
6.4	Ska anslutande begäran om villkorsändring m.m. gälla även vid jordbruksarrende?	182

7	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	183
7.1	Ikraftträdande.....	183
7.2	Övergångsbestämmelser	184
7.2.1	Utgångspunkter för retroaktiv verkan	184
7.2.2	Särskilt om jordbruksarrenden.....	185
7.2.3	Särskilt om bostadsarrenden	188
8	Konsekvensanalys.....	189
8.1	Inledning.....	189
8.2	Ekonomiska konsekvenser	189
8.2.1	Resultatbaserad arrendavgift vid jordbruksarrende.....	190
8.2.2	Besittningsskyddet för sidoarrenden.....	196
8.2.3	Bostadsarrenden.....	201
8.3	Övriga konsekvenser.....	205
9	Författningskommentar	207
9.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	207
9.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	253
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.....	254
9.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	255
	Särskilda yttranden	257

Bilagor

Bilaga 1 Kommittédirektiv 2011:60.....	269
Bilaga 2 Tilläggsdirektiv 2012:8.....	287
Bilaga 3 Statistiska centralbyråns enkätundersökning om sidoarrenden.....	293
Bilaga 4 Sammanfattning av delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71).....	305
Bilaga 5 Ett exempel på en dispositiv schablonmodell.....	315

Sammanfattning

Inledning

Tomträtts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att utreda vissa fråga om tomträtt och arrende.¹ I delbetänkandet Tomträtt och friköp (SOU 2012:71) har utredningen redovisat sina överväganden och förslag avseende tomträtt. I detta slutbetänkande redovisas utredningens överväganden och förslag avseende arrende.

I det följande sammanfattas de viktigaste förslagen och bedömningarna i slutbetänkandet.

Jordbruksarrende

Bakgrund

Jordbruksarrende innebär att jord upplåts för brukande.

Vid jordbruksarrende måste arrendeavgiften bestämmas i pengar (se 9 kap. 29 § jordabalken). Detta anses innebära att avgiften inte får bestämmas på grundval av jordbrukets resultat eller sådana faktorer som har direkt betydelse för jordbrukets resultat, t.ex. priserna på jordbruksprodukter, driftskostnaderna och förekomsten av EU-relaterade stödformer.

Såsom framgår av våra direktiv har både jordägare och arrendatorer kritiserat denna begränsning. Avsaknaden av en möjlighet att i ett arrendeavtal koppla arrendeavgiften till faktorer av detta slag bidrar, har det hävdats, till kortare upplåtelsestider än vad som annars hade varit naturligt i avtalsförhållandet.

Vid jordbruksarrende skiljer man mellan avtal som omfattar bostad för arrendatorn (s.k. gårdsarrenden) och avtal som inte omfattar bostad (s.k. sidoarrenden). Gårdsarrenden och sidoarrenden med en längre arrendetid än ett år omfattas av *besittningsskydd* (se

¹ Direktiv 2011:60 och tilläggsdirektiv 2012:8, se bilaga 1 och 2.

9 kap. 7 och 8 §§ jordabalken). Det innebär att vid avtalstidens slut har arrendatorn, som huvudregel, rätt att få avtalet förlängt. Besittningsskyddet kan endast brytas under vissa i lagen angivna förutsättningar. Så är t.ex. fallet om jordägaren gör sannolikt att han själv ska bruka marken och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, s.k. självinträde. Vid sidoarrenden om högst ett år saknar dock arrendatorn allt besittningsskydd och har alltså ingen rätt till förlängning av avtalet.

I våra direktiv anges att det är vanligt med högst ettåriga sidoarrenden och att samma markområde upprepade gånger arrenderas ut till en och samma arrendator för en tid av ett år. Arrendatorn har i dessa fall inte rätt till förlängning av arrendeavtalet. Enligt direktiven kan detta leda till osäkerhet om avtalsförhållandets varaktighet, vilket minskar förutsättningarna för långsiktiga investeringar i jordbruket. I direktiven berörs också risken för att nuvarande bestämmelser leder till kortare upplåtelseperioder och alternativa avtalsformer. Det har därför efterlysts förändringar i regelverket som kan åstadkomma längre arrendeupplåtelser och främja ett långsiktigt jordbruk.

Möjligheten till resultatbaserad avgift

Enligt våra direktiv ska vi föreslå en möjlighet för parterna att bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda arrendejordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer. Vi har med anledning av detta sett över bestämmelsen i 9 kap. 29 § jordabalken, där det sägs att avgiften ska vara bestämd i pengar.

Vi har bedömt att direktiven i och för sig ger utrymme för att ge parterna full avtalsfrihet i fråga om hur avgiften ska vara bestämd. Vi har dock funnit att en så långtgående förändring är förenad med en inte obetydlig risk för att parterna, av obetänksamhet eller av andra skäl, kommer överens om beräkningssätt som får oförutsedda konsekvenser. Vi förordar därför inte full avtalsfrihet i detta avseende. I stället förordar vi att utrymmet till indexreglering av avgiften vidgas. Vårt förslag innebär att avgiften för jordbruksarrende, utöver vad som följer av nuvarande bestämmelse, helt eller delvis ska kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet. Det innebär att parterna ska kunna avtala exempelvis att

arrendeavgiften ska förändras i relation till prisutvecklingen på spannmål eller någon annan produkt som arrendatorn producerar.

I enlighet med våra direktiv har vi också övervägt om det är motiverat att förena bestämmelser av det nu angivna slaget med särskilda skyddsregler för arrendatorn. Vi har dock funnit att det inte finns tillräckliga skäl för det. Vi har då bl.a. beaktat att Lantbrukarnas Riksförbunds arrenderåd avser att utveckla lämpliga rekommendationer och branschnormer för olika former av indexering av avgiften under arrendeperioden. Vi har också bedömt att vårt förslag innebär en förhållandevis begränsad förändring av avgiftsbestämningen och att risken är liten för att parterna avtalar om avgiftsvillkor som leder till oförutsägbara konsekvenser.

Vi har övervägt om det också finns behov av att kunna knyta arrendeavgiften till jordbruksföretagets resultat, intäkter eller kostnader, sådana dessa framträder i företagets redovisning eller bokföring ("redovisningsrelaterad avgift"). Vår bedömning är emellertid att det inte finns något större sådant behov och att det också kan riktas en rad principiella och praktiska invändningar mot en sådan avgiftsmodell.

Sidoarrendatorns besittningsskydd

I vårt uppdrag har också ingått att föreslå de eventuella förändringar av bestämmelserna om sidoarrendatorns besittningsskydd som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. En viktig utgångspunkt har härvid varit att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för både markägare och arrendatorer och att arrende i hög utsträckning ska komma till användning vid upplåtelse av jordbruksmark.

Statistiska centralbyrån har på vårt uppdrag undersökt tillämpningen av reglerna om sidoarrendatorns besittningsskydd. Undersökningen ger bl.a. vid handen att antalet upplåtelser av jordbruksmark kan skattas till cirka 90 000, varav 50 000 avser skriftliga arrendeavtal. I cirka 50 procent av alla sidoarrendeavtal är avtals-tidens längd fem till tio år. För ungefär 20 procent av de skriftliga arrendeavtalen har arrendetiden bestämts till högst ett år. Oavsett hur lång arrendetiden är förlängs de skriftliga arrendeavtalen i stor utsträckning. Även vid ettåriga arrendeavtal fortgår arrendeförhållandet under flera år; i fyra fall av tio är arrendeförhållandet tio år eller längre. I fråga om drygt 40 procent av alla skriftliga

arrendeavtal är det besittningsskyddets utformning som har varit anledningen till att arrendeperioden bestämdes till ett år eller kortare.

Vi har övervägt en rad olika slag av förändringar i bestämmelserna om besittningsskydd för sidoarrenden. Vi har stannat för att föreslå att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd. Därmed försvinner jordägarens intresse av att begränsa avtalstiden i syfte att undvika att arrendatorn får besittningsskydd.

För att balansen mellan jordägare och arrendator inte ska påverkas av införandet av besittningsskydd även för arrenden med kortare arrendetid föreslås samtidigt en viss uppluckring av besittningsskyddet för vissa sidoarrenden. Vid självinträde eller när arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter eller annars för annat ändamål ska besittningsskyddet kunna brytas redan om jordägaren gör den tänkta åtgärden sannolik. Det innebär att det inte längre ska göras någon bedömning av om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (tidigare kallat obillighetsprövning). Jordägaren ska också, under vissa förutsättningar, kunna bryta besittningsskyddet genom att göra sannolikt att arrendestället ska överlätas eller genom fastighetsreglering övergå på annan.

Frågan om vilka sidoarrenden som ska omfattas av det något svagare besittningsskyddet har diskuterats ingående under utredningsarbetet. Utredaren har slutligen stannat för att de nya bestämmelserna om arrendatorns besittningsskydd bör gälla de sidoarrenden som avser en arrendetid om högst fem år men att de nya bestämmelserna ska träda i kraft för befintliga femårsavtal först efter en övergångsperiod om minst 15 år.

Med den valda avgränsningen kommer besittningsskyddet att vara oförändrat för gårdsarrenden och för sidoarrenden med en längre arrendetid än fem år. Förslaget hindrar inte att parterna kommer överens om att även sidoarrenden med en arrendetid om fem år eller mindre ska ha det starkare besittningsskydd som gäller för bl.a. gårdsarrenden.

Förslaget innehåller också bestämmelser som är avsedda att motverka att det förändrade besittningsskyddet för högst femåriga sidoarrenden leder till obefogade uppsägningar. En sådan bestämmelse innebär att en arrendator som har blivit vägrad förlängning av arrendeavtalet p.g.a. att arrendestället ska säljas har rätt att sitta kvar på arrendestället fram till försäljningen och en tid därefter. En

annan bestämmelse innebär att om arrendator i den situationen sitter kvar på arrendestället och den förutskickade försäljningen därefter inte kommer till stånd inom två år från den senaste arrendetidens utgång, så ska det senaste arrendeaftalet åter bli gällande. Detsamma ska gälla om arrendestället visserligen säljs men inte på marknadsmässiga villkor.

Vi föreslår också att om en arrendator har förvägrats förlängning av arrendeaftalet med hänvisning till en förestående försäljning av arrendestället ska han eller hon ha rätt till en i förväg bestämd ersättning, om någon försäljning sedan inte kommer till stånd inom två år. Motsvarande ska gälla när arrendatorn förvägras förlängning med hänvisning till självinträde eller annan användning av arrendestället och den åberopade åtgärden därefter inte kommer till stånd. Ersättningen ska motsvara tre gånger den senast gällande arrendeaavgiften för ett år. Någon ersättning ska dock inte behöva betalas om arrendatorn utnyttjar den ovan angivna rätten att åter göra arrendeaftalet gällande. Ersättning ska inte heller behöva betalas om det p.g.a. oförutsedda omständigheter inte har varit möjligt för jordägaren att få till stånd den planerade åtgärden.

Några förfarandefrågor

Utredningen föreslår att det nuvarande kravet på delgivning av uppsägning och begäran om villkorsändring ska ersättas med bestämmelser om ett enklare förfarande. Utgångspunkten är att det ska räcka med ett skriftligt meddelande men att det är den som lämnar meddelandet som ska visa att meddelandet har kommit mottagaren tillhanda. Om uppsägningen eller begäran om villkorsändring har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska det emellertid anses att den har lämnats motparten i och med avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska denna adress anses som hans eller hennes vanliga postadress. Har någon adressuppgift inte lämnats, får meddelandet sändas till mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, till den postadress som är registrerad för den juridiska personen i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen.

Ett nytt normgivningsbemyndigande

I enlighet med våra direktiv föreslår vi att regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för behörighet att hålla syn.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Vi föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2016 och att de ska tillämpas även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Äldre bestämmelser ska dock gälla till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra genom uppsägning eller anmodan som sker efter den nya lagens ikraftträdande. I fråga om sidoarrenden vars arrendetid vid lagens ikraftträdande är fem år, ska de nya bestämmelserna om besittningsskydd tillämpas först i fråga om arrendatorns rätt till förlängning efter den 1 juli 2031.

Konsekvenser

Våra förslag om resultatbaserad arrendeavgift vid jordbruksarrende och förändringarna av rätten till förlängning av avtal om sidoarrende torde endast undantagsvis få ekonomiska konsekvenser för parterna.

Förslagets inverkan på ärendetillströmningen till arrendenämnderna är svårbedömd. Våra förslag om tydligare lagreglering och ökad avtalsfrihet vid avgiftsbestämningen samt det förhållandet att branschrekommendationer och standardavtal kommer att utvecklas av Arrenderådet talar för att antalet ärenden om villkorsprövning på sikt kan komma att minska något. Eftersom våra förslag om besittningsskydd vid sidoarrende innebär att betydligt fler avtal kan komma under arrendenämndens prövning kan tvister om förlängning av arrendeavtalet förväntas öka något. Våra förslag om jordbruksarrende beräknas sammantaget öka arrendenämndernas årliga kostnader med något mindre än 100 000 kronor. Siffran är dock osäker. Förslagen förväntas inte ha någon påverkan på antalet mål och ärenden i domstolarna.

För Lantbrukarnas Riksförbund beräknas kostnaderna till cirka 500 000 kronor för framtagande av branschrekommendationer och

standardavtal samt för genomförande av informationsinsatser i samband med lagens ikraftträdande.

I övrigt bedöms förslagen leda till att jordbruksarrende som upplåtelseform blir mera attraktivt för både jordägare och arrendatorer. Detta bör i sin tur leda till att utbudet av jordbruksmark för arrende ökar.

Bostadsarrende

Bakgrund

Bostadsarrende föreligger när jord arrenderas ut för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt avtalet har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla en bostadsbyggnad. Avtal om bostadsarrende träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Femåriga arrendeperioder torde vara det vanligaste.

Det saknas uppgifter om antalet bostadsarrenden. En grov uppskattning är att det i hela Sverige finns omkring 90 000 bostadsarrenden. Merparten avser fritidsboende men det har alltid förekommit bostadsarrenden som tillgodoser arrendatorns behov av permanentboende och trenden är att fritidsboenden omvandlas till permanentboenden. Såvitt kan bedömas har de flesta bostadsarrendena tillkommit kring mitten av 1900-talet. Under de senaste decennierna har antalet nyupplåtelser varit litet. Arrendeavgifterna varierar kraftigt; avgiften kan, framförallt beroende på arrendeställets läge, vara alltifrån några tusental kronor per år till 150 000 kronor per år och däröver.

Särskilda bestämmelser om bostadsarrende tillkom år 1968. Bestämmelserna om bostadsarrende vilar på principen om avtalsfrihet men arrendatorn har som huvudregel rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång. Som en del av detta besittningsskydd har parterna rätt att vid förlängningen få villkoren för det fortsatta arrendet, bl.a. avgiften, prövade. Avgift ska då fastställas till skäligt belopp, motsvarande arrenderättens värde med hänsyn till arrendeaftalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Bestämmelserna om avgiftsregleringen i samband med förlängning har visat sig vara förenade med problem. Ett problem är att bestämmelserna är allmänt hållna och att inte heller förarbetena innehåller tillräckligt preciserade anvisningar för avgiftsbestämningen. Detta har medfört omständliga och tidskrävande utred-

ningar för parterna och vitt skilda ståndpunkter om vad som är skälig avgift. Därmed finns det grogrund för tvister om avgiften. Brister i parternas utredningar om skälig avgiftsnivå leder också till att det ofta blir nödvändigt att vid en rättslig prövning göra en allmän skälighetsbedömning av avgiften. Utrymmet för skönsmässighet blir då betydande, vilket innebär en osäkerhet för parterna om vilken avgift som kan förväntas.

Ett annat problem är att avgiftsregleringen av många anses leda till orimliga eller orättvisa avgiftsnivåer. I kritiken mot de nuvarande avgiftsnivåerna har jordägarnas krav på avkastning på marken ställts mot bostadssociala hänsyn. Ett särskilt problem är, enligt direktiven, att parterna i många fall har avtalat om långa arrendeperioder samtidigt som avgiften är lågt satt och otillräckligt uppräknad under löpande arrendeperiod. När ett sådant avtal ska förlängas, kan arrendatorn drabbas av en kraftig avgiftshöjning, vilket utgör en otrygghet i boendet.

Ändringar av avgiftsregleringen

I utredningsuppdraget ingår att föreslå de eventuella förändringar av avgiftsreglerna som behövs för att avgiften vid en förlängning av arrendavtalet ska avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Avgifterna ska också stå i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet och de nuvarande avgiftsreglerna samt vara allmänt godtagbara av parterna på arrendeområdet.

De nuvarande avgiftsreglerna har, till skillnad från t.ex. reglerna om tomträttsavgäld, tagit sikte på att söka finna den avgift som jordägaren vid ett fritt val av arrendator kan förväntas avtala om. Det är alltså inte markvärdet och dess förändringar som är tänkt att vara vägledande för avgiftsbestämningen vid bostadsarrende.

Vi har övervägt om den nuvarande individuella metoden för avgiftsbestämning bör ersättas eller kompletteras med en ”schablonmodell”, baserad på t.ex. marktaxeringsvärdet och motsvarande den som vi i ett tidigare betänkande har föreslagit i fråga om tomträttsavgäld för småhus. Vi har dock kommit fram till att detta inte är lämpligt. För att ge remissinstanserna ett underlag för en egen bedömning av om en schablonmodell ska införas behandlas den frågan tämligen utförligt i betänkandet. I bilaga 5 till betänkandet

beskrivs en dispositiv schablonmodell närmare och ett test av modellen redovisas.

Vår bedömning är att arrenderättens värde även fortsättningsvis bör vara vägledande för avgiftsbestämningen och att denna alltså inte ska styras av t.ex. markens marknadsvärde. Vi föreslår därför att den nuvarande metoden för avgiftsbestämning behålls i sina huvuddrag men ges en – jämfört med nuvarande praxis – något förändrad innebörd.

Vi föreslår att det i lagtexten klargörs att arrenderättens marknadsvärde i första hand ska bestämmas genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med andra bostadsarrenden på orten. Därvid bör inte bara de numera ganska fåtaliga nyupplåtelseerna av bostadsarrende tillmätas betydelse utan också avgiftsnivåerna vid förlängning av andra bostadsarrenden bör beaktas. Enligt vår bedömning bör en ortsprismetod med denna innebörd kunna tillämpas i majoriteten av avgiftsbestämningarna. Vi lämnar också förarbetsvis vissa hållpunkter för avgränsningen av "orten" och om vilka faktorer som bör tillmätas betydelse vid tillämpningen av ortsprismetoden. Vi föreslår vidare att, om ortsprismetoden inte kan tillämpas, så ska prövningen – liksom i nuvarande praxis – övergå till en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Detta ger möjlighet att beakta också avgiftsnivåerna i mera avlägsna orter där arrendeförhållandena uppvisar tydliga likheter med de förhållanden som gäller för den ort där prövningstomten är belägen.

Med utredningens förslag torde det endast i ett mindre antal fall kvarstå ett behov av allmänna skälighetsbedömningar. Sådana kan dock vara nödvändiga även i fortsättningen, t.ex. om parterna inte åberopar några jämförelsetomter alls och antalet bostadsarrenden på orten är högst begränsat.

Behovet av skyddsregler

I enlighet med direktiven har vi övervägt om det bör införas ett särskilt skydd mot mycket kraftiga avgiftshöjningar i samband med förlängning av arrendeavtalet. Vår slutsats är att det inte finns något behov av en generell skyddsregel mot "oskäligen avgifter".

I vissa fall kan det emellertid framstå som orimligt att en kraftig avgiftshöjning får slå igenom omedelbart. Vi föreslår därför en "trappregel" som gör det möjligt att besluta om en successiv avgiftshöjning. Om den arrendeavgift som bestäms, är väsentligt högre än

den tidigare avgiften i arrendeförhållandet, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Några förfarandefrågor

På samma sätt som för jordbruksarrende föreslår vi särskild bestämmelser om användandet av rekommenderat brev i samband med uppsägning och begäran om villkorsändring.

I fråga om bostadsarrende föreslår vi även att, om ett bostadsarrende har sagts upp eller om villkorsändring har begärts, så ska motparten ha rätt att anslutningsvis begära villkorsändring. En sådan begäran ska framställas senast då talan första gången förs vid arrendenämnden. En anslutande begäran om villkorsändring ska falla, om uppsägningen eller den första begäran om villkorsändring inte fullföljs eller faller av annat skäl.

Vi föreslår också att ett yrkande som en part i ett avtal om bostadsarrende framställer i samband med hänskjutande av en tvist om uppsägning eller villkorsändring eller som framställs anslutningsvis, inte ska få ändras till nackdel för motparten efter det att han eller hon har besvarat yrkandet.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Också ändringarna i bestämmelserna om bostadsarrende föreslås träda i kraft den 1 juli 2016.

Enligt förslaget ska de nya bestämmelserna, med ett undantag, gälla även avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett avtal om bostadsarrende har sagts upp före ikraftträdandet, ska äldre bestämmelser gälla till dess frågan om förlängning av avtalet är slutligen avgjord. Detsamma ska gälla om en begäran om ändring av villkoren för förlängning av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet.

Konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för parterna av våra förslag om bostadsarrende är svårbedömda. Övergångsvis kan justeringar av avgiften för bostadsarrende komma att ske inom vissa områden. Det saknas dock skäl att anta att förslagen generellt sett kommer att leda till högre eller lägre arrendeavgifter.

Under en övergångsperiod om högst fem år kan de nya bestämmelserna skapa förväntningar hos parterna om ändrad arrendeavgift. Detta antas medföra ökade kostnader för arrendenämnderna med cirka 340 000 kronor per år under den perioden.

I övrigt innebär förslaget om en trappregel vid kraftiga avgiftshöjningar att bostadsarrendatorer ges ett något bättre skydd mot kraftiga och språngvisa avgiftshöjningar än vad de har i dag.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att nuvarande 9 kap. 4 § ska upphöra att gälla,
dels att nuvarande 10 kap. 6 a § ska betecknas 10 kap. 6 b §,
dels att 8 kap. 8, 28, 30, 31 och 31 d §§, 9 kap. 2, 3, 7–9, 13, 14, 17, 24, 29 och 35 §§ samt 10 kap. 2–4, 6, 6 b och 7 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas sex nya paragrafer, 9 kap. 4, 13 a, 13 b och 14 a §§ samt 10 kap. 6 a och 8 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap. 8 §¹

Uppsägning ska vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Träffas inte den som söks i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angivits nu, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda,

¹ Senaste lydelse 2010:1935.

om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte känt hemvist här i riket och finns inte heller känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att arrendeförhållande ska upphöra eller att arrendator ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att arrendator ska avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

I 9 kap. 4 § och 10 kap. 8 § finns särskilda bestämmelser om sättet för uppsägning och begäran om ändring av arrendevillkoren i avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende. I 11 kap. 6 § finns särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende.

28 §²

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt där-

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får ett avtal mellan jordägare och arrendator att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet ska hänskjutas till avgörande av skiljemän utan villkor om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om

- 1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller sitta kvar på arrendestället,*
- 2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller*
- 3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.*

² Senaste lydelse 1999:119.

igenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedom.

I övrigt gäller inte villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. I skiljeavtalet får dock arrendenämnden utses till skiljenämnd och det får bestämmas viss tid för meddelande av skiljedom.

30 §

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § samt övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva

1. fråga om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende och bostadsarrende,

2. fråga om fastställande av villkoren för sådan förlängning,

3. fråga som avses i 9 kap. 13 a eller 13 b §,

4. fråga om ersättning enligt 9 kap. 14 eller 14 a § samt

5. övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden.

Nämnden kan även vara skilje-

nämnd i arrendetvister.

Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

31 §³

Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b § får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.

I följande frågor får arrendenämndens beslut överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden ligger:

1. förlängning av arrendeavtal,
2. fastställande av villkoren för sådan förlängning,
3. uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 b §,
4. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 eller 14 a § och
5. fråga som avses i 9 kap. 13 a, 13 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b §.

Arrendenämndens beslut i ett ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får inte överklagas.

31 d §⁴

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

Ett beslut av hovrätten kan inte överklagas

1. i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller
2. i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.

³ Senaste lydelse 2005:1058.

⁴ Senaste lydelse 2005:1058.

Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

9 kap.

2 §⁵

Avtal om jordbruksarrende *skall* träffas för viss tid. Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren inte kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Staten får upplåta arrende för arrendatorns livstid. *Är* arrendetiden inte bestämd enligt vad som sagts *nu*, gäller avtalet för fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, *skall* arrendetiden utgöra minst fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel *återtaga* arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Avtal om jordbruksarrende *ska* träffas för viss tid. Avser upplåtelsen jord, *som* upplåtaren inte kan förfoga *över* utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Staten får upplåta arrende för arrendatorns livstid. *Om* arrendetiden inte *är* bestämd enligt vad som *nu har* sagts, gäller avtalet för fem år.

Om ett arrende för viss tid *omfattar* bostad för arrendatorn, *ska* arrendetiden utgöra minst fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden *har* godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Ett avtalsvillkor om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel *återta* arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det *har* godkänts av arrendenämnden.

⁵ Senaste lydelse 1984:678.

3 §⁶

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Vid arrende för viss tid ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator, som vill säga upp avtalet eller begära ändring av arrendevillkoren för en ny arrendeperiod, ska meddela motparten detta skriftligen. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång. Om avtalet har träffats för högst ett år, gäller i stället att uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske senast tre månader före arrendetidens utgång eller senast vid den tidigare tidpunkt som parterna har avtalat.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det utan sådant godkännande.

4 §

Om en sådan uppsägning eller begäran om villkorsändring som avses i 3 § första stycket har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress,

⁶ Senaste lydelse 1984:678.

ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

7 §⁷

Bestämmelserna i 8–13 §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.

Bestämmelserna i 8–13 §§ gäller vid arrende för viss tid. Om jord-

ägaren säger upp arrendeavtalet på den grunden att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, gäller bestämmelserna dock endast om det i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Ett avtalsvillkor om att arrenderätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det har godkänts av arrendenämnden.

⁷ Senaste lydelse 1984:678.

8 §⁸

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, *utom* när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan *mån* att avtalet skäligen *icke* bör förlängas,

3. *jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,*

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, *och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,*

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället *skall* användas i enlighet med en detaljplan,

6. *jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.*

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, *dock inte* när

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan *utsträckning* att avtalet skäligen *inte* bör förlängas,

3. *jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska brukas av jordägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling,*

4. jordägaren gör sannolikt att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter,

5. jordägaren gör sannolikt att arrendestället *ska* användas i enlighet med en detaljplan,

6. *jordägaren gör sannolikt att äganderätten till arrendestället ska övergå på annan genom köp, byte eller fastighetsreglering på marknadsmissiga villkor,*

7. *jordägaren i annat fall gör sannolikt att arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk.*

Om arrendet omfattar bostad åt arrendatorn eller avser en arrende-

⁸ Senaste lydelse 1987:132.

tid som överstiger fem år ska första stycket 6 inte tillämpas. Vidare har arrendatorn rätt till förlängning även i fall som avses i

1. första stycket 3 och 7, om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, och

2. första stycket 4, om det av särskilda skäl är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn *utan hinder av första stycket* rätt till sådan förlängning.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn *trots bestämmelserna i denna paragraf* rätt till sådan förlängning.

9 §⁹

Vid förlängning av arrendavtal *utgår* arrendeavgiften *med skäligt belopp*. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, *skall* avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning *skall* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *ej* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förläng-

Vid förlängning av arrendavtal *ska* arrendeavgiften *bestämmas efter vad som är skäligt*. Om jordägaren och arrendatorn inte *kan* enas om hur stor arrendeavgiften bör vara *ska* avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning *ska* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *inte* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. För-

⁹ Senaste lydelse 1979:371.

ning kan även ske för annan tid *än som sagts nu*, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *skall* gälla i den *mån* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *mån* ändring av arrendevillkoren *ej påkallas, skall* samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, *skall* överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, *lända till efterrättelse i den mån ej* annat följer av *bestämmelserna i övrigt* i denna balk.

längning kan även ske för annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *ska* gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *utsträckning* ändring av arrendevillkoren *inte begärs, ska* samma villkor som förut gälla.

Träffas *det* vid *en* förlängning av *ett* arrendeavtal *en* överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, *ska* överenskommelsen *gälla*, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, *om inte* annat följer av *övriga bestämmelser* i denna balk.

13 §¹⁰

Bifalls jordägarens begäran om att arrendeavtalet *skall* upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgörs tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, *skall* arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Bifalls jordägarens begäran om att arrendeavtalet *ska* upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Om tvisten *avgörs* efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, *ska* arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Första och andra styckena gäller inte om arrendatorn har rätt att

¹⁰ Senaste lydelse 2005:1058.

sitta kvar på arrendestället med stöd av 13 a §.

13 a §

Om arrendeavtalet har upphört enligt 8 § första stycket 6, gäller följande.

Arrendatorn har rätt att, efter anmälan till jordägaren, sitta kvar på arrendestället till och med den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att beslut om lagfart eller fastighetsreglering motsvarande en äganderättsövergång av det åberopade slaget vann laga kraft. Anmälan ska göras inom en månad från avtalets upphörande eller från den senare tidpunkt då frågan om förlängning av avtalet blev slutligt avgjord.

Om arrendatorn sitter kvar på arrendestället med stöd av andra stycket, ska de förut gällande arrendevillkoren tillämpas. En arrendator som i sådant fall vill avträda i förtid ska sex månader i förväg underrätta jordägaren om tidpunkten då avträde kommer att ske.

13 b §

Ett arrendeavtal som har upphört enligt 8 § första stycket 6 blir åter gällande på oförändrade villkor, om

1. en äganderättsövergång av det åberopade slaget har ägt rum men inte på marknadsmässiga villkor, eller

2. beslut om lagfart eller fastighetsreglering, som motsvarar en

äganderättsövergång av det åberopade slaget och grundar sig på en ansökan som har gjorts inom två år från den senaste arrendetidens utgång, inte kommer till stånd.

Om frågan om förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång har hänskjutits till arrendenämnden, ska tvåårsfristen i första stycket 2 räknas från den dag då tvisten blev slutligt avgjord.

Första stycket gäller inte sedan arrendatorn har lämnat arrendestället eller underrättat jordägaren enligt 13 a § tredje stycket om att avträde kommer att ske i förtid.

14 §

Kommer förlängning av arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn *ej* till stånd på grund av att förhållande som avses i 8 § första stycket 5 eller 6 föreligger och *skall* marken efter avtalets upphörande användas för ändamål som kan *antagas* lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, *skall* jordägaren till arrendatorn *utge* ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. *Uppgår* arrendatorns förlust på grund av att arrendeförhållandet upphör till högre belopp, *skall* jordägaren i stället i skälig omfattning ersätta förlusten, dock högst med belopp som motsvarar tre års arrende-

Kommer förlängning av arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn *inte* till stånd på grund av att förhållande som avses i 8 § första stycket 5 eller 7 föreligger och *ska* marken efter avtalets upphörande användas för ändamål som kan *antas* lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, *ska* jordägaren till arrendatorn *betala* ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. *Om* arrendatorns förlust på grund av att arrendeförhållandet upphör *uppgår* till högre belopp, *ska* jordägaren i stället i skälig omfattning ersätta förlusten, dock högst med belopp som motsvarar tre års arrende-

avgifter, beräknade så som nyss angivits.

Första stycket gäller *ej*, om det av särskilda skäl är *obilligt mot jordägaren att han ålägges ersättningsskyldighet*.

avgifter, beräknade så som nyss *har angetts*.

Första stycket gäller *inte*, om det av särskilda skäl är *oskäligt att jordägaren blir ersättnings-skyldig*.

14 a §

Om ett arrendeavtal har upphört enligt 8 § första stycket 3, 4 eller 7 och den åberopade förändringen därefter inte kommer till stånd inom två år från utgången av den senaste arrendetiden, ska jordägaren betala arrendatorn ett belopp som motsvarar tre gånger den senast gällande arrendavgiften för ett år.

Om avtalet har upphört enligt 8 § första stycket 6, ska jordägaren betala arrendatorn det belopp som avses i första stycket, om

1. en äganderättsövergång av det åberopade slaget har ägt rum men inte på marknadsmässiga villkor, eller

2. beslut om lagfart eller fastighetsreglering, som motsvarar en äganderättsövergång av det åberopade slaget och grundar sig på en ansökan som har gjorts inom två år från den senaste arrendetidens utgång, inte kommer till stånd.

Om frågan om förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång har hänskjutits till arrendenämnden, ska tvåårsfristerna i första stycket och andra stycket 2 räknas från den dag då tvisten blev slutligt avgjord.

Första och andra styckena gäller inte, om

1. arrendet har omfattat bostad åt arrendatorn eller har avsett en arrendetid som överstiger fem år,

2. avtalet åter har blivit gällande enligt 13 b § första stycket, eller

3. det på grund av oförutsedda omständigheter utanför jordägarens kontroll inte har varit möjligt att genomföra den åberopade förändringen eller äganderättsövergången.

17 §¹¹

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet *avlämna* bostaden i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning.

Fråga huruvida bostad vid tillträdet är i sådant skick som anges i första stycket skall prövas vid syn enligt 24–28 §§. Finnes brist föreligger i detta hänseende, skall synemännen föreskriva vilka åtgärder som skall vidtagas för bristens avhjälpan samt fastställa beräknad kostnad för dessa. De skall även utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna.

Underlåter jordägaren att inom utsatt tid vidtaga föreskriven åtgärd, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrend-

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, *ska* jordägaren vid tillträdet lämna bostaden i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning.

En fråga om detta ska prövas vid syn enligt 24–28 §§. Om synemännen finner att det föreligger sådan brist, ska de bestämma vilka åtgärder som ska vidtas för att avhjälpa bristen och beräkna kostnaden för dessa. Synemännen ska även bestämma inom vilken tid som åtgärderna ska vidtas.

Om jordägaren underlåter att vidta åtgärden inom utsatt tid, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt

¹¹ Senaste lydelse 1984:678.

atorn rätt till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. *Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.*

Förbehåll som strider mot första–tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. *Om arrendatorn hellre vill säga upp avtalet, får han göra det, om inte bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.*

Ett avtalsvillkor som strider mot bestämmelserna i denna paragraf gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden.

24 §¹²

Syn ska förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen ska utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Enas inte parterna om valet, ska länsstyrelsen utse synemän. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.

Syn ska förrättas av minst två synemän som är förtrogna med ortens jordbruksförhållanden.

Synemän ska utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Om parterna inte kan enas om valet, ska länsstyrelsen utse synemän. Bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare tillämpas även på synemän.

Till syneman får utses endast den som genom beslut av länsstyrelsen har fått behörighet att hålla syn. Regeringen eller den myndighet

¹² Senaste lydelse 2011:893.

Har synemännen olika meningar, ska flertalets mening gälla. Kan beslut inte åstadkommas på sådant sätt ska, om synemännen är fler än två samt parterna eller länsstyrelsen utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan inte heller på detta sätt beslut åstadkommas, ska synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas inte synemännen om valet, ska länsstyrelsen utse synemannen.

Syn får inte påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken synen hänför sig och ska vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om inte länsstyrelsen på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. Sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs.

som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för sådan behörighet.

Om synemännen har olika meningar ska flertalets mening gälla. Kan något beslut inte åstadkommas på detta sätt ska, om synemännen är fler än två samt parterna eller länsstyrelsen har utsett en av synemännen att vara ordförande, hans eller hennes mening gälla som synemännens beslut. Om det inte heller på detta sätt går att åstadkomma ett beslut, ska synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas inte synemännen om valet, ska länsstyrelsen utse synemannen.

Syn får inte påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken synen hänför sig och ska vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om inte länsstyrelsen på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. Något sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs.

29 §¹³

Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp,

Arrendeavgiften ska bestämmas till visst penningbelopp. Om parterna är överens om det, får avgiften också bestämmas så att

¹³ Senaste lydelse 1984:678.

som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

den helt eller delvis

1. står i visst förhållande till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet, eller

2. framräknas enligt andra omräkningsgrunder som är godtagna i jordbruksnäringen.

Om avtal har träffats i strid med vad som nu har sagts, ska arrendeavgiften betalas med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

35 §

Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap för att användas på arrendestället och är visst värde bestämt för det som lämnats, skall arrendatorn hålla sådan egendom på arrendestället under arrendetiden. Egendomen skall för vardera slaget i värde motsvara det som han mottagit. Vad som sättes i stället för det som lämnats tillhör jordägaren utan särskilt förbehåll.

Om jordägaren har lämnat kreatur eller redskap till arrendatorn för att användas på arrendestället och är visst värde bestämt för det som har lämnats, ska arrendatorn hålla sådan egendom på arrendestället under arrendetiden. Värdet på varje slag av egendom ska motsvara det som arrendatorn har mottagit. Vad som sätts i stället för det som har lämnats tillhör jordägaren utan särskilt avtalsvillkor.

10 kap.

2 §

Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid.

Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden,

Avtal om bostadsarrende ska träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid.

Om arrendetiden inte är bestämd enligt vad som nu har sagts gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden,

om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 6, 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

om arrendenämnden *har* godkänt avtalet i denna del.

Ett avtalsvillkor om rätt för jordägaren att, i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, återta arrendestället eller *en* del *av detta* före arrendetidens utgång gäller endast om det *har* godkänts av arrendenämnden.

3 §¹⁴

Vid arrende för viss tid *skall* uppsägning alltid ske för att avtalet *skall* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning.* Uppsägning och begäran om villkorsändring *skall* ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Vid arrende för viss tid *ska* uppsägning alltid ske för att avtalet *ska* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator som vill säga upp avtalet eller begära ändring av arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska meddela motparten detta skriftligen.* Uppsägning och begäran om villkorsändring *ska* ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet har sagts upp eller villkorsändring har begärts enligt första stycket, har motparten rätt att på samma sätt begära villkorsändring, dock senast då han eller hon första gången för talan vid arrendenämnden. En sådan begäran faller, om uppsägningen eller den första begäran inte fullföljs eller av annat skäl faller.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som

¹⁴ Senaste lydelse 1984:678.

bestäms enligt 6 a §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkännts av arrendenämnden. *Förbehåll* om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller dock utan sådant godkännande.

bestäms enligt 6 b §.

Ett avtalsvillkor som strider mot bestämmelserna i denna paragraf gäller mot arrendatorn om det har godkännts av arrendenämnden. *Om parterna har avtalat* om längre tid för förlängning än som anges i tredje stycket, gäller det utan sådant godkännande.

4 §¹⁵

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. *hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida*, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkännts av arrendenämnden.

1. *det vid den tidpunkt då jordägaren senast kan säga upp avtalet inte finns något sådant hus som avses i 1 § på arrendestället*, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om det i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Ett avtalsvillkor om att arrenderätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det har godkännts av arrendenämnden.

6 §¹⁶

Vid förlängning av arrendeavtal *utgår arrendeavgiften med skäligt belopp*. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, *skall* avgiften bestämmas så att

Vid förlängning av arrendeavtal *ska arrendeavgiften bestämmas efter vad som är skäligt*. Om jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, *ska* avgiften

¹⁵ Senaste lydelse 1995:1474.

¹⁶ Senaste lydelse 1979:371.

den kan antas motsvara arrenderättens värde *med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.*

Förlängning *skall* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *ej* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid *än som sagts nu*, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *skall* gälla i den *mån* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *mån* ändring av arrendevillkoren *ej påkallas, skall* samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, *skall* överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, *lända*

bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde. *Avgiften ska därvid i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten, med beaktande av arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Om en sådan jämförelse inte kan göras, ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.*

Förlängning *ska* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *inte* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *ska* gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *utsträckning* någon ändring av arrendevillkoren *inte begärs, ska* samma villkor som förut gälla.

Träffas *det* vid en förlängning av ett arrendeavtal *en* överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, *ska* överenskommelsen *gälla*, oavsett bestämmelserna i första och andra

till *efterrättelse* i den mån *ej* annat följer av *bestämmelserna* i övrigt i denna balk.

styckena, om *inte* annat följer av övriga *bestämmelser* i denna balk.

6 a §

Om den avgift som bestäms för en ny arrendetid är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendetiden, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

6 b §¹⁷

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkors- tvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § *skall* dock i stället avse 6 § detta kapitel.

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkors- tvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § *ska* dock i stället avse 6 § detta kapitel.

Ett yrkande som en part har framställt i en ansökan om hänskjutande eller i en begäran enligt 3 § andra stycket får inte ändras till nackdel för motparten efter det att han eller hon har svarat på yrkandet.

7 §

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn *ej* sätta annan i sitt ställe, om *ej* annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet *slutet* för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn *inte* sätta annan i sitt ställe, om *inte* annat följer av andra och tredje styckena.

Om arrendeavtalet *har slutits* för viss tid får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan

¹⁷ Senaste lydelse av tidigare 6 a § 1984:678.

nöjas. *Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.*

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

nöjas. *Arrendatorn ska dock först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot att skälig ersättning betalas för arrenderättens värde. Om arrendatorn har uppfört byggnad på arrendestället eller i övrigt lagt ned kostnad på detta och vill att jordägaren ska överta vad han eller hon har utfört, ska även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren anta ett sådant erbjudande ska besked om det lämnas inom en månad.*

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket har lämnats.

Ett avtalsvillkor som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden.

8 §

Om en sådan uppsägning eller begäran om villkorsändring som avses i 3 § första och andra styckena har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress.

I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

2. I fråga om avtal om jordbruksarrende som har ingåtts före lagens ikraftträdande gäller äldre bestämmelser till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra genom uppsägning eller anmodan enligt 9 kap. 4 § i dess äldre lydelse som sker efter den nya lagens ikraftträdande.

Om den arrendetid som löper vid lagens ikraftträdande är fem år, gäller 9 kap. 8 § i dess äldre lydelse även i fråga om rätten till förlängning för arrendetid som börjar löpa före den 1 juli 2031. Därvid ska 9 kap. 13 a, 13 b och 14 a §§ inte tillämpas.

3. Om ett avtal om bostadsarrende som har ingåtts före lagens ikraftträdande har sagts upp eller om en begäran om ändring av villkoren för förlängning av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser till dess frågan om förlängning eller om villkoren för förlängningen är slutligen avgjord.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

Härigenom föreskrivs att 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹⁸

Om fastighetens ägare sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

- | | |
|---|--|
| <p>1. arrenderätten är förverkad,</p> <p>2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan <i>mån</i> att arrendeavtalet skäligen <i>icke</i> bör förlängas,</p> <p>3. fastighetens ägare gör sannolikt, <i>att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket</i>, och det <i>ej</i> är <i>obilligt</i> mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,</p> <p>4. fastighetens ägare i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.</p> | <p>2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan <i>utsträckning</i> att arrendeavtalet skäligen <i>inte</i> bör förlängas,</p> <p>3. fastighetens ägare gör sannolikt <i>att fisket ska brukas av ägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling</i>, och det <i>inte</i> är <i>oskäligt</i> mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,</p> |
|---|--|

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkors-
tvist tillämpas 9 kap. 8 § *andra*
stycket och 9 a–13 §§ samt
10 kap. 6 § jordabalken. Hänvis-
ningarna till 9 kap. 9 § jorda-
balken *skall* dock i stället avse
10 kap. 6 § samma balk.

Första och andra styckena
gäller *ej*, om arrendeavtalet inte
träffats för viss tid eller om
jordägaren säger upp arrende-
avtalet på den grund att arrende-
rätten är förverkad, dock inte

I fråga om förlängning av
arrendeavtal och om villkors-
tvist tillämpas 9 kap. 8 § *tredje*
stycket och 9 a–13 §§ samt
10 kap. 6 § jordabalken. Hänvis-
ningarna till 9 kap. 9 § jorda-
balken *ska* dock i stället avse
10 kap. 6 § samma balk.

Första och andra styckena
gäller *inte*, om arrendeavtalet
inte träffats för viss tid eller om
jordägaren säger upp arrende-
avtalet på den grund att arrende-
rätten är förverkad, dock inte

¹⁸ Senaste lydelse 1984:680.

om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten *icke skall* vara förenad med rätt till förlängning gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

om *det* i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Ett avtalsvillkor att arrenderätten *inte ska* vara förenad med rätt till förlängning gäller mot arrendatorn, om det *har* godkänts av arrendenämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

Härigenom föreskrivs att 45 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Bestämmelserna i 10 kap. 5 och 6 §§ nya balken äger tillämpning även på arrendeavtal som träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Har arrendeavtalet uppsagts före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock alltjämt tillämpning.*

Förlänges arrendeavtal till följd av första stycket, äger därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet tillämpning på avtalet.

Föreslagen lydelse

45 §

Bestämmelserna i 10 kap. 3, 5, 6–6 b och 8 §§ nya balken ska tillämpas även på arrendeavtal som har träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Om arrendeavtalet har sagts upp före ikraftträdandet, gäller dock alltjämt äldre bestämmelser.*

Om ett arrendeavtal förlängs till följd av första stycket, äger därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet tillämpning på avtalet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 1 och 11 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

1 §¹⁹

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 13 a, 13 b, 14 eller 14 a § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Ett ärende ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

11 §²⁰

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a §

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b §

¹⁹ Senaste lydelse 2000:594.

²⁰ Senaste lydelse 2002:95.

eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, *skall* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång, får ärendet inte tas upp på nytt.

eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, *ska* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

1.5 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2009:28) om synemän vid jordbruksarrende

Härigenom föreskrivs att det i förordningen (2009:28) om synemän vid jordbruksarrende ska införas en ny paragraf, 8 §, av följande lydelse.

8 §

Statens jordbruksverk meddelar närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för behörighet att hålla syn.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2016.

2 Inledning

2.1 Utredningens uppdrag

Vårt uppdrag beträffande arrende innefattar tre huvudfrågor, varav två avser jordbruksarrende och en avser bostadsarrende.¹

När det gäller jordbruksarrende omfattar uppdraget frågor om avgiftsbestämningen och om sidoarrendatorns rätt till avtalsförlängning, s.k. besittningsskydd. Med sidoarrende avses ett jordbruksarrende som inte omfattar bostad för arrendatorn. Beträffande avgiftsbestämning ska vi föreslå en möjlighet för parterna att knyta avgiften till resultatet i jordbruket eller till en eller flera resultatanknutna faktorer. I fråga om besittningsskyddet ska vi undersöka och analysera tillämpningen av bestämmelserna om sidoarrendatorns besittningsskydd samt föreslå de eventuella förändringar av dessa bestämmelser som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

I fråga om bostadsarrende har vi haft i uppdrag att undersöka hur avgiftsbestämmelserna tillämpas och föreslå de ändringar som kan behövas för att uppnå en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

2.2 Utredningens arbete

Arbetet i utredningen har genomförts på sedvanligt sätt. Sammanträden med sakkunniga och experter har ägt rum vid nio tillfällen, varav fyra har avsett både jordbruks- och bostadsarrende, tre enbart jordbruksarrende och två enbart bostadsarrende. Mellan sammanträdena har det också förekommit ett flertal underhandskontakter med experterna i utredningen och, i förekommande fall, de organisationer som de representerar.

¹ Direktiv 2011:60 och tilläggsdirektiv 2012:8, se bilaga 1 och 2.

Vi har undersökt tillämpningen av bestämmelserna om avgiftsbestämningen vid bostadsarrende genom att bl.a. besöka fyra av landets åtta arrendenämnder och i samband med det hålla möten med bostadsarrendatorer och jordägare. Vidare har bl.a. samtliga till hovrätterna inkomna ärenden om bostadsarrende under de senaste sju åren inhämtats och analyserats.

På vårt uppdrag har Statistiska centralbyrån genomfört en enkätundersökning om sidoarrenden. Utredningen har härigenom kunnat samla in uppgifter om nuvarande tillämpning av reglerna om sidoarrendatorns besittningsskydd.

Vidare har vi haft underhandskontakter med en rad myndigheter, exempelvis Skatteverket, som har varit behjälpliga med framtagande av underlagsmaterial.

3 Möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende

3.1 Behovet av förändrade avgiftsbestämmelser för jordbruksarrende

Vid jordbruksarrende ska arrendeavgiften ”bestämmas i pengar”. Detta anses innebära att avgiften inte får bestämmas på grundval av jordbrukets resultat eller sådana faktorer som har direkt betydelse för jordbrukets resultat, t.ex. priserna på jordbruksprodukter, driftskostnaderna och förekomsten av EU-relaterade stödformer. Både jordägare och arrendatorer har kritiserat denna begränsning. Eftersom faktorer av det angivna slaget kan vara svåra att beräkna på förhand och dessutom varierar över tid, kan parterna inte alltid överblicka konsekvenserna av långvariga arrendeperioder. Avsaknaden av en möjlighet att koppla arrendeavgiften till faktorer av detta slag bidrar därför, har det hävdats, till kortare upplåtelseperioder än vad som annars hade varit naturligt i avtalsförhållandet. Det har också framhållits att en möjlighet att anpassa avgiftsvillkoren till detta slag av faktorer generellt sett torde bidra till en god och hållbar produktion av jordbruksprodukter och långsiktiga avtalsförhållanden inom jordbruket. Inom utredningen har det även påtalats att parterna i ett jordbruksarrendeavtal numera oftast är jämnstarka i fråga om kunskap och kompetens och att det behov av att skydda ena parten mot vissa slag av avgiftsvillkor som synes ligga bakom de nuvarande bestämmelserna därmed torde vara mindre än tidigare.

Det förefaller alltså finnas ett utbrett önskemål om att parterna ska ha större frihet än i dag att avtala om ”rörliga” arrendeavgifter som är knutna till t.ex. prisutvecklingen på jordbruksområdet. Utredningen diskuterar i det följande huruvida detta önskemål bör tillgodoses och, om så är fallet, hur det i så fall ska ske.

3.2 Bakgrunden till nuvarande bestämmelser

Den arrendereform som genomfördes i och med ikraftträdandet av jordabalken år 1972 syftade till att stimulera utbudet av arrenderad mark. Därigenom ville man tillgodose den jordbrukspolitiska målsättningen att under så långt möjligt samma betingelser som gäller för näringslivet i övrigt och till lägsta möjliga samhällsekonomiska kostnad åstadkomma en jordbruksproduktion av önskad storlek.¹ Medlet för att nå detta mål var att ge jordägare och arrendatorer ökad avtalsfrihet. Den nya jordabalkens bestämmelser om bl.a. jordbruksarrende har därför avtalsfriheten som utgångspunkt. Samtidigt ansågs det att det från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter var motiverat med ett starkt besittningsskydd för den skötsamme och duglige arrendatorn. Besittningsskyddet kom att utformas på så sätt att arrendatorn under vissa villkor har rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång.

För att undvika att jordägaren sätter besittningsskyddet ur spel genom att uppställa alltför hårda villkor för den nya arrendetiden infördes särskilda bestämmelser för omprövning av avtalsvillkoren vid arrendetidens utgång. Det poängterades dock att detta regelverk endast ska utgöra ett komplement till reglerna om besittningsskydd och inte fungera som ett skydd mot befogade ändringar av gällande avtalsvillkor.²

År 1979 ändrades arrendelagstiftningen i syfte att förstärka jordbruksarrendatorernas besittningsskydd. Det var då som bestämmelsen om avgiften vid förlängning av jordbruksarrende (se 9 kap. 9 § jordabalken) fick sin nuvarande lydelse.³

3.3 Nuvarande bestämmelser

3.3.1 Gränsen mellan avtalsfrihet och avgiftsreglering

Förutsättningarna för att fastställa avgiften (och övriga avtalsvillkor) för jordbruksarrende är delvis olika beroende på om det är fråga om en ny upplåtelse av arrende eller en förlängning av ett redan ingånget arrendeavtal.

¹ Se prop. 1970:20 (del B 2) s. 855 och 856.

² Se prop. 1970:20 (del B 2) s. 866.

³ Se SFS 1979:371, SOU 1978:36 s. 84–88, prop. 1978/79:183 s. 12–19 och Lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 15–22.

När jordägaren och arrendatorn ingår ett *nytt arrendeavtal*, råder det avtalsfrihet angående arrendeavgiftens storlek. I ett avseende är avtalsfriheten dock begränsad redan vid nyupplåtelse; *avgiften måste bestämmas i pengar* (se 9 kap. 29 § jordabalken). Har parterna träffat ett avtal i strid med detta, ska avgiften betalas med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Bestämmelsen är således tvingande till sin natur. Det kan noteras att det beträffande övriga arrendeformer inte finns någon motsvarande begränsning av hur avgiften ska bestämmas.

Med den nu nämnda avtalsfriheten för ett nytt arrendeavtal följer att villkoren i avtalet kan prövas endast med stöd av de allmänna avtalsrättsliga bestämmelserna om rättshandlingars ogiltighet och jämkning av avtalsvillkor i 3 kap. lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen).⁴ Ett avtalsvillkor kan således i och för sig jämkas eller lämnas utan avseende under löpande arrendeperiod med stöd av generalklausulen i 36 § avtalslagen. En förutsättning är dock att avtalsvillkoret bedöms som oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Avtalsfrihet beträffande avgiften och övriga villkor gäller, förutom vid ny upplåtelse, också vid *förlängning av arrendeavtalet*, om detta inte är förenat med besittningsskydd för arrendatorn. I avsnitt 4.3 återkommer vi till i vilka situationer arrendatorn har besittningsskydd.

Även när arrendeavtalet är förenat med besittningsskydd för arrendatorn gäller en mellan parterna träffad överenskommelse om avtalsvillkoren efter förlängning av arrendeförhållandet (se 9 kap. 9 § fjärde stycket jordabalken). Också vid en sådan överenskommelse måste dock avgiften – enligt 9 kap. 29 § jordabalken – bestämmas i pengar. Om parterna i samband med förlängning inte kan enas om avgiftens storlek, har de möjlighet att låta arrendenämnden pröva hur stor avgiften ska vara. Nämnden ska då fastställa arrendeavgiften till ett skäligt belopp (se 9 kap. 9 § första stycket och 10 § jordabalken). Lagen anger härutöver endast att avgiften ska bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

⁴ Se t.ex. Bäärnhielm, Larsson och Gerleman, Arrendelagen (1 januari 2014, Zetee), kommentaren till 9 kap. 29 § jordabalken under rubriken Allmänt om arrendeavgiften.

Den nu återgivna regleringen innebär att det har viss betydelse om parterna vid arrendetidens utgång träffar avtal om en ny upplåtelse eller om arrendeförhållandet består genom förlängning av det gamla avtalet. Härvid måste man dock ta hänsyn till vad det är fråga om för förlängning.⁵

3.3.2 Särskilt om skälen till utformningen av 9 kap. 9 § första stycket jordabalken

Som tidigare har nämnts tillkom den nuvarande lydelsen av 9 kap. 9 § första stycket jordabalken år 1979. Dessförinnan gällde som grundläggande princip att arrendeavgiften skulle avgöras av rådande marknadsförhållanden.⁶ För den händelse att parterna inte kunde enas var huvudregeln att avgiften skulle utgå med det belopp som jordägaren begärde. Om dennes krav var oskäligt, kunde det dock frångås och arrendeavgiften skulle i stället fastställas till ett skäligt belopp. Arrendenivån för jämförliga arrenden skulle tjäna som utgångspunkt vid avgiftsbestämningen. Det förutsågs dock att det ofta inte skulle vara möjligt att åberopa jämförliga arrendeförhållanden. Frågan om vad som var ett skäligt belopp fick då avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kunde antas vara beredda att betala. Att i förarbetena närmare ange innebörden av ett skäligt arrende ansågs inte vara möjligt.⁷

Före 1979 års ändring av arrendelagen utredde Arrendelagskommittén⁸ bl.a. frågan om hur avgiften för jordbruksarrende skulle utformas. Som en följd av att ny jordbruksteknik hade gjort det både möjligt och lönsamt att bruka större enheter rådde det under slutet av 1970-talet stor efterfrågan på arrendemark.⁹ I den

⁵ Se 7 kap. 7 § första stycket jordabalken. En förlängning p.g.a. lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet innebär däremot inte att ny upplåtelse kommer till stånd, se 7 kap. 7 § andra stycket jordabalken. Uttrycket förlängning p.g.a. lag syftar enligt förarbetena på tyst förlängning, automatisk förlängning och förlängning p.g.a. bestämmelserna om direkt besittningsskydd (se om tyst förlängning 9 kap. 4 § jordabalken, automatisk förlängning 9 kap. 3 § och 10 kap. 3 § jordabalken och om direkt besittningsskydd 9 kap. 7 och 8 §§ samt 10 kap. 4 och 5 §§, även prop. 1970:20 B s. 920). Såvitt avser förlängning av det sistnämnda slaget avses i första hand det fallet att arrendenämnden eller domstolen tvångsvis beslutar om förlängning av avtalet. Enligt förarbetena är emellertid bestämmelsen tillämplig även om förlängning kommer till stånd genom överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn inom ramen för lagens bestämmelser om direkt besittningsskydd.

⁶ Se t.ex. prop. 1970:20 del B 2 s. 868.

⁷ Fastställandet av andra villkor än avgiften berörs inte närmare här.

⁸ Se Arrendelagskommitténs delbetänkande Arrenderätt 1, Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m.m. (SOU 1978:36).

⁹ Se prop. 1978/79:183 s. 10.

debatt som föregick tillsättandet av Arrendelagskommittén hävdades det att arrendeavgifterna tenderade att öka så kraftigt att arrendatorernas besittningsskydd urholkades och att avgiftsbestämmelserna i jordabalken var otillräckliga för att dämpa prisutvecklingen.¹⁰

Arrendelagskommittén fann att arrendeavgifterna över lag hade höjts jämförelsevis måttligt.¹¹ Inom vissa delar av landet hade emellertid avgifterna närmast sig nivåer som hade inneburit en snedvridning av prisbildningen på arrende. För att motverka den ibland höga prisbildningen föreslog kommittén att man vid bestämmandet av en skälig arrendeavgift i högre grad skulle beakta arrendeställets *normala* avkastningsförmåga. På så sätt skulle en bättre stadga beträffande arrendenivån i allmänhet åstadkommas.

Arrendelagskommitténs nu nämnda utgångspunkt för hur avgiftsregleringen borde utformas godtogs i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Nuvarande lydelse av 9 kap. 9 § första stycket jordabalken tillkom dock på förslag av Lagutskottet.¹² Av förarbetena framgår att lagstiftaren avsåg att det var arrendeställets *normala* avkastningsförmåga, och inte den *faktiska* avkastningsförmågan, som skulle bilda utgångspunkt för en eventuell rättslig prövning av avgiften vid förlängning.¹³ Det bärande skälet för detta var att intresset av att öka arrendeställets avkastning skulle motverkas om en högre avkastning leder till en högre avgift och vice versa.

3.3.3 Särskilt om innebörden av 9 kap. 29 § jordabalken

I fråga om kravet enligt 9 kap. 29 § jordabalken – att arrendeavgiften ska bestämmas i pengar – uttalas i förarbetena att avgiften inte ovillkorligen behöver vara bestämd till sin storlek utan att den får anknytas till index.¹⁴ Det krävs inte att det är någon officiell eller i övrigt allmänt tillgänglig indexserie som tillämpas utan även ett för ett visst ändamål konstruerat omräkningssystem är godtagbart. Detta förutsätter emellertid att indexet utgör ett tillförlitligt underlag för en omräkning av arrendeavgiften. Enligt förarbetena är det därför inte tillåtet med en anknytning till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden, utan det ska vara fråga om

¹⁰ Se prop. 1978/79:183 s. 13.

¹¹ Se SOU 1978:36 s. 85.

¹² Se Lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 17–22.

¹³ Se SOU 1978:36 s. 86, prop. 1978/79:183 s. 15 och Lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 18.

¹⁴ Se prop. 1970:20, (del A) s. 408 och (del B 2) s. 1006 samt rättsfallet NJA 1949 s. 1.

ett index i vedertagen mening. Redan år 1944 hade det införts en motsvarande bestämmelse i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.¹⁵ Bakgrunden till den bestämmelsen var att man ville komma bort från avtal där vederlaget för arrendet bestämdes i naturalster eller arbetsprestationer.

I förarbetena till den nuvarande bestämmelsen uttalade Lagutskottet att det ligger nära till hands att välja ett index som i första hand återspeglar kostnads- och prisutvecklingen inom jordbruksnäringen.¹⁶ Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) har vid tre tillfällen lämnat rekommendationer om användningen av index för reglering av avgiften, senast år 1992. Förbundet framhöll år 1992 att det rådde stor osäkerhet om den framtida jordbrukspolitikerna och lönsamhetsutvecklingen och ansåg därför att det inte fanns anledning att stimulera tillämpningen av långa arrendetider. Det konstaterades också att det saknades en lämplig officiell indexserie som speglade arrendefastigheternas lönsamhetsutveckling och som var användbart för justering av avgiften. Mot denna bakgrund, och för att åstadkomma en enkel och enhetlig tillämpning, rekommenderade LRF högst femåriga arrendeavtal och att avgiften skulle vara fast. Enligt LRF kunde det i vissa fall vara befogat med avtal på längre tid än fem år och att avgiften i ett sådant fall indexjusterades. Som exempel anfördes avtal som omfattar stora investeringar eller då andra värden än jordbruksvärden dominerar avtalsförhållandet. Någon rekommendation om lämpligt index kunde dock inte lämnas för sådana avtal, utan detta överlämnades till parterna att avgöra från fall till fall. Rekommendationen från år 1992 gäller alltså.

Med hänsyn till att avgiften inte nödvändigtvis måste vara bestämd till sin storlek utan får indexregleras är det också tillåtet att i förväg bestämma avgiften till olika belopp för olika betalningstillfällen, t.ex. på så sätt att avgiften höjs med ett förutbestämt belopp för varje år.¹⁷

¹⁵ Se 2 kap. 6 § i nämnda lag, vilken upphörde att gälla i och med ikraftträdandet av den nuvarande jordabalken år 1972.

¹⁶ Se Tredje lagutskottets utlåtande nr 80 år 1970 s. 217.

¹⁷ Se bl.a. Bäärnhielm, Larsson och Gerleman, Arrendelagen (1 januari 2014, Zeteeo), kommentaren till 9 kap. 29 § jordabalken under rubriken Fast och rörlig arrendeavgift.

3.4 Överväganden

3.4.1 Principiella utgångspunkter

Enligt våra direktiv ska vi föreslå en möjlighet för parterna att bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda arrendejordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer.

Som tidigare har nämnts bygger bestämmelserna om jordbruksarrende på en grundläggande princip om avtalsfrihet men de innefattar samtidigt ett principiellt förbud mot att bestämma avgiften på annat vis än i pengar, t.ex. genom hänvisning till värdet på en viss produkt. Vi har bedömt att våra direktiv i och för sig ger utrymme för att föreslå ett slopande av detta förbud helt och hållet. En helt annan sak är förstås om en så långtgående förändring är den lämpligaste lösningen.

Vi har vidare uppfattat direktiven på så sätt att vi ska lämna förslag till bestämmelser om avgiftsreglering som medger att arrendeavgiften baseras på arrendejordbrukets resultat som sådant eller på resultatets huvudkomponenter, verksamhetens intäkter och kostnader. Hänvisningen i direktiven till resultatanknutna faktorer har vi tolkat så att uppdraget ger utrymme för förslag om avgiftsreglering, i vilka arrendeavgiften – till skillnad från vad som f.n. anses tillåtet – anknyts till *enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden*.¹⁸

3.4.2 En möjlighet till avgiftsreglering baserad på resultatanknutna faktorer

Bedömning: Parterna bör inte ges full avtalsfrihet i fråga om hur avgiften för jordbruksarrende ska bestämmas. I stället bör det i lagen uttryckligen anges hur avgiften får bestämmas. Det finns inte något behov av att kunna åstadkomma en s.k. redovisningsrelaterad avgift. Behovet av en mer resultatbaserad avgift bör i stället lämpligen tillgodoses genom utökade möjligheter till indexreglering av avgiften.

¹⁸ Jfr prop. 1970:20 (del B 2) s. 1006.

Förslag: Avgiften för jordbruksarrende ska, utöver vad som följer av nuvarande avgiftsreglering, helt eller delvis kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet.

Enligt utredningsdirektiven ska vi föreslå bestämmelser som ger parterna möjlighet att bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda arrendejordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer. Den i direktiven eftersträvade möjligheten till mera resultatanknutna arrendeavgifter kan åstadkommas *antingen* genom att parterna ges full avtalsfrihet såvitt gäller sättet för att bestämma avgiftens storlek *eller* genom att det i lagen uttryckligen anges att avgiften får knytas till särskilt angivna förhållanden, såsom rörelseintäkterna i arrendatorns jordbruksverksamhet eller enstaka produkter etc. Nedan överväger vi dessa alternativ närmare.

Full eller begränsad avtalsfrihet?

Uppdraget innebär att vi ska föreslå en utökad avtalsfrihet vad gäller avgiftsbestämningen. Direktiven ger, som tidigare har nämnts, vida ramar för vilka förslag som är möjliga att presentera. En naturlig begränsning, som också har angetts uttryckligen i direktiven, är dock att arrendeavgiften även fortsättningsvis ska bestämmas i pengar. Liksom hittills bör det alltså inte vara möjligt att avtala om arrende i form av t.ex. arbetsprestationer. En sådan begränsning utesluter emellertid inte att det penningbelopp som ska betalas räknas fram under beaktande av särskilda faktorer i omvärlden som parterna är ense om bör styra beräkningen.

En inledande fråga är därför om det bör råda full avtalsfrihet vad gäller sättet för att bestämma arrendeavgiftens storlek eller om det inom de i direktiven givna ramarna finns anledning att begränsa denna avtalsfrihet. Med full avtalsfrihet avses här en ordning där det inte uppställs några begränsningar i fråga om vilka faktorer som får beaktas när avgiften räknas fram. Så länge avgiften betalas – eller kan betalas – med pengar skulle således i princip varje sätt att bestämma avgiftens storlek vara tillåten (med den enda begränsningen att ett enskilt avtal i denna fråga alltid skulle kunna jämkas enligt generalklausulen i 36 § avtalslagen eller bli föremål för prövning enligt lagen [1984:292] om avtalsvillkor mellan näringsidkare).

Full avtalsfrihet ger, kan det hävdas, maximal flexibilitet och torde i de flesta fall leda fram till ändamålsenliga avtalslösningar som svarar mot parternas behov. Förmodligen skulle parterna ofta komma att knyta avgiften till prisutvecklingen på den eller de produkter som arrendatorn producerar, t.ex. nötkött, spannmål eller potatis. Emellertid skulle full avtalsfrihet, något tillspetsat, också göra det möjligt att koppla avgiften till förhållanden som helt saknar betydelse för det enskilda jordbruket eller för jordbruksmarknaden i stort. Risken för att parterna kommer överens om helt omotiverade sätt för att beräkna avgiften framstår visserligen inte som särskilt stor. Enligt vår bedömning innebär full avtalsfrihet likväl en inte obetydlig risk för att parterna, av obetänksamhet eller av andra skäl, kommer överens om beräkningssätt som får oförutsedda konsekvenser.

Det är naturligtvis möjligt att i en lösning som har den fulla avtalsfriheten som utgångspunkt bygga in vissa mindre begränsningar i syfte att minska riskerna för parterna. Detta kan t.ex. göras genom att förbjuda vissa särskilt angivna beräkningssätt och villkor, t.ex. villkor som innebär att jordägaren ska ha en viss andel av vinsten i en viss verksamhet. Vi återkommer nedan till det slaget av lösningar. Redan här ska dock sägas att sådana begränsade förbud knappast kommer att kunna ge något fullständigt skydd i och med att det kan vara svårt att förutse hur parterna kommer att utnyttja avtalsfriheten och därmed också svårt att förutse hur avtalsfriheten lämpligen behöver begränsas.

Vår bedömning är mot denna bakgrund att full avtalsfrihet är förknippad med alltför stora risker. Till detta kommer att det är svårt att se något egentligt behov av en full avtalsfrihet på detta område.

Avgiftsbestämning med ledning av enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden

I den debatt som har föregått utredningen förefaller en viktig fråga ha varit att undanröja det principiella förbudet som anses följa av 9 kap. 29 § jordabalken mot vissa rörliga avgifter under en och samma avgiftsperiod. Som tidigare har nämnts är indexreglering av avgiften, trots lydelsen av 9 kap. 29 § jordabalken, i viss utsträckning redan tillåten. Den nuvarande möjligheten till indexreglering av avgiften bör finnas även fortsättningsvis. En avgiftsreglering

som utgår från t.ex. prisutvecklingen på mjölk, kött eller spannmål är däremot inte tillåten enligt nuvarande bestämmelser.

Mot bakgrund av prisvariationerna på insatsvaror och jordbruksprodukter får jordägare och arrendatorer anses ha ett legitimt behov av att kunna avtala om rörliga avgifter som anknyter till prisutvecklingen på dessa varor och produkter. Att göra det möjligt för parterna att avtala om avgifter, som utvecklas på visst sätt i förhållande till prisutvecklingen på vissa i avtalet angivna produkter, torde inte heller innebära några egentliga olägenheter. I och för sig innebär en koppling till en framtida prisutveckling alltid en viss osäkerhet. Man bör emellertid kunna utgå ifrån att parterna även vid tillämpningen av villkor om rörliga avgifter i de allra flesta fall kommer att bestämma avgiften genom en kombination av en fast del och en rörlig del, vilket kommer att mildra konsekvenserna av helt oförutsedda prisförändringar.

Först och främst torde det finnas ett behov av att kunna bestämma avgiften, helt eller delvis, utifrån prisutvecklingen på produkter som arrendatorn producerar. En sådan ordning för avgiftsbestämning torde även vara tämligen enkel att lagstifta om. Under utredningsarbetet har vi också kunnat konstatera att det finns ett behov av att kunna koppla avgiften till vissa andra faktorer som är av mer eller mindre omedelbar betydelse för den jordbruksverksamhet som arrendatorn bedriver. Detta gäller särskilt prisutvecklingen på diverse produkter som har betydelse för jordbruket, såsom drivmedel, foder och utsäde.

Lantbrukarnas Riksförbunds arrenderåd (Arrenderådet¹⁹) har i och för sig bedömt att behovet av att kunna bestämma arrendeavgiften på detta sätt inte är så stort. I flertalet fall kommer förmodligen, enligt Arrenderådet, arrendeavgiften även i fortsättningen att utgöras av ett fast belopp. Enligt Arrenderådet kan emellertid förändringar av detta slag vara av värde för jordägare och arrendatorer som har långa avtal och specialiserad produktion.

För det fall att det införs lagregler som ger möjlighet att bestämma arrendeavgiften på detta sätt avser Arrenderådet att utfärda särskilda rekommendationer och branschnormer. Vi återkommer till detta nedan. Även om sådana nya bestämmelser kommer att vara av större intresse endast för en mindre grupp jordägare och arrendatorer kan de – beroende på utformningen av Arrenderådets rekommendationer m.m. – ha sitt värde för en vid krets av jordägare och

¹⁹ Se vidare om Arrenderådet i avsnitt 3.4.3.

arrendatorer. En förändring av detta slag bör även leda till att arrendeavgiften på ett bättre sätt än tidigare avspeglar de ekonomiska förutsättningarna i det enskilda jordbruket. Det torde dessutom kunna bidra till att parterna i högre grad än i dag ingår avtal för längre arrendetider än fem år.

När det gäller ekonomiskt stöd i olika former är detta ofta ett viktigt tillskott till jordbruket. Det skulle därför kunna vara av intresse att på ett eller annat sätt koppla arrendeavgiften till ett eller flera ekonomiska stöd. Med hänsyn till behovet av långsiktighet och förutsägbarhet i ett arrendeförhållande är emellertid en sådan koppling mellan stöd och arrendeavgift ändamålsenlig endast i sådana fall där stödet kan förväntas utgå till merparten av jordbrukarna och vara stabilt under överskådlig tid. Det innebär att det i praktiken endast är det som f.n. kallas *gårdsstödet* som skulle kunna läggas till grund för avgiftsregleringen.²⁰ En möjlig lösning är att tillåta en anknytning av avgiften till förändringen av gårdsstödet (dvs. en form av indexering baserad på gårdsstödet förändringar). En annan variant är att öppna för möjligheten att låta avgiften stå i viss proportion till gårdsstödet (dvs. att avgiften utgör en andel av gårdsstödet).

Arrenderådet har tillfrågats om behovet av att på ett eller annat sätt kunna koppla arrendeavgiften till gårdsstödet. Enligt Arrenderådet är det olämpligt att låta stödet styra arrendeavgiften, eftersom gårdsstödet utgör endast en liten del av arrendatorns omsättning. Gårdsstödet skulle däremot, menar Arrenderådet, kunna ingå som en av flera komponenter i ett nytt arrendeindex. Ett annat skäl som Arrenderådet har anfört mot att tillåta en koppling mellan gårdsstödet och arrendeavgiften är att förändringarna av gårdsstödet storlek under de senaste fem åren har varit högst begränsade. En anknytning till gårdsstödet skulle därför bara leda till marginella förändringar av avgiften. I det sammanhanget har Arrenderådet också framhållit att ett problem med en anknytning mellan gårds-

²⁰ Se om gårdsstöd bl.a. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1307/2013 av den 17 december 2013 om regler för direktstöd för jordbrukare inom de stödordningar som ingår i den gemensamma jordbrukspolitik och om upphävande av rådets förordning (EG) nr 637/2008 och rådets förordning (EG) 73/2009; Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1310/2013 av den 17 december 2013 om vissa övergångsbestämmelser för stöd för landsbygdsutveckling från Europeiska jordbruksfonden för landsbygdsutveckling (Ejflu), om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1305/2013 vad gäller resurser och resursfördelning avseende år 2014 och om ändring av rådets förordning (EG) nr 73/2009 och Europaparlamentets och rådets förordningar (EU) nr 1307/2013, (EU) nr 1306/2013 och (EU) nr 1308/2013 vad gäller deras tillämpning under år 2014. Se även förordningen (2004:760) om EU:s direktstöd för jordbrukare m.m. och Ds 2014:6 Gårdsstödet 2015–2020 – förslag till svenskt genomförande.

stödet och arrendeavgiften är att det kan komma att ske relativt stora förändringar av gårdsstödet när stödsystemen för jordbruket ses över inom EU vart sjunde år. I samband med en omläggning av systemet för gårdsstödet kan alltså en anknytning mellan stödet och arrendeavgiften leda till oförutsedda och påtagliga ändringar av avgiften. Enligt Arrenderådet har förändringarna av växelkursen mellan euro, som gårdsstödet fastställs i, och svenska kronan kommit att få en större betydelse för det svenska jordbrukets intäkter, än förändringarna av gårdsstödet storlek i sig. Det problemet kan dock, enligt Arrenderådet, lösas genom att avgiften helt eller delvis fastställs i euro.

Vi delar Arrenderådets bedömning av behovet av och problemen med en anknytning mellan gårdsstödet och arrendeavgiften. Det finns dessutom en beaktansvärd risk för att förutsättningarna för en sådan avgiftsbestämning väsentligen förändras i efterhand genom att arrendatorn inte erhåller det gårdsstöd som parterna har räknat med vid avgiftsbestämningen. Grunderna för avgiftsregleringen skulle därmed ryckas undan.

Sammanfattningsvis föreslår vi att parterna ska kunna avtala om en "rörlig" arrendeavgift, dels genom sådan indexering som redan i dag är möjlig, dels genom att avgiften knyts till prisutvecklingen på produkter som arrendatorn producerar eller som han eller hon är beroende av i sin jordbruksverksamhet.

Vi återkommer i avsnitt 3.4.4 till arrendenämndens prövning av ett sådant rörligt moment i avgiftsregleringen.

Bör det finnas en möjlighet att avtala om redovisningsrelaterade avgifter?

Ett alternativ till att knyta avgiften till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden är att grunda avgiften på jordbruksföretagets resultat, intäkter eller kostnader, sådana dessa framträder i företagets redovisning eller bokföring. På detta sätt beräknade avgifter skulle kunna kallas för redovisningsrelaterade avgifter. Närmast till hands kan synas vara att knyta sådana avgifter till jordbruksföretagets redovisade resultat eller till företagets rörelseintäkter.

I många fall torde redovisningsrelaterade arrendeavgifter leda till väsentligen samma resultat som avgifter som är knutna till t.ex. prisutvecklingen på enskilda produkter i företagets verksamhet.

För att ta ett exempel bör ett jordbruksföretag med mjölk som huvudprodukt vara mycket beroende av prisutvecklingen på mjölk. Om det ska vara tillåtet att basera arrendeavgiften på priset på mjölk, kan det framstå som naturligt att också tillåta avgifter som utvecklas i proportion till jordbruksföretagets redovisade rörelseintäkter, vilka i det angivna exemplet i allt väsentligt torde vara beroende av priset på just mjölk.

Att relatera avgifterna till prisutvecklingen på företagets produkter respektive till arrendeföretagets resultat eller rörelseintäkter kan alltså synas vara två snarlika metoder att bestämma avgiften så att den bättre återspeglar arrendeföretagets ekonomiska förutsättningar och utveckling. Lämpligheten av att använda den ena respektive andra modellen i ett enskilt fall torde dock vara beroende av ett flertal faktorer, såsom verksamhetens inriktning, omfattning och arrendeställets andel av den sammanlagda brukade marken. Exempelvis torde redovisningsrelaterade avgifter vara mindre lämpliga när jordbruksverksamheten drivs både på mark som arrendatorn själv äger och ett eller flera sidoarrenden.

En särskild effekt av användandet av redovisningsrelaterade avgifter synes också vara att, om arrendeföretagets resultat förbättras enbart genom att företaget sköts på ett särskilt effektivt sätt, så leder detta normalt till högre arrende, något som kan framstå som mindre rimligt. Intresset av att utveckla jordbruket kan därmed hämmas.²¹

Under alla förhållanden framstår en avgiftsreglering utifrån jordbruksföretagets årsresultat (vinst eller förlust) som mindre lämplig. Årsresultatet kan vara beroende av resultatposter som inte har något direkt samband med verksamheten på den arrenderade marken och det är därför svårbedömbart för motparten. Resultatet kan i viss mån även påverkas av olika slag av bokföringstransaktioner och blir därmed också i viss utsträckning möjligt att styra.

Ett alternativ kan synas vara att anknyta till storleken av den redovisade nettoomsättningen. Nettoomsättning är ett tämligen entydigt begrepp. I bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554) har *nettoomsättning* definierats som intäkter från sålda varor och utförda tjänster som ingår i företagets normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.²² Bokförings-

²¹ Jfr Lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 18.

²² Se 1 kap. 2 § första stycket 9 bokföringslagen (1999:1078) och 1 kap. 3 § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554).

nämnden har definierat *intäkt* som en ökning av ekonomiska fördelar under ett räkenskapsår till följd av inbetalningar eller en ökning av tillgångars värde eller en minskning av skulders värde som medför en ökning av eget kapital. Tillskott från ägare som ökar eget kapital är inte en intäkt.

Också en anknytning av avgiften till nettoomsättningen har emellertid sina nackdelar. En sådan är att nettoomsättningen inte tar hänsyn till förändringar i företagets varulager. Bland annat mot den bakgrunden finns det anledning att ifrågasätta om det överhuvudtaget är lämpligt att anknyta arrendeavgiften till nettoomsättningen.

Ett annat alternativ är att anknyta till begreppet *rörelseintäkter*. Det begreppet har inte någon helt entydig innebörd men brukar avse intäkter i företagets normala verksamhet, dvs. intäkter som inte beror på förmögenhetsökningar eller vinster.²³ Termen rörelseintäkt har funnits i lokalhyreslagstiftningen under lång tid och har där, såvitt är känt, inte ifrågasatts. Principerna för bokföring och redovisning är dessutom desamma oavsett om det rör sig om hyra eller arrende. Dessa omständigheter talar för att termen rörelseintäkt i och för sig skulle kunna tillämpas även i arrendesammanhang. I motsatt riktning talar möjligen det förhållandet att termen inte är helt entydig. Den otydligheten kan dock avhjälpas genom att avtalsparterna vid avtalets ingående preciserar vad som ska anses som rörelseintäkter.

När det gäller redovisningsrelaterade avgifter kan en jämförelse också göras med lokalhyra enligt hyreslagstiftningen. Enligt 12 kap. 19 § tredje stycket jordabalken gäller att hyran för lokaler ska vara till beloppet bestämd i avtalet, med undantag för ersättning för värme, elektricitet och dylikt. Det råder därmed som huvudregel ett förbud mot rörlig lokalhyra. Från denna huvudregel medges dock, såvitt här är av intresse, undantag för förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter, s.k. omsättningshyra. Även förbehåll om annan beräkningsgrund godtas under förutsättning att avtalet är träffat för en bestämd tid och att hyrestiden är minst tre år. Annan beräkningsgrund omfattar, förutom indexförbehåll, även förbehåll avseende andra tillräckligt preciserade beräkningsgrunder av hyra.²⁴

²³ Se Företagsekonomi för jurister – redovisning, räkenskapsanalys och kalkylering, Bjuvberg, 1:a uppl., 2010, s. 90.

²⁴ Se Bostadsutskottets betänkande 1987/88:21 s. 13.

Förarbetena är knapphändiga när det gäller den närmare utformningen av undantaget för förbehåll om omsättningshyra. I Hyresrättsutredningens betänkande Hyresrätt 2 – Lokalhyra angavs helt kort att ett sådant förbud mot rörliga hyror som utredningen förordade inte borde utgöra hinder mot att hyran bestämdes att utgå efter hyresgästens omsättning i hans i lokalen bedrivna affärsrörelse.²⁵

Det ligger i sakens natur att ett avtalsvillkor om omsättningshyra måste innehålla en något så när entydig definition av vad parterna avser med hyresgästens rörelseintäkter. Någon sådan definition finns nämligen inte i lagtexten eller dess förarbeten. Tillämpningen av omsättningshyra vilar i stor utsträckning på standardavtal som har utarbetats av hyresmarknadens parter. Avtalsklausulerna varierar men bygger vanligen på att hyran bestäms som en procentsats av hyresgästens nettoomsättning, sådan den har beskrivits ovan.

Vid lokalhyra är det normalt okomplicerat att avgränsa såväl lokalen som den verksamhet som bedrivs i den. Den ekonomiska redovisningen för verksamheten kan därmed genom tämligen enkla medel hänföras till respektive lokal (driftställe), även om lokalhyresgästen bedriver verksamhet i flera lokaler.

När det gäller jordbruksarrende är bilden mera komplicerad. Exempelvis kan olika arrendeställen brukade av samma arrendator sinsemellan vara likartade eller variera påtagligt, t.ex. i fråga om areal. De arrendeställen som arrendator brukar kan också vara ägda av olika jordägare och brukas för sig som en enhet eller tillsammans med mark som arrendatorn själv äger.

I redovisningshänseende kan det därmed uppstå problem i fråga om vilken verksamhet omsättningen ska hänföras till. Till bilden hör att om näringsidkaren driver flera verksamheter, däribland verksamheter som inte är relaterade till jordbruk, ska dessa normalt ändå redovisas gemensamt (se 4 kap. 4 § bokföringslagen).

För att skapa förutsättningar för en rationell hantering av redovisningsrelaterade avgifter bör de värden som avgiften baseras på vara lättillgängliga. Arrendatorns vanliga bokföring är därmed den naturliga utgångspunkten för redovisningsrelaterad avgift. I annat fall kan det komma att ställas krav på särskild redovisning enbart för beräkning av arrendeavgiften, vilket framstår som omständligt. I ett redovisningsperspektiv torde det dock i ett inte obetydligt antal fall vara svårt att avgöra hur stor del av omsättningen som är

²⁵ Se SOU 1978:8 s. 100.

hänförlig till ett enskilt arrendeställe respektive den av arrendatorn ägda marken.

Såvitt framkommit under utredningen torde det inte finns något större behov eller intresse av redovisningsrelaterade avgiftsbestämmelser. Som framgår av beskrivningen ovan kan en rad principiella och praktiska invändningar framföras mot en sådan avgiftsmodell. Vår bedömning är därför att det inte finns anledning att införa en möjlighet för parterna att avtala om redovisningsrelaterade avgifter.

3.4.3 Förutsätter möjligheten till en avgiftsreglering som baseras på prisutvecklingen på enskilda produkter särskilda bestämmelser till skydd för arrendatorn?

Bedömning: Förslaget till avgiftsreglering baserad på prisutvecklingen på enskilda produkter förutsätter inte någon särskild bestämmelse till skydd för arrendatorn.

Vi har ovan föreslagit att avgiften för jordbruksarrende ska kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet. Förändringar av detta slag innebär en högre grad av avtalsfrihet för parterna. Mot bakgrund av det behov av trygghet beträffande upplåtelsens bestånd som i synnerhet arrendatorer anses ha är det naturligt att överväga om den ökade avtalsfriheten bör kompletteras med nya bestämmelser till skydd för ena eller båda parterna.

Till ledning för våra överväganden i denna del har vi, i enlighet med direktiven, frågat branschorganisationerna på jordbruksmarknaden om de är beredda att utveckla avtalsmodeller som tillgodoser båda parter intressen i ett arrendeförhållande. Nedan presenteras resultatet av vår undersökning i detta avseende. Därefter redovisas vår bedömning i fråga om behovet av särskilda bestämmelser till skydd för arrendatorn.

Branschorganisationernas standardavtal och rekommendationer

Med hänsyn till de stora skillnader som kan föreligga mellan olika slag av arrendeavtal torde det inte vara lämpligt – om ens möjligt – att i lagtexten detaljerat ange hur avgiften ska bestämmas. Oavsett

vilken grad av avtalsfrihet som föreslås måste bestämmelserna om avgiftsregleringen även i framtiden vara allmänt hållna.

Under sådana förhållanden är branschorganisationernas vilja och förutsättningar att ta fram välavvägda standardavtal och rekommendationer av stor betydelse för en sund utveckling av avtalsvillkoren.

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), som representerar både jordägares och arrendatorers intressen, bildade år 1975 Arrenderådet, i syftet att minimera antalet tvister mellan jordägare och arrendatorer. Rådet är ett beredande organ för LRF:s förbundsstyrelse och bevakar näringspolitiken rörande upplåtelsefrågor avseende mark. Rådet är självständigt men viktigare rekommendationer beslutas av LRF:s förbundsstyrelse. I de fall Arrenderådet inte är ense avgörs frågan av förbundsstyrelsen.

I Arrenderådet ingår tre representanter för jordägare och tre för arrendatorer. Representanterna utses av LRF:s förbundsstyrelse, på förslag av bl.a. Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Jordbruksarrendatorers förbund och Egendomsnämndernas samarbetsorgan.

De ledande branschorganisationerna inom jordbruksområdet är således representerade i Arrenderådet. Branschorganisationerna har genom Arrenderådet tillfrågats om hur man ser på förutsättningarna för att ta fram standardavtal och rekommendationer kring de förslag som har presenterats ovan. Arrenderådet har härvid förklarat sig vara berett att medverka till och utveckla lämpliga rekommendationer och branschnormer för olika former av indexering av avgiften under arrendeperioden.

Bedömning

I dag råder det, som ovan har framgått, avtalsfrihet beträffande arrendeavgiften för den första arrendeperioden – med den enda begränsningen att avgiften ska vara bestämd i pengar. Om avgiften inte är bestämd i pengar, kan den dock prövas av allmän domstol eller av arrendenämnden som skiljenämnd.²⁶ Avgiften för första arrendeperioden kan därutöver prövas endast med stöd av allmänna avtalsrättsliga bestämmelser, särskilt 36 § avtalslagen. Motsvarande gäller under löpande avtalsperiod. Några önskemål om ändringar i dessa hänseenden har inte framkommit under utredningsarbetet.

²⁶ Se 9 kap. 29 § andra meningen jordabalken samt 1 § första stycket 2 och 4 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Den nya avgiftsregleringen bör inte föranleda nya bestämmelser till skydd för parterna annat än om regleringen medför ett tydligt behov av ett sådant skydd.

När man tar ställning till om det finns ett sådant behov, kan man konstatera att många arrendatorer är beroende av arrendeavtalet för sin försörjning. Det skulle därför kunna hävdas att en utvidgning av parternas möjlighet att avtala om vad som ska gälla för arrendet, exempelvis i fråga om bestämningen av avgiften, innebär en så påtaglig risk för arrendatorn att det är nödvändigt att kompensera denna genom något slag av skyddsbestämmelser. Detta talar för att det, åtminstone på ett allmänt plan, finns ett behov av skyddsbestämmelser till förmån för arrendatorn.

Andra omständigheter talar i motsatt riktning. Till en början innefattar våra förslag endast en förhållandevis begränsad förändring av parternas möjligheter att bestämma avgiften på särskilt sätt. Förslagen medför inte heller någon risk för att parterna tillämpar helt omotiverade avgiftsgrunder. Risken för att parterna av obetänksamhet eller av andra skäl överenskommer om avgiftsvillkor som leder till oförutsägbara konsekvenser framstår också som mycket liten. Härutöver avser Arrenderådet att ta fram rekommendationer och branschnormer om våra förslag blir lag.

Det kan vidare konstateras att även villkor om att avgiften ska vara rörlig kommer att kunna prövas enligt allmänna avtalsrättsliga bestämmelser, t.ex. 36 § avtalslagen. Ett oskäligt avtalsvillkor kommer alltså att kunna jämkas eller lämnas utan avseende i samma utsträckning som nu.

Av än större betydelse är att bestämmelsen i 9 kap. 9 § första stycket jordabalken innehåller en anvisning om hur avgiften ska bestämmas om parterna inte kan nå en överenskommelse inför en förlängning av arrendet. Om parterna då inte är överens, ska avgiften prövas av arrendenämnden som ska fastställa en skälig avgift. En part som har gått in i ett, som det visar sig, mindre lämpligt avtal om rörligt arrende kan alltså alltid få detta omprövat vid ingången av följande arrendeperiod.

Till detta kommer att det i dag inte torde finnas någon mera generell obalans i förhållandet mellan jordägare och jordbruksarrendatorer. En sådan obalans kan visserligen förekomma i ett enskilt arrendeförhållande, t.ex. därför att den ena parten har större juridiska och ekonomiska resurser till sitt förfogande. Detsamma kan emellertid vara fallet inom andra näringar för vilka lagstiftaren inte har tillhandahållit några särskilda skyddsregler. Det förtjänar

också att påpekas att de typer av avtalsvillkor som det här är fråga om är sådana som anknyter nära till de ekonomiska villkoren för jordbruksverksamheten. Därmed torde arrendatorn ha väl så goda förutsättningar som jordägaren att avgöra om ett avgiftsvillkor är lämpligt eller inte. Allt sammantaget framstår behovet av skyddsregler för den ena eller andra parten inte som särskilt stort.

Mot denna bakgrund finner vi att det inte finns tillräckliga skäl för att, p.g.a. förslaget till avgiftsreglering baserad på resultatanknutna faktorer, införa särskilda skyddsbestämmelser till förmån för arrendatorn.

3.4.4 Arrendenämndens prövning

En särskild fråga är om arrendenämnden, när den i samband med förlängning av arrendeavtalet bestämmer en ny skälig avgift, ska kunna införa ett rörligt moment i avgiftsregleringen. Enligt vår mening bör det inte komma i fråga att arrendenämnden självmant eller på yrkande av ena parten bestämmer den nya avgiften som en rörlig avgift. Ett nytt avtalsvillkor som innebär att avgiftsregleringen ska innehålla ett rörligt moment bör sålunda inte komma i fråga annat än om parterna är ense om att avgiften ska ha ett sådant moment.

Däremot ser vi inga hinder mot att arrendenämnden bestämmer en avgift som helt eller delvis är rörlig i enlighet med våra förslag, om parterna hos arrendenämnden är ense om att avgiftsregleringen ska innehålla ett rörligt moment men oense om dess närmare utformning. Det bör alltså inte vara uteslutet att parterna överlämnar till arrendenämnden att bestämma t.ex. hur stor del av avgiften som ska vara beroende av prisutvecklingen på en viss produkt.

4 Jordbruksarrende – sidoarrendatorns besittningsskydd

4.1 Behovet av lagändringar

Med *sidoarrende* avses ett jordbruksarrende som inte omfattar bostad åt arrendatorn.

I våra utredningsdirektiv anges att sidoarrendenas andel av samtlig utarrenderad mark har ökat. Det anges också att det är vanligt att sidoarrenden ingås för kortare tid, ofta högst ett år, och att samma markområde upprepade gånger upplåts med ettåriga sidoarrenden. Användandet av korta arrendetider kan enligt direktiven ibland vara ändamålsenligt men i andra fall leda till osäkerhet beträffande avtalsförhållandets varaktighet. Det sistnämnda förhållandet minskar förutsättningarna för långsiktiga investeringar och andra åtaganden i jordbruket.

I direktiven konstateras vidare att det förekommer även andra avtalsformer än arrende inom jordbruket. Detta är, enligt direktiven, en olycklig utveckling, eftersom det innebär att en beprövad avtalskonstruktion väljs bort till förmån för mindre beprövade avtalsformer. Det sägs även att en utbredd användning av arrende bidrar till stabilitet och rättssäkerhet när det gäller markupplåtelser för jordbruksändamål.

I direktiven framhålls också att arrendatorns rätt till avtalsför-längning har kritiserats för att bidra till en utveckling mot kortare upplåtelsetider och alternativa avtalsformer. Förändringar har därför efterlysts för att åstadkomma arrendeupplåtelser som främjar ett ändamålsenligt och långsiktigt jordbruk.

Vår huvuduppgift i denna del av utredningsarbetet har därför varit att överväga om nuvarande bestämmelser om sidoarrende bör ändras så att parterna ges ett starkare incitament att vid upplåtelse

av jordbruksmark använda sig av det arrenderättsliga regelverket och att därvid avtala om längre arrendetider än vad som är fallet i dag.

4.2 Bakgrunden till nuvarande bestämmelser¹

Som har nämnts i avsnitt 3.2 reformerades bestämmelserna om jordbruksarrende år 1972 i riktning mot en ökad avtalsfrihet. Tidigare gällande arrendebestämmelser hade med tiden kommit att framstå som otidsenliga, bl.a. eftersom parterna inte ansågs ha tillräckliga möjligheter att anpassa sitt rättsförhållande efter förändringarna i jordbrukets förutsättningar. Bestämmelserna var också präglade av en långtgående uppdelning av arrenden i olika kategorier.

En utgångspunkt i reformarbetet var att så långt möjligt åstadkomma en enhetlig lagstiftning. Man ville också genom ökad avtalsfrihet stimulera utbudet av mark för arrende, i syfte att öka takten i storleks- och strukturrationaliseringen. På så sätt hoppades man kunna tillgodose den jordbrukspolitiska målsättningen att, under så långt möjligt samma betingelser som gäller för näringslivet i övrigt och till lägsta möjliga samhällsekonomiska kostnad, åstadkomma en jordbruksproduktion av önskad storlek. Samtidigt underströks att arrendatorerna även fortsättningsvis borde skyddas genom vissa tvingande bestämmelser. Besittningsskyddet för arrendatorn ansågs vara en av de viktigaste frågorna vid reformeringen av arrendelagstiftningen.

Före 1972 års arrenderreform innehöll de allmänna bestämmelserna om jordbruksarrende inte någon företrädesrätt till nytt arrende (tidigare kallat optionsrätt²), utan arrendatorn kunde tvingas att flytta om jordägaren vägrade att ingå ett nytt avtal. För vissa former av arrenden gällde dock ett system med minimitid för arrendeupplåtelsen i förening med optionsrätt.

Vid 1972 års arrenderreform ansågs en trygg besittning vara av stor betydelse inte bara för arrendatorn utan även för jordbruksnäringslivet. Besittningsskydd skapar nämligen, sades det, förutsättningar för att arrendatorn ska kunna planera ett effektivt jordbruk och vara villig att göra de investeringar som behövs. Mot detta borde dock vägas *dels* nödvändigheten av att jordägaren gavs tillräcklig

¹ Se prop. 1970:20 (del B 2) s. 854–868.

² Det kan noteras att optionsrätten avsåg rätt till nytt arrendeavtal, medan besittningsskydd avser rätt till förlängning av avtalet.

frihet att vidta ändrade dispositioner, dels behovet av flexibla bestämmelser som kunde anpassas till de skilda förutsättningar som gällde för olika typer av upplåtelser. Avtalsfriheten borde därför inte begränsas mer än vad som behövdes för att tillgodose skäliga och rättvisa anspråk på besittningsskydd.

Behovet av besittningsskydd ansågs vara särskilt påtagligt vid s.k. *gårdsarrenden*, dvs. sådana arrenden som omfattar bostad för arrendatorn. Samtliga gårdsarrenden kom därför att omfattas av besittningsskydd. För övriga arrenden, dvs. arrende som inte omfattar bostad för arrendatorn (s.k. *sidoarrenden*), ansågs frågan om besittningsskydd vara betydligt mera komplicerad och den blev också föremål för starkt delade meningar.

Regeringen konstaterade att många sidoarrenden var av permanent karaktär och, ensamma eller i förening med annan mark, bildade rationella brukningsenheter. Från jordbruksekonomisk synpunkt ansågs därför behovet av besittningsskydd i dessa fall vara lika stort som för gårdsarrenden. Enligt regeringen kunde man inte heller bortse från att sidoarrenden sedan tidigare var förenade med besittningsskydd i en inte obetydlig omfattning. Det fanns visserligen farhågor om att besittningsskydd för sidoarrenden skulle leda till en rad negativa effekter, t.ex. begränsa jordägares intresse av att upplåta mark med jordbruksarrende, motverka rationaliseringssträvandena och öka antalet muntliga markupplåtelser. Dessa invändningar bedömdes emellertid kunna hanteras genom särskilda begränsningar av besittningsskyddet. Regeringens slutsats om huruvida besittningsskydd över huvud taget skulle gälla för sidoarrenden och avgränsningen av detsamma framgår av följande uttalande av departementschefen.³

Sammanfattningsvis har jag kommit till den uppfattningen att när det gäller sådana sidoarrenden som utgör underlag för rationell jordbruksdrift föreligger ett klart uttalat behov av regler om besittningsskydd. En rätt till förlängning har i dessa fall inte några allvarliga verkningar för utbudet eller rationaliseringssträvandena. Tvärtom torde sådana sidoarrenden i stor utsträckning bidra till en snabbare storleksrationalisering. Även för dessa fall bör sålunda gälla regler om besittningsskydd.

Gränsen mellan besittningsskyddsberättigade och icke besittningsskyddsberättigade sidoarrenden enligt här angivna riktlinjer är svår att fastställa genom en generell regel i lagen. Den effektivaste gränsdragningen skulle otvivelaktigt åstadkommas genom ett dispensförfarande där förutsättningarna för besittningsskydd kunde prövas i varje särskilt

³ Se prop. 1970:20 (del B 2) s. 860.

fall. Även om i ett sådant system de mest uppenbara fallen kunde sorteras ut genom t.ex. en arealgräns, skulle dock fordras en omfattande och kostnadskrävande organisation för prövning av dispensfrågor. En sådan ordning skulle också medföra betydande omgång och besvär för den enskilde. En lösning måste därför enligt min mening inriktas på att direkt i lagen ange en tydlig gränsdragning som lätt kan följas i det enskilda fallet. En möjlighet som härvid erbjuder sig är att låta upplåtelse tiden vara avgörande. De mera tillfälliga upplåtelseerna torde slutas för relativt kort tid, vanligen ett år, medan däremot de sidoarrenden där marken mera permanent avses komma till användning för jordbruksändamål i allmänhet torde upplåtas för en tid av åtminstone fem år. En gränsdragning med denna utgångspunkt skulle sålunda innebära att besittningsskyddet tilläggs endast sådana sidoarrenden som slutits för längre tid än ett år.

Mot en sådan regel kan anföras att den ger utrymme för jordägaren att kringgå reglerna om besittningsskydd genom att upplåta arrendet på ett år åt gången. Dessa farhågor bör emellertid inte överdrivas. När det gäller sidoarrenden av här avsedd karaktär, vilka ofta omfattar betydande arealer och utgör underlag för ett rationellt bedrivet större jordbruk, torde jordägaren inte med bibehållet ekonomiskt utbyte kunna åstadkomma en överenskommelse med sådana för arrendatorn oförmånliga villkor.

Den valda lösningen innebar att alla tidsbestämda sidoarrenden med en arrendetid på mer än ett år, liksom gårdsarrendena, fick besittningsskydd. Parterna gavs dock viss möjlighet att, genom ett särskilt dispensförfarande, i särskilda fall avtala bort besittningsskyddet. Vidare gjordes ett antal *generella undantag* från besittningsskyddet. Arrendeupplåtelse för arrendatorns livstid uteslöts från besittningsskydd. Besittningsskydd kom inte heller att gälla i fall där arrenderätten hade förverkats eller där den säkerhet som arrendatorn ställt hade försämrats.

För att tillgodose jordägarens anspråk på att få disponera över sin egendom vid arrendetidens utgång kompletterades systemet med vissa bestämmelser enligt vilka besittningsskyddet kan brytas i särskilt angivna situationer, se avsnitt 4.3.

Efter jordabalkens ikraftträdande år 1972 övervägde Arrendelagskommittén bl.a. åtgärder i syfte att stärka nyttjanderättshavarens ställning vid muntliga arrendeupplåtelse och vid sidoarrenden med en avtalstid om ett år eller kortare tid.⁴ Bakgrunden var bl.a. den kritik som hade riktats mot det stora antalet muntliga upplåtelse. Arrendelagskommittén föreslog att arrendenämnden på ansökan av arrendatorn skulle kunna omvandla muntliga arrende-

⁴ Se SOU 1981:80 s. 49–52.

upplåtelser till skriftliga arrendeavtal genom en s.k. arrendeförklaring. Det ansågs att bestämmelserna om arrendeförklaring skulle mista en del av sin effekt om parterna i stället kunde ingå ettåriga sidoarrendeavtal, vilka också saknar besittningsskydd. Kommittén förslög därför även att det skulle införas besittningsskydd för sidoarrenden med en arrendetid på ett år och att minimitiden för sidoarrenden skulle vara ett år.⁵ Arrendenämnden skulle dock kunna godkänna att en upplåtelse skedde för kortare tid än ett år. Som huvudregel skulle således alla sidoarrenden vara förenade med besittningsskydd.

Regeringen fann emellertid att ett generellt besittningsskydd för alla sidoarrenden med möjlighet till dispens skulle innebära betydande besvär för den enskilde. Det skulle också förutsätta en omfattande och kostnadskrävande organisation för prövning av dispensansökningar. Regeringen fann även att både principiella och praktiska invändningar kunde riktas mot införandet av arrendeförklaring som avtalskonstruktion och att ett sådant system inte skulle skapa någon påtagligt ökad trygghet för arrendatorn.⁶ De muntliga avtal som därigenom skulle omvandlas till skriftliga avtal hade nämligen i flertalet fall så kort upplåtelsestid att de trots skriftlig form skulle komma att sakna besittningsskydd. Regeringen konstaterade också att färre än 30 procent av sidoarrendena hade en avtalstid om ett år eller kortare tid. Även om arrendatorn i en del fall kunde antas befinna sig i ett underläge ansågs denne dock i många fall ha en väl så stark ställning som jordägaren i förhandlingarna om arrendevillkoren. Enligt regeringen kunde inte ett endast i vissa fall befogat generellt besittningsskydd få innebära att man understödde bibehållandet av sidoarrenden som med hänsyn till bruksförhållandena är olämpliga och som snabbt behöver kunna ställas till förfogande för rationaliseringsåtgärder. Arrendelagskommitténs förslag genomfördes därför inte.

4.3 Nuvarande bestämmelser om besittningsskydd

I 9 kap. 7–13 §§ jordabalken regleras jordbruksarrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtalet vid arrendetidens utgång. De ovan berörda *generella undantagen* från besittningsskyddet anges i 9 kap. 7 § jordabalken. Av paragrafen framgår att arrendeupplåtelser som

⁵ SOU 1981:80 s. 87–92.

⁶ Se prop. 1983/84:136 s. 41–44.

avser arrendatorns livstid är uteslutna från besittningsskydd.⁷ Inte heller sidoarrenden för vilka arrendetiden är högst ett år omfattas av besittningsskydd. Det kan härvid noteras att gårdsarrenden, vilka som sådana alltid är förenade med besittningsskydd, endast avser upplåtelser till fysiska personer. Om jordbruksarrendatorn är en juridisk person, blir upplåtelsen således alltid att bedöma som ett sidoarrende. Detta hänger samman med att ett arrendeavtal har ansetts kunna omfatta arrendatorns bostad endast när upplåtelsen sker till en fysisk person.⁸ Å andra sidan anses en arrendeupplåtelse, som sker till en fysisk person och omfattar bostad åt arrendatorn, som gårdsarrende även om arrendatorn inte bosätter sig i bostaden.

Från besittningsskydd undantas slutligen sådana arrendeavtal som jordägaren har sagt upp på den grunden att arrenderätten är förverkad (se 8 kap. 23–25 §§ jordabalken) eller förhållanden som avses i 8 kap. 14 § jordabalken föreligger. Av den sistnämnda paragrafen framgår att jordägaren under vissa förutsättningar får säga upp avtalet om den pant eller borgen som har ställts för avtalets fullgörande försämras och någon ny säkerhet, trots anfordran, inte ställs.

Även om besittningsskydd gäller enligt 9 kap. 7 § jordabalken kan parterna komma överens om att arrenderätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning. För att ett sådant avtalsvillkor ska vara giltigt förutsätts dock att det har godkänts av arrendenämnden.⁹

För sådana jordbruksarrenden som i och för sig omfattas av besittningsskydd kan detta skydd under vissa betingelser brytas (se 9 kap. 8 § jordabalken). De besittningsskyddsbrytande grunderna är följande:

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas,
3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling ska bruka arrendestället, och det är inte obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,
4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det är inte av

⁷ Livstidsupplåtelser förekommer numera endast i mycket begränsad utsträckning.

⁸ Se prop. 1970:20 (del B 2) s. 861.

⁹ Se 9 kap. 7 § och 8 kap. 2 § andra stycket jordabalken angående dispensförfarandet.

särskilda skäl obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan,
6. jordägaren gör i annat fall sannolikt, att arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk, och det är inte obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Uppräkningen är avsedd att vara uttömmande.

Om jordägarens intresse kan tillgodoses genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället, har arrendatorn rätt till förlängning beträffande resterande del (se 9 kap. 8 § andra stycket jordabalken). En förutsättning är dock att det är lämpligt att arrendeavtalet förlängs såvitt avser arrendestället i övrigt.

4.4 Tillämpningen av bestämmelserna om sidoarrendatorns besittningsskydd – en enkätundersökning

I enlighet med våra direktiv har vi undersökt tillämpningen av bestämmelserna om sidoarrende. Nedan följer en redogörelse för och en analys av resultaten av undersökningen.

4.4.1 Några anmärkningar om undersökningen

Statistiska centralbyrån har på vårt uppdrag genomfört en enkätundersökning i vilken cirka 3 500 arrendatorer och jordägare över hela landet slumpmässigt har valts ut.¹⁰ Undersökningen avser förhållandena per den 1 juli 2012 (i fortsättningen benämnt brytpunkten). Svarsfrekvensen har varit cirka 40 procent, vilket innebär att viss försiktighet måste iakttas vid analysen av resultaten. Av de kontroller som Statistiska centralbyrån har gjort framgår dock att undersökningen ganska väl torde avspegla ett representativt urval av arrendatorer och jordägare.

Undersökningen har avsett all jordbruksmark – åkermark och betesmark med eller utan ekonomibyggnad – där upplåtelsen inte omfattar bostad för den som brukar marken. Således har inte enbart

¹⁰ Enkätundersökningen är infogad som bilaga 3.

sidoarrenden undersökts, utan även andra former av upplåtelser av jordbruksmark som inte utgör jordbruksarrende i jordabalkens mening. Det har gett möjlighet att jämföra arrende med andra upplåtelseformer.

En omständighet som manar till försiktighet vid analysen av undersökningsresultaten är att ungefär hälften av de svarande har uppgett att de vid brytpunkten varken hade jordbruksmark som var upplåten *av dem* till annan eller *till dem* av annan för brukande. De har således inte kunnat besvara enkätfrågorna utan fallit bort på ett tidigt stadium av undersökningen. De har emellertid tillsammans med övriga deltagare i undersökningen ombetts att besvara några övergripande frågor kring arrende.

4.4.2 Inställningen till arrende som upplåtelseform

Undersökningen har bl.a. avsett inställningen till arrende som upplåtelseform. Vid ett hypotetiskt val mellan arrende och annan typ av avtal har det visat sig att cirka 50 procent av de svarande skulle välja arrende och cirka 20 procent någon annan avtalsform. Övriga vet inte vilken avtalsform de skulle välja.

Skälen till att inte välja arrendeavtal varierar. Ungefär en tredjedel av de svarande har angett arrendatorns besittningsskydd som orsak till att inte välja upplåtelseformen arrende. En annan tredjedel har angett att formaliteterna kring arrende är alltför betungande och ytterligare en tredjedel har angett ”annat skäl”.

4.4.3 Jordbruksmark som, oavsett avtalsform, har upplåtits till annan för brukande

I detta avsnitt sammanfattas resultaten av undersökningen i den del den avser jordbruksmark som vid brytpunkten hade upplåtits till annan för brukande. Häri inbegrips således alla former av upplåtelser av jordbruksmark.

Arealen

Av landets totala areal jordbruksmark om cirka 3,1 miljoner hektar är omkring 1,4 miljoner hektar upplåten av jordägare till annan för brukande. I de enskilda fallen avser en upplåtelse av jordbruksmark

oftast en förhållandevis liten areal. Närmare 90 procent av upplåtelseavtalen avser högst 25 hektar jordbruksmark vardera, med en tonvikt på mycket små arealer om högst fem hektar.

Även om flertalet avtal alltså avser små arealer omfattar de ändå endast omkring 45 procent av den totala arealen upplåten jordbruksmark. En liten andel, cirka tio procent, av avtalen om upplåtelse av jordbruksmark avser cirka 55 procent av den totala arealen upplåten jordbruksmark.

Undersökningsresultaten ger också en bild av hur stor den totala upplåtna arealen är per gård. Cirka 80 procent av dem som har *upplåtit jordbruksmark till någon annan* för nyttjande har, totalt sett, upplåtit högst 25 hektar. Även i detta avseende ligger tonvikten på mycket små arealer om högst fem hektar. Cirka 60 procent av dem som har jordbruksmark *upplåten till sig* nyttjar, totalt sett, högst 25 hektar som ägs av någon annan. Det är således betydligt vanligare att den totala arealen upplåten mark är större än 25 hektar när gården nyttjar annans jordbruksmark, än när gården har upplåtit mark till någon annan.

Upplåtelseform

Av de avtal som har detaljstuderats i undersökningen är närmare 60 procent skriftliga arrendeavtal och drygt 30 procent muntliga "arrendeavtal". Endast omkring tio procent av upplåtelseavtalen utgörs av skötselavtal (cirka fem procent) eller någon annan typ av överenskommelse (cirka fem procent). Fördelningen är i huvudsak densamma i svaren från jordägare respektive arrendatorer och den påverkas inte heller i nämnvärd utsträckning av var i landet marken är belägen, även om vissa regionala skillnader finns (vilket vi återkommer till nedan).

Vi har också undersökt valet av avtalstyp utifrån den areal som avtalet avser. I avtal som avser högst fem hektar jordbruksmark är andelen muntliga "arrendeavtal" större (cirka 50 procent) än andelen skriftliga arrendeavtal (cirka 40 procent). Med större upplåten areal ökar andelen skriftliga arrendeavtal, från 60 procent i gruppen 5,1–10,0 hektar till 70 procent i gruppen 10,1–25,0 hektar. I avtal som avser större areal än 25 hektar är avtalet ett skriftligt arrendeavtal i minst 85 procent av fallen. Ju större den upplåtna arealen är desto mindre är andelen muntliga "arrendeavtal". Andelen avtal av

annan typ än skriftliga arrendeavtal eller muntliga ”arrendeavtal” är således liten, oavsett hur stor areal som avtalet avser.

Att skriftliga och muntliga arrendeavtal är den dominerande upplåtelseformen visar sig också när den totala arealen jordbruksmark som brukas av någon annan än ägaren – 1,4 miljoner hektar – fördelas efter avtalstyp. Närmare 80 procent av arealen brukas nämligen med stöd av skriftliga arrendeavtal och 15 procent med stöd av muntliga ”arrendeavtal”. Övriga fem procent är jämt fördelade mellan skriftliga respektive muntliga skötselavtal och andra former av överenskommelser.

Antal avtal

På grundval av det insamlade materialet kan antalet avtal avseende upplåtelse av jordbruksmark skattas till cirka 90 000 för hela landet. Av dessa är 50 000 skriftliga arrendeavtal, 30 000 muntliga ”arrendeavtal” och återstoden skötselavtal eller någon annan typ av överenskommelse.

De som har angett att de antingen upplåter jordbruksmark eller har fått sådan mark upplåten till sig, har endast i undantagsfall fler än fem avtal om upplåtelse av jordbruksmark vardera, allt fördelat på skriftliga arrendeavtal, muntliga ”arrendeavtal”, skriftliga respektive muntliga skötselavtal och annan överenskommelse.

När gårdarnas totala areal upplåten jordbruksmark fördelas på nu nämnda upplåtelseformer och efter areal framträder en delvis splittrad bild. Skriftliga arrendeavtal och skriftliga skötselavtal synes dock tillämpas i ungefär samma omfattning oavsett om gårdens totala areal upplåten mark är liten eller stor. När det är fråga om muntliga upplåtelser av ett eller annat slag, förefaller däremot gårdens totala areal vara förhållandevis liten, i cirka 90 procent av fallen mindre än 25 hektar.

Vi har också fördelat antalet avtal på de brukare och jordägare som har angett att de har någon form av avtal om upplåtelse av jordbruksmark. Ur det perspektivet har var och en i genomsnitt 2–3 avtal, varav ungefär hälften avser skriftliga arrendeavtal. Studeras respektive avtalstyp på motsvarande sätt har var och en som har ett skriftligt arrendeavtal eller ett muntligt ”arrendeavtal” i genomsnitt två avtal och för övriga avtalstyper har var och en i genomsnitt ett avtal.

Skälen till att skriftligt arrendeavtal inte används

I undersökningen har en fråga avsett skälen till att man har använt någon annan form av avtal än ett skriftligt arrendeavtal. Orsaken till detta har i många fall, cirka 65 procent av avtalen, angetts vara att muntligt avtal är enklare än skriftligt (25 procent) eller att frågan om skriftligt avtal inte har diskuterats (40 procent). Omkring tio procent har angett att jordägaren eller parterna tillsammans har avsett att arrendelagen som sådan eller bestämmelserna om besittningsskydd specifikt inte ska gälla eller att detta har berott på förberedelse för jordägarens eget brukande, annan användning eller försäljning. För resterande andel avtal, omkring 25 procent, har orsaken angetts vara att man inte vet vad som medförde att en annan avtalsform har valts eller, i några enstaka fall, att man har velat bestämma avgiften på ett annat sätt än enligt arrendelagen eller något ”annat skäl”.

Bilden är ungefär densamma om saken betraktas utifrån den areal som avtalet avser eller utifrån den roll som den som har besvarat enkäten har i avtalet. I dessa avseenden innehåller dock undersökningsmaterialet få observationer, varför resultaten är tämligen osäkra.

Avtalsvillkor i tidigare och nuvarande avtalsförhållande

I drygt 80 procent av de avtal som har detaljstuderats har samma person nyttjat marken, eller en del av den, före ingången av det avtal som gällde vid brytpunkten. Därvid har, i ungefär samma utsträckning, samma typ av avtal tillämpats i tidigare avtalsförhållande mellan parterna som i det avtalsförhållande som gällde vid brytpunkten. Resultatet är i stort sett detsamma om man studerar jordägare för sig och nyttjanderättshavare för sig.

4.4.4 Skriftliga sidoarrendeavtal studerade för sig

Skälen till högst ettåriga sidoarrendeavtal

Skälen till valet av arrendetid har studerats närmare i de fall ett skriftligt arrendeavtal med högst ettårig arrendetid har använts. I cirka 30 procent av dessa avtal har arrendetiden bestämts till högst ett år för att arrendelagens bestämmelser om besittningsskydd inte

ska gälla på avtalet. I drygt tio procent av fallen har skälet angetts vara att jordägaren förberedde eget brukande, annan användning eller försäljning av marken. Det bakomliggande skälet till detta kan naturligtvis också ha varit att arrendelagens bestämmelser om besittningsskydd inte ska vara tillämpliga på avtalet. Orsaken till att avtalstiden har bestämts till högst ett år har för cirka 60 procent av avtalen angetts vara "annat skäl" eller att jordägaren eller arrendatorn inte vet varför arrendetiden bestämdes till högst ett år. Resultaten är ungefär desamma för avtal som ännu inte har förlängts och sådana avtal som har förlängts. Bilden är snarlik om saken betraktas utifrån den roll som den som har besvarat enkäten har i avtalet. I detta avseende innehåller dock undersökningsmaterialet få observationer, varför resultatet är tämligen osäkert.

Arrendetidens längd

Oavsett arrendeställets areal är avtalstidens längd vid skriftliga arrendeavtal oftast fem till tio år. I omkring 50 procent av alla sidoarrendeavtal är avtalstidens längd fem till tio år. Andelen avtal med den arrendetiden ökar något med arrendeställets storlek. Beträffande arrendeställen om högst tio hektar har 40 procent av avtalen en avtalslängd om fem till tio år. Andelen fem- till tioåriga avtal för arrendeställen om 10–25 hektar respektive 25–50 hektar är 50 respektive 60 procent. Oavsett arrendeställets areal är det ovanligt med tioåriga eller längre arrendeperioder.

Andelen fem- till tioåriga arrendeavtal skiljer sig inte särskilt mycket från andelen avtal med kortare arrendetid än så. Cirka 20 procent av samtliga skriftliga arrendeavtal löpte på högst ett år och ungefär lika många på längre tid än ett år men kortare än fem år. Vid större arealer än tio hektar är skillnaden något större mellan andelen kortare arrendetider än fem år och längre arrendetider än så. Trots att arealen är större än tio hektar är emellertid arrendetiden i ett inte obetydligt antal fall högst ettårig respektive längre än ett år men kortare än fem år.

Även sett till den totala areal jordbruksmark som har upplåtits med skriftligt arrendeavtal, dominerar de fem- till tioåriga avtalen; drygt 60 procent av den jordbruksmark som arrenderas med skriftligt arrendeavtal har en arrendetid om fem till tio år. Endast två procent är upplåten för tio år eller längre. I övrigt är fördelningen

jämn mellan den andel som har upplåtits för högst ett år respektive längre än ett år men kortare än fem år, ungefär 20 procent vardera.

Bland de avtal som vid brytpunkten inte hade förlängts – dvs. nya avtalsförhållanden – förefaller ungefär hälften av avtalen ha en arrendeperiod om högst ett år, medan ungefär hälften har en längre arrendeperiod. Resultatet i denna del är dock tämligen osäkert.

Endast i omkring fem procent av avtalen har arrendetiden under arrendeförhållandet övergått från att vara längre än ett år till att vara ett år eller kortare.

Arrendeförhållandets varaktighet

I cirka 25 procent av de skriftliga arrendeavtal som löpte vid brytpunkten har samma person brukat marken under kortare tid än fem år, i 30 procent av avtalen har avtalsförhållandet varat i fem till tio år och i 45 procent av fallen i tio år eller längre. I detta sammanhang kan det även konstateras att den första arrendeperioden var tio år eller längre i endast några enstaka procent av avtalen.

För drygt hälften av avtalen var den första arrendeperioden fem till tio år. Av de övriga avtalen hade cirka 20 procent en inledande arrendetid som var högst ettårig och ungefär lika många en inledande arrendetid som var längre än ett år men kortare än fem år. Av naturliga skäl avspeglar sig denna fördelning även i längden på den vid brytpunkten gällande arrendeperioden. Andelen fem- till tioåriga arrendeperioder är dock något färre vid brytpunkten jämfört med den första arrendeperioden i avtalsförhållandet.

Det kan också noteras att bland de skriftliga arrendeavtal som gällde vid brytpunkten har förlängning skett en till fem gånger i cirka 60 procent av fallen. Omkring 20 procent har inte förlängts alls och en lika stor andel har förlängts mer än fem gånger.

När det gäller högst ettåriga sidoarrenden har avtalsförhållandet varat i fem år eller längre i 70 procent av avtalen (i 30 procent av dessa avtal har avtalsförhållandet varat i fem år eller längre men kortare än tio år och i 40 procent har avtalsförhållandet varat i tio år eller längre).

Arrendevillkoren vid förlängning

Som har berörts ovan blir ofta det inledande valet av avtalsform och avtalslängd styrande vid förlängning av avtalet. För de avtal som har ingått i undersökningen har vi jämfört den första arrendetidens längd med längden på den arrendetid som gällde vid brytpunkten. I omkring åtta fall av tio är den första arrendetiden lika lång som den som gällde vid brytpunkten. Detta gäller oavsett om jordägare och arrendatorer ses var för sig eller gemensamt. Särskilt i de fallen som den första arrendeperioden i avtalsförhållandet var tio år eller längre finns dock en tendens till något kortare arrendeperioder. Om den första arrendeperioden i avtalsförhållandet var ettårig, är den löpande arrendeperioden i stort sett uteslutande ettårig. Så är fallet oavsett hur långt arrendeförhållandet totalt sett har varat eller hur många gånger förlängning har skett.

4.4.5 Regionala variationer?

Sverige är indelat i åtta produktionsområden.¹¹ Samtliga produktionsområden finns representerade i undersökningen. Undersökningens resultat kan därmed även betraktas ur ett regionalt perspektiv. I flera avseenden talar undersökningens resultaten för att det inte finns några nämnvärda skillnader mellan olika produktionsområden. Tendenser till regionala skillnader framskymtar dock i materialet. Med hänsyn till svarsfrekvensen och till att resultatet dessutom fördelar sig över ett flertal områden görs här endast några övergripande anmärkningar.

Bland annat förefaller användningen av skriftliga arrendeavtal inte vara lika utbredd i Norrland som i övriga delar av landet. Detta får stöd av iakttagelser som vissa experter i utredningen har gjort. Också när det gäller orsakerna till att välja högst ettåriga skriftliga arrendeavtal finns en viss variation mellan produktionsområdena. Resultatet tyder på att man i Götalands mellanbygder och södra slättbygder – i högre utsträckning än i övriga delar av landet – aktivt har valt en kortare arrendetid för att undvika besittningsskydd för arrendatorn, medan valet av en kortare arrendetid i övriga delar av landet har betingats av andra förhållanden.

¹¹ Götalands södra slättbygder, Götalands mellanbygder, Götalands norra slättbygder, Götalands skogsbygder, Svealands slättbygder, Mellersta Sveriges Skogsbygder, Nedre Norrland och Övre Norrland.

Även i fråga om avtalstidens längd kan vissa regionala skillnader skönjas. Skriftliga arrendeavtal i Svealands slättbygder och Götalands skogsbygder förefaller vara fem- till tioåriga i något högre utsträckning än vad som är fallet i övriga delar av landet. Andelen högst ettåriga arrendeavtal är i stället något lägre i dessa båda områden än i övriga delar av landet.

4.4.6 Slutsatser

Resultaten av undersökningen bör, som ovan har nämnts, tolkas med viss försiktighet. Undersökningen har visserligen utförts efter ett noggrant urval, för att åstadkomma en god spridning över landet respektive mellan jordägare och nyttjanderättshavare. Med hänsyn till svarsfrekvensen och detaljnivån i vissa frågeställningar är dock antalet observationer i en del avseenden alltför få för att ligga till grund för säkra slutsatser. Dessa förhållanden har vi i möjligaste mån försökt att beakta i den nedanstående analysen av undersökningsresultaten.

Det står klart att en mycket stor andel av arrendeavtalen avser små arealer. Omkring tio procent av avtalen, eller cirka 10 000 avtal, avser dock ungefär hälften av den upplåtta arealen jordbruksmarken i landet. I de enskilda fallen avser därmed ett förhållandevis litet antal avtal en mycket stor areal. En förhållandevis liten grupp nyttjanderättshavare brukar således ungefär hälften av all upplåten jordbruksmark. Det står också klart att de som över huvud taget upplåter jordbruksmark eller brukar annans mark i de flesta fall har endast några enstaka sådana upplåtelser.

Som ovan har framgått skulle hälften av de tillfrågade, vid ett hypotetiskt val mellan arrendeavtal och någon annan upplåtelseform, välja arrendeavtal. Detta resultat överensstämmer ganska väl med vad som genom undersökningen har framkommit om de faktiska förhållandena på jordbruksmarknaden.

Skriftliga avtal om jordbruksarrende är den dominerande avtalstypen vid upplåtelse av jordbruksmark, såväl i förhållande till antalet avtal som till upplåten areal och till markens belägenhet. Så kallade muntliga arrendeavtal utgör dock en relativt stor andel av samtliga upplåtelser av jordbruksmark. Dessa upplåtelser faller inte in under lagens bestämmelser om jordbruksarrende och är därmed inte omgärdade av den omfattande reglering som gäller för sådana avtal. Man kan naturligtvis spekulera i om parterna i dessa avtal inte är

fullt insatta i arrendelagens formkrav och därför utgår från att arrendelagen gäller, trots att avtalet endast är muntligt. Som vi återkommer till nedan kan emellertid orsaken mycket väl stå att finna i helt andra förhållanden.

Nyare avtalslösningar, såsom skötselavtal, förefaller inte tillämpas i någon större utsträckning. Här bör dock beaktas att vad som avses med skötselavtal, vilket i och för sig har beskrivits i enkäten, kan uppfattas som svårgripbart. Vi känner inte heller till de närmare avtalsvillkoren i de muntliga ”arrendeavtalen”. Man kan därför misstänka att, om avtalen studerades i detalj, det skulle ske en viss förskjutning av undersökningsresultatet mellan olika avtalslösningar som inte är skriftliga arrendeavtal.

Sammanfattningsvis kan det ändå konstateras att skriftliga arrendeavtal är den vanligaste avtalstypen vid upplåtelse av jordbruksmark. Lejonparten av den jordbruksmark som på ett eller annat sätt har upplåtits till annan regleras dessutom genom skriftliga arrendeavtal. Andra avtalsformer tillämpas dock i stor utsträckning, avtalsformer för vilka – särskilt i fråga om muntliga avtal – de närmare villkoren ofta torde vara oklara.

Det kan finnas flera orsaker till att förhållandevis många upplåtelser av jordbruksmark sker på annat sätt än genom skriftliga arrendeavtal. Undersökningen ger inte någon heltäckande bild av de bakomliggande orsakerna men väl en övergripande orientering av varför skriftligt arrende väljs bort.

Jordägare och nyttjanderättshavare förefaller ha samma uppfattning om varför upplåtelsen inte har skett genom ett skriftligt arrendeavtal. Orsaken till att man har gjort på det ena eller andra sättet verkar i viss utsträckning vara beroende av den upplåtta arealens storlek. Besittningsskyddet för arrendatorn synes däremot normalt inte ha någon avgörande betydelse för valet mellan skriftligt arrendeavtal och andra avtalsformer. Orsaken förefaller i stället vara att hänföra till att det är enklare att ingå muntligt avtal och, framförallt, till det förhållandet att frågan om skriftligt avtal inte har diskuterats mellan parterna. I förhållandevis många fall har dock ”andra skäl” varit avgörande. Vi känner inte till vilka dessa andra skäl är. Eftersom många avtal av dessa slag avser små arealer, skulle ett skäl kunna vara att det vid upplåtelse av en liten areal anses obehövt att formalisera upplåtelse genom ett skriftligt arrendeavtal. Man kan i och för sig tänka sig att t.ex. släktskapsförhållande eller intressegemenskap mellan jordägare och arrendator skulle kunna ha betydelse för valet av avtalsform eller avtalslängd. Det i

detta avseende knapphändiga undersökningsmaterialet ger dock inte någon tydlig indikation om hur det förhåller sig i den frågan.

När det gäller skälen för att man i ett skriftligt arrendeavtal bestämmer arrendetiden till högst ett år eller längre har bestämmelserna om besittningsskyddet av naturliga skäl en stor betydelse. I fråga om drygt 40 procent av alla skriftliga arrendeavtal har besittningsskyddets utformning varit anledningen till att arrendeperioden bestämdes till ett år eller kortare. Det är dock något oväntat att andelen inte är större och att orsaken i lika många fall har varit en annan än besittningsskyddets utformning.

För ungefär en femtedel av de skriftliga arrendeavtalen har arrendetiden bestämts till högst ett år, vilket innebär att arrendatorn i dessa fall saknar rätt till förlängning av avtalet. Oavsett hur lång arrendetiden är förlängs dock skriftliga arrendeavtal i stor utsträckning. Även vid ettåriga arrendeavtal fortgår arrendeförhållandet under flera år; i fyra fall av tio är arrendeförhållandet tio år eller längre.

Undersökningsresultatet talar också starkt för att den arrendetid som parterna inledningsvis kommer överens om i ett skriftligt arrendeavtal inte förändras i någon större utsträckning vid förlängning av avtalet. I materialet framskymtar endast en mindre förskjutning från längre till något kortare arrendetid. En förskjutning från långa arrendetider till något kortare framstår som en naturlig följd av att förutsättningarna för jordbruket förändras i allt snabbare takt och att, kanske särskilt jordägaren, vill ha möjlighet att på kort varsel kunna förändra arrendevillkoren. Materialet ger dock inte stöd för att längre arrendetider än ett år i någon nämnvärd utsträckning överges till förmån för högst ettåriga avtal.

4.5 Överväganden

Principiella utgångspunkter

Vi har i uppdrag att föreslå de eventuella förändringar av bestämmelserna om sidoarrendatorns besittningsskydd som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Att åstadkomma en lämplig intresseavvägning mellan jordägare och arrendator är förenat med betydande svårigheter. Det är naturligt att en arrendator normalt har ett intresse av ett starkt besittningsskydd. Det ger ökad förutsägbarhet och förutsättningar för

en mera långsiktig verksamhet. I en situation där efterfrågan på jordbruksmark överstiger utbudet riskerar emellertid ett starkt besittningsskydd för arrendatorn att leda till ett minskat intresse hos jordägare att upplåta mark med jordbruksarrende. Bestämmelser om starkt besittningsskydd kan alltså i förlängningen få negativa effekter även för arrendatorerna. Vid utformningen av besittningsskyddet måste givetvis också jordägarens legitima intresse av att få ett rimligt ekonomiskt utbyte av sitt ägande vägas in.

I direktiven har det angetts några möjliga förändringar av besittningsskyddet, vilka vi återkommer till nedan. Utöver dessa har vi, enligt direktiven, även möjlighet att överväga andra åtgärder som överensstämmer med de utgångspunkter som anges i direktiven.

Dessa utgångspunkter är att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för båda parterna och att arrende ska tillämpas i hög utsträckning vid markupplåtelse för jordbruksändamål. Vi ska också, enligt direktiven, sträva efter att ett sidoarrende ger goda förutsättningar för ett långsiktigt brukande av marken, att markupplåtelse utan besittningsskydd kan åstadkommas när det finns bärande skäl för det och att lagstiftningen präglas av förutsägbarhet vad gäller sidoarrendets bestånd. De eventuella förslag som vi lämnar bör därför, så långt möjligt, syfta till att öka användningen av arrende som upplåtelseform inom jordbruket och bidra till ökad förutsägbarhet och långsiktighet i avtalsförhållandet mellan jordägare och arrendator.

Utöver detta ska vi överväga behovet av särskilda regler för att undvika att samma parter sluter upprepade kortvariga sidoarrendavtal avseende samma markområde, utan att besittningsskydd uppkommer. Finner vi att det bör införas ett starkare skydd för arrendatorer, ska vi, om det behövs, föreslå alternativa skyddsregler utifrån dels nuvarande arrendelagstiftning, dels våra egna eventuella förslag.

Om det behövs med anledning av förslagen i övrigt, ska vi även överväga behovet av särskilda skyddsregler för nyttjanderättshavare vid arrendeliknande markupplåtelser, t.ex. muntliga avtal. Frågan är här om andra delar av lagstiftningen kring nyttjanderätt, särskilt 7 kap. jordabalken, behöver kompletteras för att inte tillämpningen av arrende som upplåtelseform väljs bort till förmån för andra upplåtelseformer.

Förändringar i jordbrukets förutsättningar

En viktig faktor vid våra överväganden är vilka de framtida yttre förutsättningarna kommer att vara för svenskt jordbruk. Jordbrukspolitiken är naturligtvis av central betydelse för jordbruksnäringsens villkor. Även om Sverige i vissa avseenden har en möjlighet till särskild inhemsk reglering av jordbruket är detta i stora delar EU-reglerat.

Den statliga prisregleringen av jordbruksproduktionen som gällde fram till 1980-talet har förändrats i riktning mot full marknadsanpassning. Detta har skett särskilt genom Sveriges EU-inträde år 1995 och förändringen år 2005 av EU:s gemensamma jordbrukspolitik, från produktionsbaserat jordbruksstöd till arealbaserat stöd. EU:s gemensamma jordbrukspolitik för perioden 2014–2020 beslutades under sommaren 2013. Beslutet innebär i korthet en totalt sett minskad budgetomfattning samtidigt som nuvarande komponenter i den gemensamma jordbrukspolitiken (marknadsstöd, direktstöd [s.k. gårdsstöd] och landsbygdsstöd) kvarstår.¹² De medel som tilldelas Sverige för gårdsstöd och landsbygdsutveckling minskar totalt sett med drygt fem procent i löpande priser. Det har inte gjorts några större framsteg i riktning mot en mindre reglerad jordbruksmarknad och därmed ökad marknadsorientering, vilket bl.a. Sverige har förordat. 2013 års beslut innebär vidare att skillnaderna i direktstödsnivåer mellan medlemsländerna och mellan lantbrukare minskar samt att en rad nya komponenter införs inom ramen för direktstödet.

Den ensamt viktigaste faktorn för det svenska produktionslantbrukets lönsamhet och därmed dess utveckling är emellertid inte de politiska beslut som fattas inom EU utan förändringarna av världsmarknadspriserna på jordbruksprodukter. Dessa kan fluktuera kraftigt på kort tid. De kraftiga prisvariationerna för jordbruksprodukter kan förväntas bestå.

Den långsiktiga utvecklingen för svenskt jordbruk bedöms följa de trender som gäller för liknande länder i västvärlden.¹³ Utvecklingen kännetecknas bl.a. av ökande och mera resurseffektiv produktion samtidigt som företagens storlek ökar och de blir geografiskt allt mer koncentrerade. Många företag blir också mera specialiserade medan vissa företag diversifierar sin produktion. Det som till viss del avviker för Sverige jämfört med andra länder är att

¹² Se t.ex. Ds 2014:6 s. 49.

¹³ Se Ds 2014:6 s. 26 och 27.

produktionen minskar för flera jordbruksprodukter som är viktiga för jordbruksekonomi och sysselsättningen. Sverige har dessutom i många avseenden striktare djurskyddslagstiftning än andra EU-länder. Det bedöms vara positivt för produktiviteten men kan också leda till ökade kostnader.

Alternativa förändringar av besittningsskyddet

Här följer några punktvis uppställda alternativ till förändring av bestämmelserna om besittningsskydd för jordbruksarrende. I följande avsnitt redovisas våra närmare överväganden kring dessa alternativ.

- Begränsat eller slopat besittningsskydd
- Indirekt besittningsskydd
- Direkt besittningsskydd utifrån faktisk arrendetid i stället för avtalad arrendetid
- Direkt besittningsskydd utifrån areal
- Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden

4.5.1 Begränsningar av besittningsskyddet för sidoarrenden

<p>Bedömning: Den nuvarande rätten till förlängning av sidoarrendeavtal bör inte begränsas.</p>
--

Ett långtgående besittningsskydd för arrendatorer behöver, som vi redan har varit inne på, inte alltid gynna arrendatorernas intressen. Reglerna om besittningsskydd kan avhålla jordägare för att upplåta mark på arrende eller bidra till att mark upplåts endast under villkor som är oförmånliga för arrendatorerna. Med ett något svagare besittningsskydd skulle förmodligen flera jordägare vara beredda att arrendera ut mark. Arrendatorerna skulle därmed få bättre tillgång till mark.

Vi har mot den bakgrunden övervägt om bestämmelserna om sidoarrendatorns besittningsskydd bör ändras så att man generellt begränsar besittningsskyddet för sådana jordbruksarrenden. Exempelvis skulle nuvarande ettårsgräns för besittningsskydd för sido-

arrende kunna utvidgas, så att enbart arrendeupplåtelse på mer än t.ex. tre år är förenade med besittningsskydd. Jordägaren skulle på så sätt få ett ökat inflytande över sin mark. Enbart en begränsning av besittningsskyddet riskerar i och för sig att leda till en mera osäker situation för sidoarrendatorerna, vilket rimmar illa med våra direktiv. Å andra sidan skulle det kunna hävdas att det i förhållande till nuvarande möjlighet att utan begränsning ingå ettåriga besittningsskyddslösa sidoarrendeavtal, är bättre för arrendatorn att arrendetiden blir något längre, även om detta något längre arrende inte är förenat med besittningsskydd. Man torde nämligen kunna räkna med att om arrendeavtal kan ingås för längre tid än ett år utan att arrendatorn därmed får besittningsskydd, så kommer också två- eller treåriga avtal att bli vanligare än de är i dag. Härigenom kommer, kan det hävdas, de arrendatorer som i dag har endast upprepade ettåriga sidoarrendeavtal att få bättre förutsättningar att planera driften av jordbruket över en något längre tid.

En möjlighet att ingå treåriga besittningsskyddslösa sidoarrendeavtal riskerar emellertid att öka andelen arrendeavtal utan besittningsskydd, på bekostnad av femåriga besittningsskyddade sidoarrendeavtal. En sådan förändring framstår inte som positiv. Den förändring av besittningsskyddet som nu har skisserats skulle därför förmodligen förutsätta att den förenas med någon ny form av skyddsmekanism för arrendatorerna. Det är emellertid svårt att finna ett lämpligt sätt att utforma ett sådant skydd.

4.5.2 Indirekt besittningsskydd

Bedömning: Nuvarande system med rätt till förlängning av vissa sidoarrenden (s.k. direkt besittningsskydd) bör inte ersättas med en rätt till ersättning, om förlängning inte kommer till stånd (s.k. indirekt besittningsskydd).

I svensk rätt förekommer två former av besittningsskydd, dels det besittningsskydd som ger rätt till förlängning av avtalet, s.k. *direkt besittningsskydd*, dels det som enbart ger en rätt till ersättning för den förlust som nyttjanderättshavaren lider om förlängning av avtalet inte kommer till stånd, s.k. *indirekt besittningsskydd*. För bl.a. jordbruksarrende och bostadshyra gäller ett direkt besittnings-

skydd, medan indirekt besittningsskydd tillämpas vid anläggningsarrende och lokalhyra.¹⁴

Av förarbetena framgår att det är inslaget av upplåtelse av bostad för arrendatorn som är skälet till att gårdsarrenden är förenade med direkt besittningsskydd. Förarbetena ger däremot inte något klart besked om varför besittningsskyddet vid sidoarrende är direkt och inte bara indirekt.

Några egentliga hinder mot att utforma besittningsskyddet vid sidoarrende som ett indirekt besittningsskydd torde inte finnas. Vill man införa ett sådant besittningsskydd, kan det givetvis också ges olika utsträckning. Det skulle kunna omfatta samtliga sidoarrenden eller endast sådana för vilka avtalstiden är exempelvis längre än ett år. Man skulle också kunna låta besittningsskyddet inträda när upplåtelsen har varat längre än t.ex. tre år.¹⁵

En övergång till indirekt besittningsskydd kan också framstå som logisk i ett strikt affärsmässigt perspektiv. I synnerhet gäller det om man utgår från att parterna i ett arrendeavtal är jämnstarka och agerar på en fullt fungerande marknad. Numera bör man, kan det hävdas, kunna utgå från att jordägare och arrendatorer är jämnstarka i fråga om kunskap, kompetens och ekonomiska förutsättningar. En naturlig följd av detta och av att parternas avtalsförhållande i övriga avseenden vilar på principen om avtalsfrihet kan synas vara att besittningsskyddet omformas till ett indirekt sådant. Ett indirekt besittningsskydd skulle utgöra ett mindre ingrepp i parternas avtalsfrihet och, kan det hävdas, ändå kunna utformas så att det ger arrendatorn ett lämpligt skydd.

Frågan är dock om det nyss angivna antagandet om att parterna är jämnstarka är generellt giltigt. I stora delar av landet råder alltså jämt större efterfrågan än utbud på jordbruksmark. Detta innebär att jordägaren ofta har en något starkare ställning än arrendatorn.

I och för sig synes en jämförelse med regleringen av lokalhyra tala för att även besittningsskyddet vid sidoarrende bör vara indirekt. Jämförelsen med lokalhyra haltar emellertid bl.a. därför att det generellt torde vara enklare att hitta en lämplig lokal att hyra än annan jordbruksmark att arrendera. Detta beror inte bara på att efterfrågan på jordbruksmark oftast är större än utbudet utan även på att jordbruksmarken av praktiska skäl behöver ligga inom ett

¹⁴ Bestämmelser om indirekt besittningsskydd finns i 11 kap. 4–6 b §§ och 12 kap. 56–60 §§ jordabalken.

¹⁵ Detta förutsätter emellertid även den ändringen av bestämmelserna om jordbruksarrenden att avtal kan ingås att gälla tills vidare, jfr 9 kap. 2 § jordabalken.

förhållandevis snävt geografiskt område från brukningscentrat. Sådana begränsningar föreligger vanligen inte i samma utsträckning för den som söker en ny lokal.

Rent systematiskt förefaller det i och för sig inte omöjligt med en omläggning av besittningsskyddet för sidoarrenden från ett direkt till ett indirekt skydd. I likhet med vad som gäller på hyresrättens område skulle regelverket kunna utformas så att gårdsarrenden omfattas av direkt besittningsskydd medan sidoarrenden, eller åtminstone vissa sidoarrenden, omfattas av indirekt besittningsskydd. Å andra sidan torde skälen för att göra skillnad mellan gårdsarrenden och sidoarrenden inte vara lika starka som tidigare. Huvudsyftet med upplåtelsen är i båda fallen att bedriva jordbruk på, får man förmoda, affärsmässiga grunder. Inslaget av bostad vid gårdsarrende torde numera vara av mindre betydelse för arrendatorn, samtidigt som ett sidoarrendes betydelse för en enskild arrendators möjligheter att leva och verka där han eller hon bor kan vara högst påtagligt; det bostadssociala skyddsbehovet behöver därför inte skilja sig särskilt mycket mellan ett gårdsarrende och ett sidoarrende. Detta talar för att det bör gälla samma principer för besittningsskydd för båda typerna av arrende.

Mot en omläggning av besittningsskyddet för sidoarrende talar, med viss tyngd, också några strukturella aspekter. Sidoarrendenas andel av arrendatorernas totala brukningsareal varierar från mer eller mindre försumbara delar till mera betydande enheter. Det är inte ovanligt att ett sidoarrende är av avgörande betydelse för en arrendators samlade verksamhet. Särskilt i de sistnämnda fallen skulle en övergång från direkt till indirekt besittningsskydd kunna få mycket långtgående konsekvenser för arrendatorns förvärvsverksamhet. Rätten till ersättning för förlusten av ett sidoarrende skulle i många fall inte uppväga de negativa effekterna, t.ex. det förhållandet att gjorda investeringar i maskiner m.m. inte längre skulle kunna utnyttjas till fullo.

Mot denna bakgrund förefaller det inte vara lämpligt att införa ett indirekt besittningsskydd för sidoarrenden.

4.5.3 Direkt besittningsskydd utifrån faktisk arrendetid

Bedömning: Rätten till förlängning av ett sidoarrendeavtal bör, liksom i dag, inte baseras på den faktiska arrendetiden.

Ett avtal om jordbruksarrende ska i princip alltid ingås för viss tid (se 9 kap. 12 § jordabalken). Hyresavtal utgår däremot som huvudregel från att avtalet löper på obestämd tid. En tänkbar förändring av arrenderätten som skulle få betydelse för besittningsskyddet är att beträffande sidoarrenden tillåta tecknandet av tidsbestämda avtal, vilka antingen omedelbart eller efter viss, faktisk i stället för avtalad, arrendetid omfattas av direkt besittningsskydd.

Ett sådant system skulle dock troligen medföra samma problem som det nuvarande systemet men med den försämringen att arrendatorn inte i förväg känner till hur lång den faktiska arrendetiden blir. Om besittningsskydd inträder efter viss faktisk arrendetid skulle problem, liknande de nuvarande problemen med upprepade högst ettåriga arrendeavtal, uppkomma genom att en jordägare regelmässigt säger upp arrendet innan besittningsskydd uppkommer. I ett inte obetydligt antal fall skulle arrendatorn riskera att med relativt kort varsel stå utan ett sidoarrende som är av avgörande betydelse för hans eller hennes verksamhet. I och för sig skulle olägenheterna med systemet kunna minskas genom lagbestämmelser om långa uppsägningstider. Litet eller inget synes dock kunna vinnas med en omläggning till tidsbestämda avtal som inte på samma vis kan vinnas genom jämkningar av nuvarande system med visstidsavtal.

4.5.4 Direkt besittningsskydd utifrån areal

Bedömning: Rätten till förlängning av ett sidoarrendeavtal bör inte baseras på den arrenderade arealen.

Vi har även övervägt om det finns anledning att ersätta eller komplettera det nuvarande systemet, där besittningsskyddet för sidoarrenden knyts till arrendetiden, med bestämmelser som kopplar besittningsskydd till storleken av den arrenderade arealen. Om den nuvarande tidsbegränsningen för besittningsskydd ersattes med en storleksbegränsning skulle ett arrendeavtal kunna vara förenat med

direkt besittningsskydd om den arrenderade arealen överstiger t.ex. tio hektar. För små arealer skulle med ett sådant förslag besittningsskydd aldrig inträda, medan större arealer alltid skulle omfattas av sådant skydd. En arealbegränsning skulle också kunna kombineras med en utifrån avtalstiden bestämd tidsbegränsning. Exempelvis skulle sidoarrendeavtal med en arrendetid understigande fem år kunna vara besittningsskyddslösa om de avser högst tio hektar jordbruksmark. Är arealen större skulle avtalet, oavsett arrendetid, vara förenat med besittningsskydd.

Genom ett besittningsskydd som på ett eller annat sätt anknyter till den arrenderade arealen skulle man i besittningsskyddshänseende skilja mellan mindre arrendeställen, vilka typiskt sett är av mindre betydelse för arrendatorn, och större arrendeställen, vilka typiskt sett är av större betydelse för arrendatorn.

Det är dock förenat med svårigheter att dra en ändamålsenlig gräns mellan arealmässigt små och stora arrenden. Det gäller inte minst med hänsyn till de olika förutsättningar som råder i olika delar av landet. Risken för negativa tröskeeffekter är också påtaglig. Bestämmelser om besittningsskydd som anknyter till sidoarrendets storlek skulle kunna leda till en i produktionshänseende olämplig uppdelning av jordbruksmark, och därmed också motverka en önskvärd strukturrationalisering.

Vår bedömning är att ett besittningsskydd för sidoarrenden, som på ett eller annat sätt hänför sig till arrendeställets storlek, inte har tillräckligt stora fördelar för att uppväga de nackdelar som systemet skulle vara förenat med.

4.5.5 Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden

Förslag: Rätten till förlängning av ett arrendeavtal (direkt besittningsskydd) ska omfatta alla sidoarrenden som har ingåtts för viss tid.

Liksom hittills ska besittningsskyddet kunna brytas vid s.k. självinträde och när arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter eller annars för annat ändamål. Om arrendetiden är högst fem år, ska besittningsskyddet brytas redan om jordägaren gör den tänkta åtgärden sannolik. I fråga om dessa arrenden ska det alltså inte längre göras någon bedömning av om det är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

För sidoarrenden som avser en arrendetid om högst fem år ska jordägaren även kunna bryta besittningsskyddet om han eller hon gör sannolikt att arrendestället ska övergå på annan genom köp, byte eller fastighetsreglering. En förutsättning är dock att övergången av äganderätten sker på marknadsmässiga villkor.

Tidigare reformförslag

Vi övergår till att behandla några tänkbara förändringar inom ramen för nuvarande regelverk, dvs. arrendeupplåtelse med i förväg bestämd arrendetid med rätt att under vissa förutsättningar få avtalet förlängt (direkt besittningsskydd). Inledningsvis finns det anledning att överväga om förutsättningarna för tidigare förslag på området har förändrats och om dessa förslag därför på nytt bör tas upp till diskussion.

Vi har berört Arrendelagskommitténs förslag år 1981 om att en muntlig upplåtelse av jordbruksmark skulle kunna omvandlas till ett skriftligt jordbruksarrendeavtal och om införandet av ett direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden. Bakgrunden till Arrendelagskommitténs arbete¹⁶ var i mångt och mycket densamma som den som har tecknats i direktiven till denna utredning. I båda direktiven påtalas att andra avtalskonstruktioner än arrende, t.ex. muntliga avtal, innebär att nyttjanderättshavarens rättsställning är mera osäker än vad som gäller för besittningsskyddade jordbruksarrenden och att den bristande förutsägbarhet som är förknippad med detta kan bidra till en lägre investeringsvilja bland arrendatorer.

En utgångspunkt för den typ av nyttjanderättsupplåtelse som jordbruksarrenden representerar är att dessa bör grundas på avtalsfrihet. Även om det är önskvärt att arrende som avtalsform kommer till användning i så hög utsträckning som möjligt kan det alltså jämt anföras såväl principiella som praktiska invändningar mot att införa avtalskonstruktioner som innebär att endera parten kan tvingas in i ett avtal om jordbruksarrende. Att i likhet med Arrendelagskommittén överväga förändringar såsom arrendeförklaring framstår därför alltså jämt som mindre lämpligt.

¹⁶ Jfr SOU 1981:80 s. 50 och 51.

Omedelbart eller medelbart besittningsskydd för sidoarrenden?

Som tidigare har berörts är motivet till att ettåriga sidoarrendeavtal saknar besittningsskydd, att det finns behov av att kunna åstadkomma tillfälliga upplåtelser. Resultatet av vår enkätundersökning tyder dock på att kortvariga sidoarrendeavtal i stor utsträckning tillämpas även vid mer permanent brukande av en och samma arrendator.

En naturlig åtgärd för att, i enlighet med direktiven, skapa förutsättningar för ett långsiktigt brukande och en hög grad av förutsägbarhet i fråga om sidoarrendets bestånd kan därför vara att låta samtliga sidoarrende omfattas av direkt besittningsskydd. Antalet kortvariga sidoarrendeavtal, dvs. arrendeavtal med en arrendetid om ett år eller kortare, skulle förmodligen minska väsentligt om även dessa förenades med besittningsskydd. En sådan ordning skulle uppenbarligen stärka arrendatorns ställning i sådana avtalsförhållanden där arrendatorn i praktiken har brukat samma mark under lång tid, fast med stöd av upprepade kortvariga arrendeavtal.

En näraliggande men inte lika långtgående lösning är att komplettera den nuvarande ettårsgränsen för besittningsskydd med bestämmelser som innebär att även arrendeavtal som avser kortare perioder efter en viss tid förenas med besittningsskydd. En sådan bestämmelse skulle t.ex. kunna utformas så att besittningsskydd utan vidare inträder efter ett visst antal omedelbart på varandra följande högst ettåriga arrendeperioder eller när arrendeförhållandet, oavsett antalet arrendeperioder, har varat sammanhängande under minst tre år. En liknande lösning är att låta besittningsskydd inträda om parterna inom en given tidsperiod (t.ex. fem år) har haft ett avtalsförhållande som sammanlagt har varat under en viss period (t.ex. tre år).

Med lösningar av sistnämnda slag skulle det fortfarande finnas en möjlighet att vid behov ingå kortvariga avtal. Inför en förestående exploatering, försäljning eller generationsväxling skulle jordägaren alltså kunna träffa arrendeavtal utan att det ger upphov till något besittningsskydd för arrendatorn. Avtalsförhållanden som i och för sig baseras på kortvariga avtal men som i praktiken är av mera permanent karaktär skulle däremot med tiden komma att förenas med besittningsskydd.

Bestämmelser av detta slag kan emellertid vara svåra att utforma på ett sådant sätt att de inte kan kringgås. Exempelvis måste lagstiftningen hantera den situationen att jordägaren säger upp avtalet

precis innan besittningsskydd inträder, enbart i syfte att åstadkomma att beräkningen av den faktiska arrendetiden avbryts och kan påbörjas på nytt. Det kan härigenom uppstå en rad tillämpningsproblem vad gäller bedömningen av avtalsförhållandets faktiska längd. Sannolikt skulle regelverket också behöva kompletteras med särskilda regler för särskilda situationer, t.ex. om hur arrendetiden ska beräknas vid partssuccession på arrendatorssidan. Eftersom nuvarande utgångspunkt för besittningsskyddet – den avtalade arrendetiden – med denna lösning skulle förenas med ett eller flera undantag kan det hävdas att lagstiftningen som sådan blir onödigt komplicerad. Vi är därför inte beredda att förorda lösningar av detta slag.

Den lämpligaste lösningen är i stället att låta samtliga tidsbestämda arrenden som huvudregel vara förenade med besittningsskydd för arrendatorn. Härigenom åstadkoms en högre grad av förutsägbarhet i fråga om sidoarrendets bestånd och bättre förutsättningar för en långsiktig jordbruksdrift. Regleringen av rätten till förlängning av arrendeavtalet blir också enklare och tydligare. Dessutom upphör problemen med upprepade kortvariga arrendeavtal, samtidigt som det även fortsättningsvis kommer att finnas möjlighet att genom dispensbeslut från arrendenämnden få till stånd avtal om jordbruksarrende utan besittningsskydd i de fall där det finns sakliga skäl för detta (jfr 9 kap. 7 § andra stycket jordabalken).

Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden förutsätter kompletterande åtgärder

Att ge arrendatorn ökad trygghet genom att införa besittningsskydd för alla sidoarrenden torde emellertid inte helt lösa problemen med bristande förutsägbarhet och långsiktighet i brukandet av marken. Om besittningsskydd följer med alla sidoarrenden, kan det tvärtom förväntas att, allt annat lika, antalet skriftliga arrendeavtal minskar påtagligt, till förmån för andra avtalskonstruktioner. En del jordägare som i dag upplåter sin jordbruksmark med arrende på ett år eller kortare tid skulle förmodligen inte vara beredda att upplåta marken med tillämpning av de nya arrendebestämmelserna. Om marken nyttjas med stöd av arrendeavtal, skulle ju jordägaren vara hänvisad till en tillämpning av de besittningsskyddsbrytande grunderna för att få avtalet att upphöra, i stället för att kunna dis-

ponera över markinnehavet efter eget gottfinnande. Detta skulle kunna bidra till en utveckling i direkt motsatt riktning till den som vi enligt våra direktiv ska eftersträva.

Ett stärkt besittningsskydd måste alltså uppvägas av åtgärder som tillmötesgår jordägarens intresse av att i vissa särskilda situationer kunna förfoga över sin mark. Det kan ske på två principiellt skilda sätt. Det ena innebär att parterna ges möjlighet att avtala bort besittningsskyddet och det andra att jordägarens möjligheter att bryta besittningsskyddet vidgas. En lösning av det senare slaget kan utformas så att den gäller samtliga sidoarrenden eller enbart sidoarrenden med kortare arrendetid. Väljer man denna typ av lösning måste också ytterligare frågor övervägas. En sådan fråga är om det behövs något slag av sanktionsregler som avhåller jordägare från att missbruka de utvidgade möjligheterna att bryta arrendeförhållandet. En annan fråga är i vilken utsträckning den nya regleringen bör gälla även befintliga arrendeavtal.

Det bör inte råda full frihet att avtala bort besittningsskyddet

Som ovan har framgått gäller en överenskommelse mellan parterna om att ett jordbruksarrende inte ska vara förenat med rätt till förlängning enbart om den godkänns av arrendenämnden ("dispens", se 9 kap. 7 § andra stycket jfr med 8 kap. 2 § andra stycket jordabalken). Det nuvarande dispensförfarande har kritiserats. Det har hävdats att förfarandet är omständligt och dess tillämpning svår-förutsägbar. Oavsett hur det förhåller sig med detta, medför ett dispensförfarande alltid visst administrativt arbete utöver avtalstecknandet och även viss tidsutdräkt. Dessa nackdelar är dock tämligen begränsade. Dispensförfarandet innebär naturligtvis också en, om än summarisk, prövning av om det finns bärande skäl för det undantag som begärs.

Det säger sig självt att enbart avtalsparternas vilja inte kan vara avgörande för om dispens ska beviljas eller inte. I annat fall skulle det saknas skäl att upprätthålla dispenskravet.

Utvecklingen inom jordbruksnäringen mot jämnstarka avtalsparter som ingår arrendeavtal grundat på affärsmässiga överväganden talar i och för sig för en avveckling av dispensförfarandet såvitt gäller undantag från besittningsskyddet för sidoarrenden. Parterna skulle, om kravet på dispens tas bort, ha full avtalsfrihet i

fråga om huruvida sidoarrendet ifråga ska omfattas av besittningsskydd.

En sådan förändring framstår dock f.n. inte som självklar. Med en fortsatt stark efterfrågan på jordbruksmark finns en viss risk för att ett i övrigt jämnt styrkeförhållande mellan parterna snedvrids till förmån för jordägaren. Arrendatorn skulle i en konkurrenssituation kunna se sig tvingad att acceptera i sig oskäligen krav på avstående från besittningsskydd för att få tillgång till nödvändig jordbruksmark. Sådana problem torde normalt inte uppstå med nuvarande dispensförfarande.

Å andra sidan bör riskerna med en dylik avtalsfrihet inte överdrivas. Konkurrensen om jordbruksmark är sannolikt inte sådan att den helt sätter grundläggande avtalsmekanismer – såsom parternas ömsesidiga vilja att avtala om vissa villkor – ur spel. Dessutom kan jordägare möjligen bli mer benägna att ingå längre arrendavtal om det finns goda förutsättningar för att efter arrendetidens utgång disponera sin mark på annat sätt. Så torde åtminstone vara fallet om avgiftsbestämmelserna utformas på så sätt att avgiften följer marknadsförändringarna på ett bättre sätt än i dag (jfr avsnitt 3.4.2). Det kommer därmed inte att behövas korta arrendeperioder för att möjliggöra frekventa omregleringar av avgiften.

En komplicerande faktor är att det när avtalet skrivs kan vara svårt att förutse behovet av att avtala om undantag från besittningsskyddet. Jordägaren kan inte alltid bedöma vilket behov han eller hon i framtiden kommer att ha av att kunna bryta arrendeförhållandet. En ordning där parterna alltid kan avtala om undantag från besittningsskyddet riskerar därför att leda till att sådana undantag kommer att införas i avtalet mer eller mindre av slentrian. Detta framstår knappast som lämpligt. Ett sådant avtalsvillkor skulle i och för sig kunna jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen, om villkoret bedöms som oskäligt. Detta kan dock vara ett bräckligt skydd för den arrendator som tvingas tvista om saken vid allmän domstol. Möjligheterna att nå framgång under åberopande av 36 § avtalslagen torde dessutom vara begränsade. Dispensförfarandet framstår mot denna bakgrund fortfarande som en viktig del av besittningsskyddet.

Det förefaller alltså som att full avtalsfrihet skulle vara att föredra endast när det råder en någorlunda jämn balans mellan parterna i fråga om tillgång och efterfrågan på jordbruksmark. Så är inte fallet och kan inte heller förväntas bli fallet under överskådlig tid. Härtill kommer att det med full avtalsfrihet skulle finnas en

risk för att arrendatorer godtar i sig oskäligen villkor för att få tillgång till mark och att besittningsskyddet slentrianmässigt avtals bort. Vår bedömning är mot denna bakgrund att dispensförfarandet är ägnat att bidra till sunda avtalsförhållanden och att ett avskaffande av dispenskravet därför inte är någon lämplig åtgärd.

Justeringar av de besittningsskyddsbrutande grunderna

Som ovan har konstaterats riskerar en ordning som innebär att alla sidoarrenden är förenade med besittningsskydd att leda till att en del jordägare ”väljer bort” arrende som upplåtelseform. Införandet av en sådan ordning måste därför kompletteras med andra åtgärder. Vi har nyss konstaterat att en lösning där parterna ges full frihet att avtala bort besittningsskyddet inte är lämplig. Såsom framgår av det följande förordar vi i stället en lösning som innebär att jordägarens möjligheter att vägra förlängning av arrendeavtalet vidgas något.

Självinträde

Det vanligaste skälet till att jordägaren inte vill förlänga avtalet torde vara att jordägaren själv eller en nära släkting avser att bruka arrendestället, s.k. självinträde (se 9 kap. 8 § första stycket 3 jordabalken). Självinträde kan redan i dag bryta arrendatorns besittningsskydd. Jordägaren behöver därvid inte ha för avsikt att själv delta i driften av jordbruket men han eller hon måste åtminstone stå den ekonomiska risken för verksamheten.¹⁷ Jordägaren har alltid bevisbördan för att en besittningsskyddsbrutande grund föreligger och ska göra det sannolikt att självinträde ska ske. Häri ligger att ett påstående om självinträde ska vara sakligt underbyggt och att en redogörelse för den planerade driften måste kunna presenteras. Blotta påståendet om självinträde är alltså inte tillräckligt.

Ursprungligen hade jordägaren en i princip ovillkorlig rätt att bryta besittningsskyddet vid självinträde.¹⁸ Endast om jordägarens avsikter inte verkade allvarligt menade kunde självinträde vägras. Ett påstående om självinträde godtog inte om det inte framstod som sannolikt, exempelvis om jordägaren inte ansågs kunna klara

¹⁷ Se Bäärnhielm, Larsson och Gerleman, Arrendelagen (1 januari 2014, Zeteo), kommentaren till 9 kap. 8 § första stycket 3 jordabalken under rubriken De besittningsskyddsbrutande grunderna.

¹⁸ Se t.ex. SOU 1978:36 s. 93.

av jordbruket på arrendestället p.g.a. bristande erfarenhet, hög ålder eller sjukdom eller om jordägarens egentliga avsikt syntes vara att bli av med en enligt honom eller henne besvärlig arrendator eller att erhålla högre avgift av annan arrendator.

Genom en lagändring år 1979 stärktes skyddet för arrendatorn. Självinträde får numera, enligt lagtexten, inte ske om det skulle vara obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Av förarbeten och praxis framgår att bestämmelsen inte ska tillämpas strikt efter ordalydelsen, dvs. att självinträde automatiskt ska vägras om det är obilligt mot arrendatorn. Det ska i stället ske en intresseavvägning mellan parterna.¹⁹ Å ena sidan ska de konsekvenser som självinträdet skulle medföra för arrendatorn beaktas. Å andra sidan bör jordägarens möjligheter att förfoga över sin mark vid arrendetidens utgång inte begränsas alltför mycket.

Med det ovan förordade förslaget om besittningsskydd för samtliga sidoarrenden finns det skäl att, såvitt gäller sidoarrende, överväga en återgång till den ordning som gällde före 1979 års lagändring. Arrendatorn bör visserligen även i fortsättningen ha en stark ställning i förhållande till jordägaren när frågan om villkoren för en förlängning av arrendeavtalet kommer upp på bordet. Han eller hon ska inte behöva frukta att arrendeavtalet bryts av godtyckliga skäl eller därför att jordägaren vill pressa upp arrendavgiften till en oskälig nivå. I några situationer är det emellertid rimligt att arrendatorns önskemål om förlängning av ett sidoarrende får stå tillbaka för jordägarens intressen. Självinträde är en sådan situation; jordägaren har här ett mycket starkt intresse av att arrendeförhållandet bryts vid arrendetidens slut. Visserligen kan det även när det gäller sidoarrende förekomma att arrendatorn har ett motsvarande starkt intresse av att arrendeförhållandet består. Typiskt sett torde dock arrendatorsintresset, vid detta slag av arrenden, väga mindre tungt än jordägarens intresse av att kunna självinträda.

Den nuvarande ordningen, med en obillighetsprövning, har den fördelen att den gör det möjligt att genom en prövning i det enskilda fallet skydda de arrendatorer som har ett särskilt påtagligt intresse av att arrendet består. Mot detta måste dock vägas det osäkerhetsmoment som den tillför. Effekterna av en framtida obillighetsprövning är svåra att förutse för parterna. En jordägare

¹⁹ Se prop. 1978/79:183 s. 22 och 23 samt Bäärnhielm, Larsson och Gerleman, Arrendelagen (januari 2014, Zeteo), kommentaren till 9 kap. 8 § första stycket 3 jordabalken under rubriken De besittningsskyddsbrytande grunderna.

som vid arrendeupplåtelsen planerar att senare självinträda kan inte säkert veta vilket resultat en obillighetsprövning som ligger något eller några år in i framtiden kommer att ge, något som kan få honom eller henne att avstå från att arrendera ut den aktuella marken. Inte heller arrendatorn kan förutse utfallet av en framtida obillighetsprövning, vilket kan försvåra för honom eller henne att planera sin verksamhet. Svårigheten att förutse utfallet av en framtida obillighetsprövning utgör således ett inte oväsentligt osäkerhetsmoment för parterna.

Det skydd som obillighetsprövningen ger arrendatorn synes f.ö. inte vara särskilt starkt. Hovrättspraxis tyder på att obillighetsprövningen ofta utfaller till jordägarens favör.

Trots det nu sagda innebär givetvis en återgång till tidigare ordning en viss uttunning av skyddet för arrendatorn. Det framstår därför inte som lämpligt att ta bort obillighetsprövningen vid alla slag av sidoarrenden. Förändringen bör inte gälla vid särskilt långa arrendeavtal där det kan antas att ett starkt besittningsskydd är av särskild betydelse för arrendatorn. Enligt utredarens mening bör gränsen dras vid fem år, dvs. vid sidoarrende med en arrendetid om högst fem år bör arrendatorns besittningsskydd ändras så att det inte längre görs någon obillighetsprövning och vid sidoarrende med längre avtalstider bör det nuvarande besittningsskyddet bestå. Vi återkommer längre fram till skälen för att en avgränsning vid just fem år har valts.

Det går i och för sig inte att bortse från risken för att bestämmelser som ger jordägaren något större möjligheter att bryta arrendatorns besittningsskydd i enstaka fall kan komma att missbrukas. Som vi återkommer till i avsnitt 4.5.6 föreslår vi emellertid nya bestämmelser som enligt vår bedömning i allt väsentligt kan neutralisera denna risk.

Sammanfattningsvis föreslår vi alltså den förändringen att rätten till förlängning av avtalet vid självinträde inte längre ska vara beroende av om ett upphörande av arrendeförhållandet är obilligt mot arrendatorn. Detta bör dock enbart gälla om avtalet avser sidoarrende och den avtalade arrendetiden uppgår till högst fem år.

Användning för annat ändamål respektive strukturrationalisering

Vårt nyss redovisade förslag innebär att det inför självinträde som avser sidoarrenden med en arrendetid om högst fem år inte längre ska göras någon obillighetsprövning. I dag har jordägaren möjlighet att bryta arrendatorns besittningsskydd även i vissa andra situationer, nämligen – såvitt nu är av intresse – när marken ska användas för annat ändamål än jordbruk och när arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. Också i dessa fall gäller dock att arrendatorn har rätt till förlängning om det skulle vara obilligt mot honom eller henne att arrendeförhållandet upphör. Det är enligt vår mening naturligt att besittningsskyddet i dessa situationer jämkas på samma sätt som vid självinträde.

Vi föreslår således att bedömningen av om besittningsskyddet ska brytas i de aktuella situationerna inte längre ska innebära en prövning av om det är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. I likhet med vad som har föreslagits beträffande självinträde bör förändringen gälla enbart avtal om sidoarrende med en arrendetid om högst fem år. Den bör också kompletteras med särskilda bestämmelser som kan motverka missbruk, vilket vi återkommer till i avsnitt 4.5.6.

En ny besittningsskyddsbrytande grund – övergång av äganderätten till arrendestället genom köp, byte eller fastighetsreglering*Behovet av en ny besittningsskyddsbrytande grund*

Vi har också övervägt om bestämmelserna om besittningsskydd bör kompletteras med en bestämmelse som ger jordägaren möjlighet att bryta besittningsskyddet inför en planerad försäljning av den arrenderade marken. En sådan bestämmelse skulle kunna utformas så att arrendatorn inte har rätt till förlängning av arrendeavtalet, om jordägaren gör sannolikt att han eller hon ska sälja marken.

Vad som talar för en sådan bestämmelse är först och främst att en försäljning ofta är en förberedelse inför sådant som redan i dag ger möjlighet att bryta besittningsskyddet. Syftet med försäljningen är kanske att marken ska användas för annat ändamål än jordbruk eller att köparen själv ska gå in som brukare. Det kan då vara en fördel om frågan om besittningsskyddets bestånd är avgjord redan före försäljningen. Mot detta kan möjligen invändas att köparens

möjlighet att bryta besittningsskyddet genom att åberopa eget självinträde är tillfyllest, åtminstone i de fall där arrendeperioden inte är alltför lång. Det som också talar mot en förändring av det diskuterade slaget är risken för skentransaktioner vars enda syfte är att bli av med arrendatorn.

Från jordägarhåll har det dock framhållits att en möjlighet att bryta besittningsskyddet inför en försäljning av fastigheten skulle vara av påtagligt värde. Möjligheten skulle, har det sagts, öka jordägarens förutsättningar att anpassa förvaltningen av sina tillgångar efter vad som är lämpligt. Det har också påtalats att med nuvarande regler påverkas priset på produktiv jordbruksmark av det förhållandet att marken är utarrenderad. Om redan en förestående försäljning utgjorde skäl att vägra förlängning av arrendeavtalet, skulle detta, har det sagts, underlätta såväl den aktuella försäljningen som det självinträde, den strukturrationalisering eller den nya användning av arrendestället som försäljningen är avsedd att bereda vägen för.

Utredaren har funnit dessa argument övertygande. Genom att öka jordägarens möjligheter att bryta besittningsskyddet inför en förestående försäljning kompenseras denne även i detta avseende för det utvidgade besittningsskyddet för sidoarrenden som har föreslagits ovan. De utökade möjligheterna att bryta besittningsskyddet kan också bidra till ett större utbud av mark för jordbruksarrende och längre avtalsperioder.

De närmare förutsättningarna för en ny besittningsskydds-brytande grund

Det bör således införas en möjlighet att vägra förlängning av arrendeavtalet inför en förestående försäljning av arrendestället. Med försäljning bör i detta sammanhang jämsställas byte enligt 4 kap. jordabalken. Besittningsskyddet bör däremot inte kunna brytas p.g.a. familjerättsliga förvärv eller andra former av onerösa eller benefika äganderättsövergångar än köp och byte. Äganderättsövergång genom t.ex. gåva och arv bör alltså falla utanför tillämpningsområdet. För att minimera risken för skentransaktioner, som enbart syftar till att bryta arrendatorns besittningsskydd, bör det också uppställas ett krav på att det är fråga om en försäljning på marknadsmässiga villkor.

När det gäller försäljning av jordbruksmark sker ett stort antal överlåtelse, kanske merparten, i praktiken genom fastighetsreglering. Ibland grundas fastighetsregleringen på ett mellan parterna träffat köpeavtal, men i andra fall sker markövergången helt som en överenskommelse mellan sakägarna inom ramen för fastighetsregleringsförrättningen (jfr 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen [1970:988]). Tidigare beaktades inte besittningsskyddade arrenden vid fastighetsreglering. Det innebar att en avtalsrättighet, såsom jordbruksarrende, upphörde att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering övergick till en annan fastighet. Fastighetsreglering kunde därmed utnyttjas för att kringgå besittningsskyddet. För att undvika detta togs det år 1990 in bestämmelser i 5 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen om att Lantmäterimyndigheten ska förordna att ett arrende som är förenat med en rätt till förlängning ska fortsätta att gälla i den överförda egendomen. Detta förutsätter dock att arrendatorn begär ett sådant förordnande och att det finns beaktansvärda skäl för åtgärden.

Vi har inte funnit något avgörande skäl för att i detta sammanhang göra skillnad på köp eller byte genom avtal respektive äganderättsövergång genom fastighetsreglering. Vi har inte heller sett något skäl att skilja mellan sådan fastighetsreglering som grundas på överenskommelse mellan fastigheternas ägare och sådan fastighetsreglering som sker mot endera fastighetsägarens vilja (jfr bl.a. 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen). Den nya besittningsskyddsbrytande grunden bör därför omfatta även fastighetsreglering, under förutsättning att regleringen, vad gäller det vederlag som ska utgå, sker på marknadsmässiga villkor.

Det är inte ovanligt att en överlåtelse har både onerösa och benefika inslag (ett s.k. blandat avtal). I ett sådant fall uppstår frågan om överlåtelsen i sin helhet är att hänföra till den ena eller andra kategorin av avtal. Denna fråga torde på sedvanligt sätt få avgöras utifrån en bedömning av rättshandlingens huvudsakliga karaktär med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet.²⁰ Eftersom köpet eller bytet ska ske på marknadsmässiga villkor torde dock blandade avtal normalt komma att fall utanför tillämpningsområdet för de nu föreslagna bestämmelserna. Vi återkommer till detta i författningskommentaren.

²⁰ Se bl.a. rättsfallen NJA 2008 s. 457 och 2008 s. 1129 samt Bengtsson, Om gåvobegreppet i civilrätten, SvJT 1962 s. 689–708; Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, 2 uppl., s. 22 och 23; Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 5 uppl., 1 häftet. Särskilda avtal, s. 272–276; Grauers, Fastighetsköp, 20 uppl., s. 296.

Den nya besittningsskyddsbrytande grunden bör lämpligen utformas efter samma mönster som övriga besittningsskyddsbrytande grunder. En förutsättning för dess tillämpning bör således vara att *jordägaren gör sannolikt* att fastigheten ska överlåtas på marknadsmissiga villkor, genom köp, byte eller fastighetsreglering.

Det skulle enligt vår mening föra för långt att göra den nya besittningsbrytande grunden tillämplig på alla arrendeavtal, oavsett om det är gårds- eller sidoarrende och oberoende av avtalets längd. I stället bör den nya grunden, efter mönster av våra förslag i övrigt, vara tillämplig endast på sidoarrenden med en arrendetid om högst fem år.

Besittningsskyddet bör ändras i fråga om sidoarrenden med en arrendetid på upp till och med fem år

En särskild fråga är vilka sidoarrendeavtal som ska omfattas av det något svagare besittningsskydd som vi har föreslagit ovan. De alternativ som har nämnts under utredningsarbetet är

1. sidoarrenden med en avtalad arrendetid om högst ett år,
2. sidoarrenden med en avtalad arrendetid om högst tre år,
3. sidoarrenden med en avtalad arrendetid om högst tre år eller, efter avtal mellan parterna, fem år,
4. sidoarrenden med en avtalad arrendetid om högst fyra år,
5. sidoarrenden med en avtalad arrendetid om högst fem år,
6. samtliga sidoarrenden.

Det kan i förstone synas som att valet mellan dessa alternativ handlar enbart om en avvägning mellan jordägares och arrendatorers intressen och att det generellt sett ligger i arrendatorernas intresse att det svagare besittningsskyddet begränsas till arrenden med kortare arrendetider. Enligt vår mening är frågan emellertid mera komplex än så. En arrendator har ett intresse av ett gott besittningsskydd. Men han eller hon har också ett intresse av att få till stånd avtal av rimlig längd. Den av lagstiftaren valda gränsen mellan starkare och lättare besittningsskydd kan härvid få betydelse för vilka avtal som jordägare kommer att erbjuda.

Om man låter det något svagare besittningsskyddet gälla enbart i fråga om avtal på upp till och med ett år (alternativ 1), kommer sannolikt många jordägare i fortsättningen inte att upplåta arrende för längre arrendetider än just ett år. Det innebär att intresset av att åstadkomma längre avtalsperioder än ett år inte kommer att kunna tillgodoses genom den nya lagstiftningen. Att låta gränsen mellan starkare och svagare besittningsskydd ligga vid ett år framstår därför inte som någon lämplig lösning.

Om det svagare besittningsskyddet får omfatta även sidoarrenden med en avtalad arrendetid på högst tre alternativt fyra år (alternativ 2 respektive alternativ 4), ger det goda förutsättningar för att de avtal som hittills har tecknats för ett år i framtiden i ökande utsträckning kommer att skrivas på tre respektive fyra år. Samtidigt uppkommer en risk att jordägare blir mindre benägna att erbjuda avtal på fem år. Femårsavtalen – som f.n. utgör cirka 50 procent av alla sidoarrenden – kan därför förväntas minska i antal och ersättas av avtal på tre respektive fyra år. Detta torde som regel vara negativt för båda parter i arrendeförhållandet och ligger inte heller i linje med våra direktiv. Risken för denna effekt minskar något om man, såsom har diskuterats under utredningsarbetet, öppnar en möjlighet för parterna att, i fråga om sidoarrenden som löper för en tid om mer än tre år och upp till och med fem år avtala bort det något starkare besittningsskyddet till förmån för det något svagare (alternativ 3). Den sistnämnda lösningen kan dock uppfattas som onödigt komplicerad.

Om man låter det något svagare besittningsskyddet omfatta även sidoarrenden med arrendetider på upp till och med fem år (alternativ 5), skapar det goda förutsättningar för att få till stånd femåriga avtal i minst lika stor utsträckning som i dag. Mot detta måste dock vägas det förhållandet att de avtal som i dag tecknas på fem år torde vara de där arrendatorn har ett särskilt behov av ett gott besittningsskydd. Från arrendatorshåll har sålunda framhållits att arrendatorerna i dessa fall kan ha gjort betydande investeringar, med förhållandevis långa avskrivningstider, som skulle kunna gå till spillo om besittningsskyddet bryts. Det har också understrukits att graden av besittningsskydd kan ha betydelse för arrendatorns möjligheter att skaffa kapital och göra ytterligare investeringar i verksamheten och att det därför inte är lämpligt att det svagare besittningsskyddet får omfatta de femåriga avtalen. Från arrendatorshåll har man i synnerhet pekat på situationen för befintliga arrendatorer med arrendeavtal på fem år. Man har emellertid också framhållit betyd-

elsen av att det även i framtiden går att teckna avtal på fem år med det något starkare besittningsskyddet.

Under utredningsarbetet är det framför allt alternativen 2, 4 och 5 som har rönt intresse. Utredaren har därvid fått uppfattningen att man från arrendatorshåll kan tänka sig en lösning som innebär att det svagare besittningsskyddet ska gälla för arrendeavtal på högst tre eller fyra år. Från jordägarhåll har man allmänt förespråkat att det svagare besittningsskyddet ska gälla för arrendeavtal på upp till och med fem år. Det har därför varit naturligt för utredaren att fokusera på alternativen 2, 4 och 5.

Enligt utredarens mening framstår femårsalternativet som det som är bäst ägnat att leda till längre arrendeavtal. Längre arrendeavtal är normalt till fördel för både jordägare och arrendatorer. Nackdelen med femårsalternativet är att det något svagare besittningsskydd som följer med utredningens förslag därmed kommer att omfatta även en del arrendeförhållanden som har utpräglad långsiktig karaktär. Befintliga arrendatorers intressen kan emellertid skyddas genom övergångsbestämmelser som innebär att nuvarande bestämmelser om besittningsskydd ska gälla *befintliga femårsavtal* under en övergångsperiod efter lagens ikraftträdande, lämpligen 15 år. Enligt utredarens bedömning är det inte givet att arrendatorerna skulle ha någon påtaglig nytta av en ordning som innebär att *nya femårsavtal* övergångsvis eller permanent ska omfattas av det nuvarande något starkare besittningsskyddet. Mycket talar för att en jordägare som vill undvika det starkare besittningsskyddet då enbart kommer att erbjuda en kortare arrendetid. Om lagen drar gränsen för det svagare besittningsskyddet vid en lägre nivå – tre eller fyra år – kan det alltså medföra att arrendatorn går miste både om den längre arrendetiden om fem år och det starkare besittningsskyddet.

Det bör tilläggas att varken nuvarande bestämmelser eller utredningens förslag utgör något hinder mot att parterna träffar avtal om ett starkare besittningsskydd för arrendatorn än det som lagen tillförsäkrar denne. Väljer lagstiftaren att lägga gränsen mellan svagare och starkare besittningsskydd vid fem år hindrar det alltså inte att arrendatorer och jordägare kommer överens om femårsavtal som svarar mot de behov av besittningsskydd och långsiktighet som finns på respektive sida. Parterna kan naturligtvis också avtala om en längre arrendetid än fem år och därigenom åstadkomma ett starkare besittningsskydd.

Utredaren har mot den nu angivna bakgrunden stannat för att förorda att det något svagare besittningsskyddet bör gälla för sidoarrenden med en avtalstid om högst fem år. Frågan om övergångsbestämmelser för befintliga sidoarrenden kommer att behandlas i avsnitt 7.2.2.

4.5.6 Nya rättsföljder med anledning av ett förändrat besittningsskydd för sidoarrenden

Förslag: Om ett sidoarrendeavtal med en avtalad arrendetid om högst fem år upphör på grund av förestående självintråde, strukturrationalisering eller användning för annat ändamål och den angivna åtgärden sedan inte kommer till stånd inom två år, ska jordägaren betala ersättning (skadestånd) till arrendatorn. Detsamma ska gälla om avtalet upphör på grund av överlåtelse eller fastighetsreglering samt beslut om lagfart eller fastighetsreglering inte meddelas på grund av en inom två år ingiven ansökan. Ersättning ska också betalas om den överlåtelse eller fastighetsreglering som jordägaren åberopar inte har skett på marknadsmässiga villkor.

Ersättningen ska motsvara tre gånger den senast gällande arrendeavgiften för ett år. Jordägaren ska dock inte behöva betala någon ersättning om det på grund av oförutsedda omständigheter inte har varit möjligt för jordägaren att genomföra den avsedda förändringen.

Om ett arrendeavtal upphör på grund av en förestående äganderättsövergång, ska arrendatorn ha rätt att, efter underrättelse till jordägaren, sitta kvar på arrendestället till och med den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att beslutet om lagfart eller fastighetsbildning vann laga kraft. För tiden efter avtalets upphörande till avträdet ska de förut gällande arrendevillkoren tillämpas. Om arrendatorn därefter vill lämna arrendestället i förtid, ska han eller hon underrätta jordägaren om dagen för avträdet senast sex månader i förväg.

Det senast gällande arrendeavtalet ska åter bli gällande, om ansökan om lagfart eller fastighetsreglering som motsvarar en äganderättsövergång av det åberopade slaget inte görs inom två år eller, om sådan ansökan görs, ansökan återkallas, avvisas eller avslås. Detsamma ska gälla om villkoren för överlåtelsen eller fastighetsregleringen inte har varit marknadsmässiga. En förut-

sättning för att avtalet ska bli gällande igen ska dock vara att arrendatorn vid den aktuella tidpunkten fortfarande sitter kvar på arrendestället och inte har meddelat att avträde kommer att ske. De villkor som gällde för den senaste arrendetiden ska gälla även när avtalet enligt vad som nu har sagts blir gällande igen.

Twist med anledning av de nya bestämmelserna ska prövas av arrendenämnden.

Det är angeläget att de föreslagna nya möjligheterna att bryta besittningsskyddet för sidoarrenden med en arrendetid om högst fem år inte missbrukas. Vi har därför övervägt om regelverket bör kompletteras med någon form av sanktion eller annan rättsföljd som inträder om den angivna åtgärden inte kommer till stånd. Vi har också övervägt om arrendatorn, om dennes besittningsskydd bryts med anledning av en planerad överlåtelse eller fastighetsreglering, bör ha rätt att fortsätta brukandet till dess det står klart att en överlåtelse eller fastighetsreglering verkligen har skett.

Skadeståndsskyldighet vid uteblivet självinträde etc.

Före år 1972 kunde en jordägare dömas till böter om han inom viss tid efter arrendeavtalets upphörande och utan arrendenämndens tillstånd sålde fastigheten eller arrenderade ut marken på nytt.²¹ Vid tillkomsten av jordabalken år 1972 ansågs det dock att någon straffsanktion inte längre behövdes för att motverka oriktiga uppgifter till stöd för besittningsskyddsavbrott, eftersom jordägarens påstående om framtida markanvändning i fortsättningen kunde underkastas arrendenämndens sakliga prövning.²² Det påpekades också att oriktiga uppgifter i viss utsträckning kan bestraffas enligt 9 kap. brottsbalken.

När bestämmelsen om självinträde kompletterades med en obillighetsprövning, övervägdes ett återinförande av någon form av straff- eller skadeståndssanktion. Det ansågs emellertid, särskilt med hänsyn till att förutsättningarna för självinträde skärptes, att det inte fanns behov av detta.²³

Även om möjligheterna att bryta besittningsskyddet genom vårt förslag i vissa avseenden utvidgas framstår det inte heller nu som

²¹ Se 2 kap. 67 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

²² Se prop. 1970:20 (del B 2) s. 979 och 980.

²³ Se prop. 1978/79:183 s. 24 och 25.

befogat med en straffsanktion av det slag som tidigare hade funnits och övervägts. Enligt vår mening finns det däremot anledning att införa en skadeståndssanktion som tar sikte på den situationen att den av jordägaren uppgivna avsikten inte fullföljs (jfr 9 kap. 14 § jordabalken). En sådan sanktionsbestämmelse kan antas förebygga ett missbruk av de nya bestämmelserna.

Bestämmelsen bör utformas på så sätt att arrendatorn har en i princip ovillkorlig rätt till ersättning för det fall att besittningsskyddet bryts enligt de bestämmelser som föreslås beträffande högst femåriga sidoarrenden och den angivna förändringen sedan inte genomförs inom viss tid.

Ersättningen bör vara förutbestämd genom en koppling till den tidigare gällande årliga arrendeavgiften. Bestämmelsens främsta syfte, att avhålla jordägaren från obefogade besittningsskyddsavbrott, sätts därmed i förgrunden. En sådan lösning skapar också en enkel och förutsägbar reglering. Komplicerade beräkningar och tvister om ersättningens storlek kan undvikas, samtidigt som arrendatorn åtminstone i viss utsträckning erhåller kompensation för de skador som han eller hon åsamkas genom att arrendeförhållandet upphör.

En omställning till egen eller till annan typ av drift på arrendestället liksom strukturrationalisering och överlåtelse av arrendestället kan vara förenat med en inte obetydligt tidsutdräkt. Tidsfristen inom vilken jordägaren t.ex. ska ha självinträtt för att undgå ersättningsskyldighet bör därför vara förhållandevis lång, lämpligen två år. För att tidsfristen i praktiken inte ska bli kortare än två år bör den räknas från den senaste arrendetidens utgång eller, om tvist om förlängning av avtalet pågår då, från den tidpunkt då tvisten blev slutligt avgjord.

En väsentlig fråga är vilka åtgärder som jordägaren måste vidta inom tvåårsfristen. När det gäller självinträde eller användning för annat ändamål bör det naturligen vara de åtgärder som innebär att jordägaren träder in som brukare eller användningen för annat ändamål påbörjas. Vi återkommer till dessa frågor i författningskommentaren. När det gäller försäljning och byte kan det synas tillfyllest att ett överlåtelseavtal undertecknas inom den angivna fristen. Detta innebär emellertid en risk för att bestämmelserna kringgås genom t.ex. antedateringar av köpekontrakt. I stället bör det enligt vår mening krävas att ansökan om lagfart ges in inom tvåårsfristen. Det bör vidare krävas att ansökan beviljas, dock inte nödvändigtvis inom tvåårsfristen. När det gäller fastighetsreglering kan det synas naturligt att kräva att fastighetsreglering kommer till

stånd inom tvåårsfristen. Nackdelen med detta är att jordägaren inte råder över handläggningstiden hos lantmäterimyndigheten. Det bör därför räcka att ansökan om fastighetsreglering görs inom tvåårsfristen under förutsättning att denna ansökan sedermera leder till fastighetsreglering.

Vad särskilt gäller den situationen då arrendatorns besittningsskydd har brutits p.g.a. en planerad äganderättsövergång bör jordägaren inte kunna undgå ersättningsskyldighet enbart genom att visa att ett köp, byte eller fastighetsreglering har skett. Ytterligare en förutsättning bör vara att äganderättsövergången har skett på marknadsmässiga villkor.

Det är emellertid rimligt att en ersättningsbestämmelse av det nu diskuterade slaget innehåller en ventil för sådana situationer då det med hänsyn till omständigheterna skulle vara oskäligt att ålägga jordägaren en ersättningsskyldighet mot arrendatorn. Jordägaren bör därför inte vara ersättningsskyldig om det p.g.a. oförutsedda omständigheter inte har varit möjligt att genomföra den aktuella åtgärden. Bedömningen av när ett undantag från ersättningsskyldigheten ska ske bör dock präglas av restriktivitet och ta sikte på situationer då ett genomförande av den angivna avsikten står utanför jordägarens kontroll. Så skulle t.ex. kunna vara fallet om jordägaren drabbas av sjukdom eller andra oförutsedda händelser som omöjliggör ett självinträde. Det skulle också kunna inträffa att jordägarens ansökan om fastighetsreglering inte kan genomföras p.g.a. omständigheter som jordägaren inte har kunnat förutse, t.ex. ett oförutsett ställningstagande från kommunen. Att en försäljning går om intet eller försenas p.g.a. att en tilltänkt köpare trilskas är däremot något som en jordägare måste ta i beaktande inför en försäljning och bör därför inte befria honom eller henne från ersättningsskyldighet. Detsamma bör gälla om det har varit möjligt att förutse att ansökan om fastighetsreglering skulle avvisas, fastighetsregleringen vägras eller förrättningen ställas in.

Rätt att sitta kvar på arrendestället i avvaktan på försäljning, byte eller fastighetsreglering

Att besittningsskyddet bryts p.g.a. en förestående försäljning, byte eller fastighetsreglering torde ofta inte utgöra hinder mot att arrendatorn fortsätter sin verksamhet till dess att den nye ägaren tillträder. Situationen är därmed något annorlunda än vid självinträde

respektive användning för annat ändamål, då jordägaren normalt har behov av att omedelbart återfå den fulla rådigheten över marken. Mot denna bakgrund faller det sig naturligt att ge arrendatorn rätt att fortsätta brukandet av marken såväl fram till den avsedda försäljningen, bytet eller fastighetsregleringen som under en skälig tid efter det att överlåtelse eller fastighetsreglering har skett. Vi föreslår att arrendatorn får en sådan rätt.

En särskild fråga är då hur länge arrendatorn ska få sitta kvar. En, åtminstone från systematisk synpunkt, lämplig lösning kan vara att hänföra arrendatorns slutliga avträde till den fardag som infaller närmast efter utgången av en på lämpligt sätt bestämd tidsfrist.²⁴ Fristen bör räknas från det att beslutet om lagfart respektive fastighetsreglering vann laga kraft. För att arrendatorn ska få tillräcklig tid för att lämna arrendestället bör fristen uppgå till sex månader. Det innebär att arrendatorn kommer att ha rätt att sitta kvar till och med den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att lagfartsbeslutet respektive fastighetsregleringen vann laga kraft. För tiden efter avtalets upphörande till avträdet bör de förut gällande arrendevillkoren tillämpas.

Givetvis bör arrendatorn, om han eller hon så önskar, ha möjlighet att lämna arrendestället redan vid ordinarie arrendetids utgång. Avser arrendatorn däremot att utnyttja sin rätt att sitta kvar på arrendestället enligt vad som ovan har föreslagits, talar ordning och reda i arrendeförhållandet för att det bör åligga honom eller henne att underrätta jordägaren om sin avsikt. Detta bör ske inom en viss kortare tid från det att det står klart att avtalet upphör, lämpligen inom en månad.

Eftersom besittningsskyddet i detta fall har brutits inför en försäljning, är det inte aktuellt för jordägaren att t.ex. arrendera ut marken till någon annan i avvaktan på försäljningen. Om arrendatorn utnyttjar rätten att sitta kvar på arrendestället har jordägaren den fördelen att marken brukas och att arrendeavgift betalas under en övergångsperiod. Detta får i grunden ses som en sidoeffekt av arrendatorns val och det bör inte hindra honom eller henne, vars arrenderätt har upphävts, från att avträda innan den tid som han eller hon har rätt att sitta kvar har gått ut. Det är emellertid rimligt att arrendatorn i den situationen underrättar jordägaren om det förtida avträdet med viss framförhållning. Med en tidsfrist om sex månader bör jordägaren ha tillräckligt lång tid på sig för att vidta

²⁴ Jfr med vad som gäller enligt 8 kap. 4 § jordabalken vid förtida upphörande.

nödvändiga åtgärder inför övertagandet av ansvaret för marken, i väntan på att den planerade äganderättsövergången kommer till stånd. Vi föreslår därför att arrendatorn, om han eller hon väljer att utnyttja rätten att sitta kvar på arrendestället under en kortare tid än vad som följer av lagen, ska underrätta jordägaren om dagen för avträdet senast sex månader dessförinnan.

Enligt gällande rätt får arrendenämnden, om den bifaller en jordägares begäran om att ett arrendeavtal ska upphöra att gälla, i beslutet medge skäligt uppskov med avträdet (se 9 kap. 13 § jordabalken). Arrendenämnden kan också fastställa arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet. Som nyss har nämnts föreslår vi särskilda bestämmelser som ska gälla om arrendatorn sitter kvar på arrendestället i avvaktan på att detta ska överlåtas eller övergå till annan genom fastighetsreglering. För att våra förslag inte ska komma i konflikt med bestämmelserna i 9 kap. 13 § jordabalken föreslår vi att de bestämmelserna inte ska gälla om arrendeavtalet upphör p.g.a. en förestående äganderättsövergång.

Det arrendeavtal som har upphört ska kunna bli gällande igen

Vi har ovan föreslagit ersättningsbestämmelser som ger jordägaren ett mycket starkt incitament att se till att den planerade åtgärden kommer till stånd inom en tid om två år; om så inte sker blir han eller hon normalt skyldig att betala ersättning till arrendatorn. Vi har också föreslagit att arrendatorn, för det fall besittningsskyddet bryts p.g.a. en planerad äganderättsövergång, ska ha rätt att sitta kvar på arrendestället i avvaktan på äganderättsövergången. I det följande behandlar vi frågan om vad som bör gälla med arrendeavtalet för det fall att den planerade äganderättsövergången inte kommer till stånd.

Det förhållandet att besittningsskyddet en gång har brutits och att avtalet har upphört att gälla kan synas tala för att arrende-förhållandet i denna situation inte bör återuppstå annat än efter ett nytt avtal mellan parterna. I vart fall om arrendatorn har valt att sitta kvar på arrendestället i avvaktan på den planerade äganderättsövergången och denna sedan inte kommer till stånd kan det emellertid vara högst rimligt att han eller hon får fortsätta brukandet av arrendestället som om någon uppsägning aldrig hade skett. En ordning där arrendeavtalet åter blir gällande för det fall att någon äganderättsövergång inte kommer till stånd ger också jordägaren

ytterligare incitament att verkligen se till att en äganderättsövergång kommer till stånd.

Vi föreslår därför att det senast gällande arrendeavtalet automatiskt ska bli gällande igen på oförändrade villkor, om köp, byte eller fastighetsreglering inte sker inom två år från den senaste arrendetidens utgång eller den senare tidpunkten då en tvist om förlängning av avtalet blev slutligt avgjord. Även här uppkommer frågan om vad som närmare bör krävas för att överlåtelse respektive fastighetsreglering ska anses ha skett inom tidsfristen. Vi föreslår även i denna del att ansökan om lagfart respektive fastighetsreglering ska ges in inom tvåårsfristen och att det därutöver ska krävas att beslut om lagfart respektive fastighetsreglering sedermera meddelas.

Om arrendatorn väljer att flytta från arrendestället före tvåårsfristens utgång, bör emellertid hans eller hennes möjlighet att där efter – om den uppgivna överlåtelsen eller fastighetsregleringen inte kommer till stånd – få det upphörda avtalet att bli gällande igen falla. En ytterligare förutsättning för att arrendeavtalet ska ”återuppväckas” bör alltså vara att arrendatorn fortfarande brukar arrendestället vid den tidpunkt då arrendeavtalet skulle kunna bli gällande på nytt och att han eller hon inte har meddelat att avträde kommer att ske.

Som tidigare har framhållits bör jordägaren inte kunna undgå de i lagen angivna rättsföljderna, i detta fall att avtalet återigen blir gällande, enbart genom att visa på en genomförd överlåtelse eller fastighetsreglering; detta skulle öppna för skentransaktioner. Det bör också krävas att överlåtelsen eller fastighetsregleringen har skett på marknadsmässiga villkor. En förutsättning för att en försäljning eller fastighetsreglering ska beta arrendatorn rätten till fortsatt arrende bör alltså vara att åtgärden har genomförts på marknadsmässiga villkor. Vi återkommer till detta i författningskommentaren.

De nu behandlade bestämmelserna bör gälla oavsett om arrendeavtalet har upphört genom en överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn eller efter beslut av arrendenämnd eller domstol.

En särskild fråga är om en arrendator som väljer att sitta kvar på arrendestället och, sedan det har visat sig att någon överlåtelse eller fastighetsreglering inte kommer till stånd inom den angivna fristen, utnyttjar sin rätt att låta avtalet bli gällande igen även ska kunna begära ersättning, motsvarande tre års arrendeavgifter. Det finns skäl som talar för detta. Även om arrendeavtalet slutligen blir gäll-

ande igen kan det antas att den osäkerhet som har gällt under de gångna åren har inneburit en viss skada för honom eller henne. Till detta kommer att syftet med ersättningsreglerna bl.a. är att avhålla jordägare från att använda sig av den aktuella möjligheten att bryta besittningsskyddet utan fog, något som talar för att bestämmelserna bör tillämpas ganska strikt. I motsatt riktning talar det förhållandet att en rätt till ersättning motsvarande tre års arrendavgifter normalt torde innebära en ganska påtaglig överkompensation för en arrendator som aldrig behöver lämna arrendestället. Vi har funnit den lämpligaste lösningen vara att arrendatorns rätt till ersättning inte bör påverkas av att han eller hon utnyttjar sin temporära rätt att sitta kvar på arrendestället i avvaktan på överlåtelse eller fastighetsreglering. Väljer arrendatorn däremot att – för det fall att överlåtelse eller fastighetsreglering på marknadsmässiga villkor inte kommer till stånd – låta avtalet bli gällande igen, bör han eller hon inte parallellt med detta kunna begära ersättning av det nu aktuella slaget.

Arrendenämnden ska pröva tvister med anledning av de nya rättsföljdena

En eventuell tvist med anledning av de bestämmelser som har föreslagits ovan har ett nära samband med förlängningstvister. Förlängningstvister prövas av arrendenämnden. Det framstår därför som lämpligt att arrendenämnden prövar även tvister kring de nya bestämmelsernas tillämpning. Härigenom kommer tvister om ersättning p.g.a. uteblivet självintråde etc., rätt att sitta kvar på arrendestället i väntan på köp, byte eller fastighetsreglering, respektive möjligheten att under vissa förutsättningar låta avtalet bli gällande igen att behandlas på samma sätt som andra tvister som avser besittningsskydd vid jordbruksarrende.

4.5.7 Tidsfristerna för uppsägning och villkorsändring och vissa övriga frågor

Förslag: En jordägare eller arrendator som vill säga upp avtalet eller begära ändring av arrendevillkoren ska göra detta senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet har träffats för längre tid än ett år och i annat fall senast tre månader dessförinnan eller senast vid den tidpunkt som parterna har avtalat om.

Om besittningsskydd införs för alla tidsbestämda sidoarrenden, får det följdverkningar för närliggande bestämmelser. Samtliga jordbruksarrenden, utom livstidsarrenden, blir förenade med en rätt till förlängning av avtalet. Det innebär bl.a. att avtalet alltid måste sägas upp för att det ska upphöra att gälla. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska enligt nuvarande bestämmelser ske ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan (se 9 kap. 3 § första stycket jordabalken). Eftersom förslaget innebär att även avtal med kortare arrendetid än ett år ska sägas upp för att upphöra att gälla, bör bestämmelserna om uppsägningstid ses över. I annat fall kommer uppsägningstiden att kunna bli längre än avtalet.

För att åstadkomma en så enkel reglering som möjligt bör antalet tidsfrister begränsas. Nuvarande ettårsfrist för uppsägning ger en god framförhållning vid planeringen av jordbruket. Våra förslag kan också förväntas medföra att fler avtal än f.n. avser något längre arrendeperioder, ofta tre eller fem år. Även i dessa fall bör det vara till fördel för planeringen av jordbruket att tidsfristen för uppsägning är ett år. Som nyss har berörts behöver dock tidsfristen för uppsägning vid korta arrendeperioder justeras. Man skulle i och för sig kunna tänka sig att ge parterna möjlighet att, om arrendeperioden är t.ex. ett år, avtala om kortare uppsägningstid än ett år. Det går emellertid inte att bortse från risken att parterna förbiser att avtala om sådan särskild uppsägningstid. Med hänsyn till detta framstår det som lämpligare att direkt i lagtexten ange en kort uppsägningstid för vissa fall men ge parterna möjlighet att avtala om en annan längre uppsägningstid.

Vi föreslår således att nuvarande ettårsfrist för uppsägning ska utsträckas till att gälla alla avtal som har träffats för en längre tid än ett år. För övriga avtal, dvs. de fall då arrendeperioden är högst ett år, föreslår vi att uppsägningstiden ska vara tre månader eller den

längre tid som parterna har avtalat om. Samma tidsfrister bör gälla för en begäran om villkorsändring.

En annan följd av våra förslag är att nuvarande bestämmelser i 9 kap. 4 § jordabalken om s.k. tyst förlängning förlorar sin betydelse. Arrendeavtal som löper på kortare tid än ett år upphör enligt denna paragraf utan vidare att gälla vid avtalstidens utgång. Om arrendatorn fortsätter att bruka arrendestället två månader efter arrendetidens utgång, utan att jordägaren anmodar honom eller henne att lämna arrendestället, förlängs arrendeavtalet som huvudregel på samma tid som det ursprungliga avtalet.

I och med att det, enligt förslaget, införs besittningsskydd för alla tidsbestämda sidoarrenden blir bestämmelserna i paragrafen obehövliga och kan upphävas. Alla avtal som avser tidsbestämda sidoarrenden kan nämligen följa samma system vad gäller uppsägning och automatisk förlängning. Om uppsägning inte sker i rätt tid, kommer således ett arrendeavtal på viss tid, oavsett arrendetidens längd, att förlängas automatiskt enligt 9 kap. 3 § andra stycket jordabalken. Bestämmelserna i 9 kap. 4 § jordabalken bör därför upphävas.

En annan paragraf som berörs av vårt förslag är 9 kap. 9 a § jordabalken som gäller dödsbos rätt till förlängning av besittningsskyddade sidoarrenden. Enligt den paragrafen träder dödsboet in i arrendatorns ställe när arrendatorn avlider. Dödsboet har då rätt till förlängning på samma tid som den avlidne arrendatorn skulle ha haft vid utgången av den arrendeperiod som löper vid dödsfallet. Vid utgången av nästkommande arrendeperiod föreligger också rätt till förlängning men då endast för ett år. Dödsboet förlorar alltså enligt huvudregeln besittningsskyddet i och med den andra förlängningen. Bestämmelserna gäller också vid bostadsarrende (se 10 kap. 6 a § jordabalken).

Att förlängningstiden vid den andra förlängningen efter dödsfallet har bestämts till ett år synes huvudsakligen ha berott på att man inte har velat tillerkänna dödsboet besittningsskydd under mer än en begränsad period. Eftersom ettårsgränsen i fortsättningen inte kommer att vara relevant för besittningsskyddet, kan man överväga om bestämmelsen bör modifieras. Å andra sidan saknas det skäl att, utöver införandet av besittningsskydd för alla tidsbestämda sidoarrenden, ytterligare förbättra eller försämra ett dödsbos ställning när det gäller besittningsskyddet. Någon ändring bör därför inte göras i 9 kap. 9 a § jordabalken med anledning av införandet av besittningsskydd för alla sidoarrenden.

4.6 Ett nytt normgivningsbemyndigande om synemän

Förslag: Regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för behörighet att hålla syn.

Enligt utredningsdirektiven ska vi föreslå ett normgivningsbemyndigande i lag som möjliggör för regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, att meddela föreskrifter om den utbildning som bör krävas för behörighet att hålla syn vid jordbruksarrende. Vi föreslår att ett sådant bemyndigande införs i avsnittet om avräkning och syn i 9 kap. jordabalken.²⁵ Vi återkommer till detta i författningskommentaren. Om normgivningsbemyndigandet utnyttjas, framstår det som naturligt att regeringen ger Statens jordbruksverk i uppdrag att meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för behörighet att hålla syn.

Det ingår inte i vårt uppdrag att ta ställning till om och, i så fall, vilka särskilda kvalifikationskrav som bör gälla för synemän. En sådan analys kan det dock finnas anledning att göra innan det föreslagna bemyndigandet utnyttjas.

²⁵ Se 9 kap. 23–28 §§ jordabalken.

5 Avgiften för bostadsarrende

5.1 Bakgrunden till utredningen

Av våra direktiv framgår att bestämmelserna om avgiftsregleringen i samband med förlängning av bostadsarrende är förenade med vissa problem. Ett problem är att bestämmelserna är allmänt hållna och att inte heller förarbetena innehåller tillräckligt preciserade anvisningar för hur avgiften ska bestämmas vid förlängning av arrendet. De vaga anvisningarna har visat sig medföra både omständliga och tidskrävande utredningar för parterna. De har också fått till följd att parterna intar vitt skilda ståndpunkter om vad som är skälig avgift, vilket i sin tur utgör en grogrund för tvister om avgiften. Brister i parternas utredningar leder till att det ofta blir nödvändigt att vid en rättslig prövning göra en allmän skälighetsbedömning av avgiften. Det betydande utrymmet för skönsmässighet som därmed föreligger innebär en osäkerhet för parterna om vilken avgift som kan förväntas.

Ett annat problem är att många anser att avgiftsregleringen leder till orimliga eller orättvisa avgiftsnivåer. I kritiken mot de nuvarande avgiftsnivåerna har jordägarnas krav på avkastning på marken ställts mot bostadssociala hänsyn. Ett särskilt problem är, enligt direktiven, att parterna i många fall har avtalat om långa arrendeperioder samtidigt som avgiften är lågt satt och otillräckligt uppräknad under löpande arrendeperiod. När ett sådant avtal ska förlängas, kan arrendatorn drabbas av en kraftig avgiftshöjning, i vart fall om avgiften sätts så att den motsvarar arrenderättens värde. Även om den tidigare låga avgiften har gynnat arrendatorn utgör risken för en kraftig avgiftshöjning en otrygghet i boendet.

Som framgår av direktiven har det från olika håll påtalats ett behov av översyn av avgiftsbestämningen för bostadsarrenden.¹ Det har då ifrågasatts om nuvarande regler leder till avgiftsnivåer som

¹ Se Civilutskottets betänkande 2009/10:CU10 s. 14 och 2010/11:C20 s. 10.

står i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstituten. Det har också framställts krav på att bostadsarrendatorns ställning ska stärkas genom generella skyddsbestämmelser mot oskäliga avgiftshöjningar och genom att det tas ytterligare bostads-sociala hänsyn. Civilutskottet har uttalat att målsättningen för en översyn bör vara att en arrendator inte ska hamna i en situation där en avgiftsökning blir så kraftig att han eller hon kan tvingas lämna arrendestället.² Utskottet har också framhållit att frågan även är viktig ur ett regionalpolitiskt perspektiv, bl.a. när det gäller möjligheterna att hålla skärgårdarna levande.

5.2 Bakgrunden till nuvarande bestämmelser

År 1968 infördes särskilda bestämmelser om bostadsarrende genom ändringar i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.³ Av förarbetena till dessa bestämmelser framgår att arrende för uppförande av byggnad för bostadsändamål (bostadsarrende) hade blivit allt vanligare efter andra världskriget, främst p.g.a. den ökade förekomsten av sommarstugor och annan fritidsbebyggelse.⁴ Före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna grundade sig avtal om detta slag av arrende på bestämmelserna om lägenhetsarrende i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Bestämmelserna om lägenhetsarrende vilade, då som nu, på principen om parternas avtalsfrihet. I takt med ett ökat antal arrenden för bostadsändamål, främst fritidsbebyggelse, kom det att framföras kritik mot att arrendatorn inte hade någon trygghet i sin besittning till arrendestället eller något skydd mot oskäliga ändringar av arrendevillkoren. Det hävdades att avsaknaden av bestämmelser i dessa avseenden hade fått till följd att jordägaren kunde säga upp arrendatorn till avflyttning utan skäl och med kort varsel eller under hot om detta förmå arrendatorn att acceptera de villkor som jordägaren önskade.

I propositionen med förslag till nya bestämmelser anfördes att arrende som upplåtelseform för bostadsbebyggelse i och för sig hade vissa brister.⁵ Detta gällde bl.a. arrendatorns principiellt sett svagare rättsställning än t.ex. ägarens liksom samhällets dittills begränsade möjligheter att reglera och kontrollera bebyggelsen.

² Se Civilutskottets betänkande 2010/11:CU20 s. 12.

³ Se SFS 1968:342.

⁴ Se SOU 1966:26 s. 21–23 samt prop. 1968:19 s. 73, 74 och 84.

⁵ Se prop. 1968:19 s. 73.

Arrende ansågs emellertid fylla ett angeläget och praktiskt behov för *i första hand* sådan fritidsbebyggelse som är *av mindre kapitalkrävande art*. Det framhölls att efterfrågan på tomtmark var stor samtidigt som många inte ville eller hade ekonomiska förutsättningar att köpa mark. Jordägarnas vilja och övriga förutsättningar för att sälja mark kunde dessutom vara begränsade. Dessutom ansågs det vara viktigt att den form av fritidsverksamhet som fritidsbebyggelse erbjöd gjordes tillgänglig för alla som hade intresse för sådan verksamhet.

Enligt propositionen borde utgångspunkten för den rättsliga regleringen vara att de avtalslutande parterna underkastades en mera begränsad avtalsfrihet än den som ditills hade gällt. Det framhölls samtidigt att man i valet mellan tvingande och dispositiva bestämmelser måste ta hänsyn till att arrendeavtalet i grunden vilar på ett frivilligt avtal mellan jordägare och arrendator. Alltför starka tvångs-ingripanden i vissa delar av arrendeförhållandet kunde därför återverka på andra delar av avtalet och på jordägarens vilja att över huvud taget upplåta sin mark med arrende. Tvingande bestämmelser borde mot denna bakgrund införas endast när sådana var starkt motiverade.

Också den nya regleringen kom därför att ha avtalsfriheten som grund. Avtalsfriheten begränsades dock i några hänseenden, bl.a. på så sätt att arrendatorn under vissa villkor skulle ha rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång, dvs. besittningsskydd. Som en del av besittningsskyddet infördes också en möjlighet för parterna att få villkoren för förlängning av arrendeavtalet, däribland avgiften, prövade.

Vid ikraftträdandet av jordabalken år 1972 överfördes de nya bestämmelserna om avgiften för bostadsarrende i sak i stort sett oförändrade till balkens 10 kap. I samband med ändringar år 1979 i 9 kap. jordabalken – ändringar som syftade till att förstärka jordbruksarrendatorns besittningsskydd – skedde vissa följdändringar i 10 kap.⁶ I samband med detta fick bestämmelserna om avgiften för bostadsarrende (se 10 kap. 6 § jordabalken) sin nuvarande lydelse.

⁶ Se SOU 1978:36 s. 125, prop. 1978/79:183 s. 30 och Lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 33.

5.3 Nuvarande bestämmelser

Förutsättningarna för fastställande av arrendavgiften (och övriga avtalsvillkor) är, i likhet med vad som gäller för jordbruksarrende, delvis olika beroende på om det är fråga om en ny upplåtelse eller förlängning av ett redan ingånget arrendeavtal.

När jordägaren och arrendatorn ingår ett nytt arrendeavtal, råder avtalsfrihet angående arrendavgiftens storlek. Detsamma är fallet vid förlängning av ett arrendeavtal som inte är förenat med besittningsskydd för arrendatorn.⁷ Även när arrendeavtalet är förenat med besittningsskydd för arrendatorn gäller en mellan parterna träffad överenskommelse om villkoren för förlängning av avtalet (se 10 kap. 6 § fjärde stycket jordabalken). Om parterna däremot inte kan enas om villkoren, har de möjlighet att låta arrendenämnden pröva dessa. Arrendenämnden ska då fastställa avgiften till ett skäligt belopp (se 10 kap. 6 § första stycket och 6 a § samt 9 kap. 10 § jordabalken). Härutöver anger lagen endast att avgiften ska bestämmas på så sätt att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Beträffande avgiften för bostadsarrende gäller alltså samma bedömningsgrunder som i fråga om avgiften för jordbruksarrende, med det undantaget att hänsyn inte ska tas till arrendeställets avkastningsförmåga.

Den nu återgivna regleringen innebär att det har viss betydelse om parterna vid arrendetidens utgång träffar avtal om en ny upplåtelse eller om arrendeförhållandet består genom förlängning av det gamla avtalet.⁸

Till skillnad från vad som gäller beträffande jordbruksarrende behöver avgiften för bostadsarrende inte bestämmas i pengar.⁹

⁷ Arrendatorn har som regel rätt till förlängning av avtalet, s.k. besittningsskydd, om arrendet gäller för viss tid. Se närmare om omfattningen av besittningsskyddet i 10 kap. 4 och 5 §§ jordabalken.

⁸ I fråga om den närmare gränsdragningen mellan ny upplåtelse och förlängning, se fotnot i anslutning till avsnitt 3.3.1. I det avsnittet beskrivs även möjligheten att få avtalsvillkoren för den första arrendeperioden och under den löpande arrendeperioden prövade med stöd av allmänna avtalsrättsliga bestämmelser.

⁹ Jfr 9 kap. 29 § jordabalken.

5.4 Förarbetena

10 kap. 6 § jordabalken ger inte någon närmare ledning för avgiftsbestämningen i det enskilda fallet. Vid 1979 års ändringar i avgiftsbestämmelserna uttalade föredragande statsrådet att arrendesättningsreglerna i fråga om bostadsarrenden skiljer sig från motsvarande regler för jordbruksarrende i det avseendet att arrendeställets avkastningsförmåga inte ingår bland de faktorer som i första hand bör vara avgörande för avgiftsbedömningen.¹⁰ I övrigt borde i tillämpliga delar samma bedömningsnormer tillämpas vid avgiftsprövningen vid bostadsarrende som vid jordbruksarrende. Dessutom, uttalade föredragande statsrådet, torde motivuttalandena i samband med 1968 års arrenderättsreform kunna ge viss vägledning vid prövningen.

De förarbetsuttalanden som rör avgiftsbestämningen ska strax berörs närmare. Först bör dock nämnas att det vid införandet av bostadsarrendeinstitutet, på ett mer övergripande plan, framhölls att effekten av ett besittningsskydd i hög grad beror på hur arrendeavgiften och andra villkor ska bestämmas för en ny period, i fall parterna inte kan komma överens själv.¹¹ Utan närmare bestämmelser om detta kunde, sade man, besittningsskyddet lätt omintetgöras genom att jordägaren krävde en för hög avgift. Det var alltså behovet av besittningsskydd som föranledde bestämmelser om möjlighet till opartisk prövning av villkoren för det fortsatta arrendet. Det framhölls emellertid också att likaväl som arrendatorn borde vara skyddad mot oskäliga höjningar av arrendeavgiften borde jordägaren ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator.¹²

När man studerar förarbetena till 1968 års arrenderreform, bör man hålla i minnet att regelverket dittills hade varit utformat på så sätt att, om parterna inte kunde enas om avgiften, avgiften skulle utgå med det belopp som jordägaren begärde. Om jordägarens krav var oskäligt, kunde det dock frångås och arrendeavgiften skulle i stället fastställas till ett skäligt belopp.

I frågan om vad som i det enskilda fallet utgör skälig arrendeavgift uttalade Arrendelagsutredningen följande.¹³

¹⁰ Se prop. 1978/79:183 s. 39 där hänvisning sker till prop. 1968:19 s. 86 och 87 samt SOU 1966:26 s. 217 och 218, jfr också Bäärnhielm, Larsson och Gerleman, Arrendelagen (1 januari 2014, Zetee), kommentaren till 10 kap. 6 § jordabalken.

¹¹ Prop. 1968:19 s. 84.

¹² Prop. 1968:19 s. 85.

¹³ SOU 1966:26 s. 217 och 218.

Begäres oskäligen villkor skall de av domstolen jämkas till skälig nivå. Att i lagen ge några närmare direktiv för denna jämkning är knappast lämpligt eller ens möjligt. Denna typ av avgöranden brukar vanligen överlåtas till rättstillämpningen. Utredningen vill dock i sammanhanget närmare belysa en synpunkt, som kan åskådliggöras med ett exempel. En jordägare, vars mark är utarrenderad för sommarstugebebyggelse, räknar med att marken i en framtid skall kunna användas för industri- eller hyreshusbebyggelse. Han har kanske också för marken betalat ett pris som grundar sig på sådan väntad intensivare bebyggelse. Den fråga som man i samband med prövning av villkor för ett förlängt arrende har anledning att ställa sig är, om det kan anses vara skäligt att en sommarstugearrendator genom sin lega förräntar det av jordägaren sålunda faktiskt erlagda priset för marken. I normala fall får det anses icke vara oskäligt att den inflytande legan får förränta markvärdet. Men eftersom i det nyss antagna exemplet en betydande skillnad finns mellan den faktiska och den väntade intensiteten i markanvändningen och den framtida exploateringen antages vara så avlägsen eller osäker att jordägaren låter sommarstugearrendatorerna kvarsitta, får det anses icke vara skäligt att de skall förränta ett markvärde som trots allt ännu måste betecknas som huvudsakligen ett förväntningsvärde. En norm för vad som skall anses vara skälig lega i det antydda fallet torde man i stället ha att söka i vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrendetomter eller, om dylikt jämförelsematerial icke föreligger, vad sommarstugearrendatorer i allmänhet kan antagas vara beredda att betala för upplåtelser av detta slag.

I propositionen uttalade föredragande statsrådet, utan att uttryckligen ta avstånd från Arrendelagsutredningens betänkande, följande.¹⁴

Det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall anses utgöra skälig arrendeavgift. Särskilt arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. Även om arrendeavgiften tilldrar sig det största intresset kan oenigheten mellan parterna röra också andra delar av avtalet. Som utredningen framhållit är det knappast lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer. Frågan får i stället överlåtas till rättstillämpningen. En viss ledning när det gäller avgöranden i fråga om arrendeavgiften kan man dock få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Utvecklingen av fritidsbebyggelsen har lett till att sådan bebyggelse koncentreras till förhållandevis avgränsade områden, i närheten av tätorter eller i särskilt attraktiva miljöer. En undersökning av andra arrenden inom sådana områden synes därför inte innebära alltför stora svårigheter. Om sådant jämförelsematerial inte föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Om en begärd avgiftsreglering

¹⁴ Prop. 1968:19 s. 86 och 87.

motiveras med att arrendeställets värde har höjts genom förbättringsarbeten som arrendatorn svarat för, bör bedömningen ske under beaktande av om förbättringen bekostats av arrendatorn eller om denne kompenserats härför av jordägaren. Har arrendatorn själv bekostat förbättringen, bör denna självfallet inte kunna utgöra grund för att höja arrendeavgiften.

5.5 Tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser

5.5.1 Arrendenämndernas tillämpning

Allmänna synpunkter

Som en del i undersökningen av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser har vi besökt hyres- och arrendenämnderna i Umeå, Göteborg, Malmö och Stockholm. I detta avsnitt ges en översiktlig presentation av nämndernas beskrivningar av tillämpningen av avgiftsbestämmelserna, såsom vi har uppfattat dem.

De arrendenämnder som vi har besökt har genomgående ansett att bestämningen av avgift för bostadsarrenden inte är förenad med några egentliga svårigheter utan att handläggningen och själva avgiftsbestämningen är tämligen oproblematiske. Med få undantag anser nämnderna att avgiftsbestämmelserna generellt sett är ändamålsenliga och motverkar skenande avgifter.

Det finns dock en förståelse för att avgiftsbestämningen kan bli självkonserverande, eftersom avgiftsbestämningar i stor utsträckning grundas på allmänna skälighetsbedömningar vilka till inte obetydlig del baseras på nämndernas tidigare avgöranden.

Målstatistik och närliggande frågor

Enligt Domstolsverkets statistik över antalet inkomna ärenden om bostadsarrenden – vilken inbegriper ärenden om förlängning och villkorsändring – har det under de senaste åtta åren inkommit i snitt cirka 1 100 ärenden per år. En betydande andel av de inkomna ärendena förlikas under arrendenämndens handläggning och prövas därför inte i sak. Omkring 15 procent av arrendenämndernas avgiftsbeslut överklagas till hovrätten, se avsnitt 5.5.2.

Det förefaller vara vanligt att den rättsliga prövningen i stor utsträckning avser vissa bostadsarrendeområden som regelbundet

omprövas i arrendenämnderna. Om parterna väl har börjat tvista om avgiften, synes det alltså ofta bli tvist om avgiften även fortsättningsvis.

Såsom redovisas i avsnitt 5.5.3 har experter i utredningen uppskattat antalet bostadsarrenden till mellan 80 000 och 90 000. Visserligen omregleras merparten av bostadsarrendena endast vart femte år och det påkallas dessutom inte alltid någon omreglering av avgiften i samband med förlängning av avtalet. Likväl framstår antalet prövningar i arrendenämnd och hovrätt som förhållandevis litet. Antalet överenskommelser om avgiften torde vara mycket större än antalet omregleringar som sker efter rättslig prövning.

Huvuddragen i nämndernas avgiftsbestämning

Mellan arrendenämnderna synes det råda relativ konsensus om hur avgiftsbestämmelserna i sina huvuddrag är avsedda att tillämpas. Det råder således relativ enighet om att man i första hand bör söka efter ett ortens pris för jämförbara arrenden (i detta betänkande benämnt ”steg 1”) eller, i andra hand, bedöma vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala (”steg 2”). Om det inte heller finns ett tillräckligt underlag för sådana bedömningar, återstår en allmän skälighetsbedömning av avgiften (”steg 3”).

Även om det råder enighet om avgiftsbestämningens huvuddrag synes tillämpningen i praktiken skilja sig åt mellan olika delar av landet.

Några detaljfrågor vid avgiftsbestämningen

En skillnad gäller avgränsningen av ”orten” vid tillämpningen av det som vi ovan har benämnt ”steg 1”. Ibland godtas endast arrenden i det direkta närområdet, dvs. ett eller flera stugområden, en udde, en vik eller liknande. I andra fall görs jämförelser med arrenden som ligger betydligt längre bort än så. Någon entydig definition av begreppet orten synes, såvitt vi kan bedöma, inte finnas.

Arten av jämförelsetomter varierar också. I vissa delar av landet tillämpas ortsprismetoden på så sätt att fastställandet av ortens pris förutsätter jämförelser med nyupplåtelser eller nytecknade avtal som är snarlika nyupplåtelser. I andra delar av landet anses ortsprismetoden kunna tillämpas även om det inte finns några jämförbara

nyupplåtelse, under förutsättning att det i stället förekommer överenskommelser om avgiften vid förlängning av arrenden.

I praktiken är det ovanligt att den nya arrendeavgiften kan bestämmas genom en jämförelse med ortens pris avseende nyupplåtelse av bostadsarrende (dvs. enligt ”steg 1”); det finns inga nyupplåtna bostadsarrenden att jämföra med. Vid en rättslig prövning bestäms avgiften därför i stället oftast genom en kombinerad bedömning enligt ”steg 2” och ”steg 3” i det ovan beskrivna schemat och ibland endast genom en ren skälighetsbedömning. Normalt, men inte alltid, väger man därvid in de avgiftsnivåer som tillämpas ”på orten” när parter på egen hand träffar överenskommelse om förlängning av ett bostadsarrendeavtal. Även inom ramen för bedömningar enligt ”steg 2” och ”steg 3” synes det alltså förekomma olika slag av jämförelser med arrendeavgiften för andra arrendeställen. Principerna för hur dessa jämförelser går till är dock inte alldeles klara. Det är också oklart hur många jämförelsetomter som krävs för att ett avgiftsintervall eller en ortsprisnivå ska anses ha påvisats för ett specifikt område. Detta är, som några har uttryckt det, helt beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

5.5.2 Hovrätternas tillämpning

Allmänna synpunkter

Som ett komplement till undersökningen av arrendenämndernas tillämpning av nuvarande avgiftsbestämmelser har utredningen gjort en genomgång av till hovrätterna inkomna och avgjorda ärenden om bostadsarrende och därtill hörande avgöranden från arrendenämnderna, under perioden 2007–2013. Under den perioden inkom det cirka 350 ärenden om bostadsarrende till hovrätterna. Av dessa prövades cirka 325 i sak. Övriga ärenden avgjordes utan någon sådan prövning, bl.a. därför att klaganden återkallade sin talan eller att parterna träffade överenskommelse under processens gång. Av de 350 ärendena handlades cirka 240 tillsammans med andra mål. Det kan också noteras att ett och samma ärende i hovrätten kan omfatta flera arrendenämndsärenden. Hur det förhåller sig i ett enskilt fall beror på hur hovrättens ärenderegistrering sker. De hovrättsavgöranden som vi har studerat avser cirka 1 200 ärenden vid arrendenämnderna och, kan man anta, ungefär lika många arrende-

ställen. Mot denna bakgrund kan det konstateras att omkring 15 procent av ärendena vid arrendenämnderna överklagas till hovrätterna.¹⁵

Det är svårt att utifrån denna praxisgenomgång få någon klar och entydig bild av tillämpningen av avgiftsbestämmelserna, särskilt i fråga om de avgiftsnivåer som reglerna leder till. En bidragande orsak till det är att antalet överprövade ärenden är förhållandevis begränsat samtidigt som handläggningen är dispositiv och därför beroende av parternas talan. En annan orsak är att den ordning som gäller för överprövning av arrendenämndernas avgöranden i viss utsträckning begränsar förutsättningarna för en enhetlig rättspraxis.

Sedan den 1 januari 2006 överklagas nämligen nämndernas avgöranden angående arrendevillkor till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen (se 8 kap. 31 § jordabalken). Det innebär att de åtta arrendenämndernas avgöranden överprövas av sex hovrätter. Hovrätternas avgöranden angående arrendevillkor kan i och för sig överklagas till Högsta domstolen (se 8 kap. 31 a § jordabalken och 40 § lagen [1996:242] om domstolsärenden), men Högsta domstolens praxis på området är mycket begränsad.

Systematiken i avgiftsbestämningen

De i föregående avsnitt beskrivna huvuddragen för och detaljerna kring avgiftsbestämningen bekräftas i allt väsentligt vid en genomgång av hovrätternas rättspraxis. Genomgående för rättspraxis är att den prövande instansen, med hänvisning till förarbetena, *i första hand* bedömer arrenderättens värde utifrån de av parterna framlagda utredningarna om avgiften för jämförbara arrenden på orten och i andra likartade områden.¹⁶ Detta är vad vi i föregående avsnitt kallar en ”steg 1”-bedömning. Det är dock mycket vanligt att de ortsprisutredningar som åberopas av olika anledningar anses vara bristfälliga.¹⁷ Det kan ofta bero på att jämförelsetomterna avviker från prövningstomten i fråga om läge och andra förhållanden. Det förekommer också att man anser att värderingstidpunkten skiljer så mycket åt mellan jämförelsetomterna och prövningstomten för att en jämförelse ska kunna göras. I andra fall anses

¹⁵ Med ett snitt om 1 100 inkomna ärenden per år (se avsnitt 5.5.1) och 1 200 överklagade ärenden på sju år motsvarar överklagandefrekvensen cirka 15 procent per år.

¹⁶ Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 21 juni 2011 i ärende ÖÅ 4199-10.

¹⁷ Se dock Hovrätten för Övre Norrlands beslut den 14 november 2011 i ärende ÖÅ 958-09.

jämförelsetomterna vara så bristfälligt beskrivna att någon egentlig jämförelse med prövningstomten inte kan ske.¹⁸

Som tidigare har nämnts anfördes det i förarbetena att jordägaren bör ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator. Med hänvisning till detta har det i praxis uttalats att ett sådant fritt val finns endast vid nyupplåtelse av arrende.¹⁹ Det har också ansetts att en normal omförhandling är alltför påverkad av arrendatorns besittningsskydd för att kunna ses som ett mått på arrenderättens värde. Det förekommer därför att endast nyupplåtelser godtas som jämförelsetomter i ”steg 1” av avgiftsbestämningen. Detta begränsar antalet tillgängliga jämförelsetomter högst väsentligt.

I andra hand – då arrenderättens värde inte kan bedömas genom en ortsprisutredning – görs en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala för arrendet. Någon tydlig distinktion mellan vad som i föregående avsnitt har benämnts ”steg 2” och ”steg 3” framträder, som tidigare har berörts, inte i rättspraxis. Tvärtom förekommer det att bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala beskrivs som en allmän skälighetsbedömning.²⁰ Detta kan ha sin grund i hur man i doktrinen har beskrivit strukturen i avgiftsbestämningen.²¹

Även om det jämförelsematerial som parterna har åberopat inte räcker för att bedöma ortens pris på arrenden av samma slag som prövningstomten utnyttjas jämförelsematerialet ofta som stöd för bedömningen inom ramen för denna allmänna skälighetsbedömning. Också arrendenämndens och domstolens allmänna kännedom om avgiftsnivån på orten tillmäts stor betydelse vid den allmänna skälighetsbedömningen.²² Det är dock ovanligt med generella uttalanden om vilken avgiftsnivå som bildar utgångspunkt för bedömningen. Ett undantag är Arrendenämnden i Jönköping som inte sällan anger vissa beloppsmässiga hållpunkter för avgiftsnivån. Sålunda har det i flera fall angetts att avgiften i Smålands inland och på småländska ostkusten år 2010 som utgångspunkt var mellan 7 000 och 11 000 kronor per år och att avgiften vid särskilda förhållanden kunde sträcka sig ned till 6 000 kronor och upp till

¹⁸ Se t.ex. Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 18 maj 2011 i ärende ÖÅ 4513-10.

¹⁹ Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 i ärende ÖÅ 764-10.

²⁰ Se t.ex. Göta hovrätts beslut den 29 augusti 2012 i ärende ÖÅ 54-12.

²¹ Se Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, 1985, s. 115–118.

²² Se t.ex. Hovrätten för Övre Norrlands beslut den 2 mars 2011 i ärende ÖÅ 680-10.

12 000 kronor.²³ För enstaka mer extrema tomter kunde dessa gränser över- respektive underskridas.

Det är vanligare att man i samband med den allmänna skälighetsbedömningen anger vilka faktorer som beaktas vid avgiftsbestämningen.²⁴ Områdets attraktivitet och arrendetomtens läge anses därvid vara avgörande för arrenderättens värde. Faktorer såsom läge, storlek, byggrätt, topografi, utsikt, insyn och tillgänglighet beaktas. Arrendetomter som har egen strand, är lätta att ta sig till, ligger avskilt eller är stora och har en väl tilltagen byggrätt anses av naturliga skäl generellt sett ha ett högt värde. Förutsättningarna i allmänhet för bad och friluftsliv liksom graden av störning från omkringliggande vägar etc. beaktas också. Det förekommer vidare att man beaktar belastande avtalsvillkor som begränsar arrenderättens värde, t.ex. att bostaden inte får användas för permanentboende.

Det är således vanligt att arrendeställets fördelar respektive nackdelar beskrivs i samband med bestämningen av avgiftsnivån. Det förekommer emellertid att avgiften bestäms utan något närmare angivande av vilka faktorer som medför en viss avgiftsbestämning.²⁵

Särskilt om hänsynstagande till markvärdet

Vid tvist om arrendeavgiften är det vanligt att jordägaren gör gällande att avgiften ska bestämmas som en skälig ränta på markvärdet, dvs. att avgiften i likhet med t.ex. tomträttsavgäld ska bestämmas genom att man beräknar hur mycket ett kapital, motsvarande markvärdet för arrendestället, bör avkasta. Utredningen har inte kunnat finna något exempel på att en dylik avkastningsberäkning har kommit till användning i hovrätterna. Hovrätterna har dock i flera fall uttalat att det i och för sig finns ett samband mellan en bostadstomts marknadsvärde och värdet av arrenderätten till motsvarande tomt.²⁶ Man har dock valt att vid den skälighetsbedöm-

²³ Se t.ex. Göta hovrätts beslut den 17 augusti 2010 i ärende ÖÅ 1685-10. Under utredningen har det framkommit att Jönköpingsnämndens intervall numera är 10 000–15 000 kronor.

²⁴ Se t.ex. Göta hovrätts beslut den 7 mars 2011 i ärende ÖÅ 2182-10 och Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 9 maj 2012 i ärende ÖÅ 3184-11.

²⁵ Se t.ex. Hovrätten för Övre Norrlands beslut den 7 september 2012 i ärende ÖÅ 653-11 och 2 oktober 2012 i ärende ÖÅ 651-11.

²⁶ Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 i ärende ÖÅ 764-10 och beslut den 21 juni 2011 i ärende ÖÅ 4199-10; Hovrätten för Övre Norrlands utslag den 25 oktober 2010 i

ning som sker inom ramen för ”steg 2” och ”steg 3” utgå från det befintliga, i och för sig bristfälliga, jämförelsematerialet avseende förekommande arrendavgifter på orten, i stället för att bestämma avgiften som en förräntning av arrendeställets markvärde. Emellertid har det, såvitt det får förstås, inte helt uteslutits att ett sådant tillvägagångssätt skulle kunna tas till i sista hand, som vägledning för vad som är en skälig avgift i det enskilda fallet.²⁷

Mot denna bakgrund kan rättsläget beskrivas som något oklart vad gäller förutsättningarna att över huvud taget beakta beräkningar av avkastningen på arrendeställets markvärde vid avgiftsbestämningen. Det finns därför skäl att något närmare beröra de argument som hovrätterna har anfört mot ett sådant beaktande.

Ett förekommande argument är att förarbetena inte ger något klart uttalat stöd för en sådan tillämpning av avgiftsbestämmelserna. I det sammanhanget har bl.a. anmärkts att avgiftsbestämmelserna avseende bostadsarrende – till skillnad från vad som gäller för jordbruksarrende – inte innehåller någon hänvisning till arrendeställets avkastningsförmåga. Huruvida en jämförelse med vad som gäller för jordbruksarrende är relevant kan dock enligt utredarens mening ifrågasättas. Vid jordbruksarrende handlar ”avkastning” om det utbyte som arrendatorn kan få genom att bruka arrendestället. Någon sådan avkastning förekommer av naturliga skäl inte vid bostadsarrende.²⁸ Att ”arrendeställets avkastningsförmåga” inte omnämns i förarbetena till bestämmelserna om bostadsarrende är därför ganska naturligt.

Ett annat förekommande argument för att bortse från faktorer som den utarrenderade markens värde är att det inte finns något givet samband mellan arrenderättens värde och arrendeställets markvärde. En arrenderätts värde är nämligen, förutom av tomtens marknadsvärde, påverkat av avtalets utformning, belåningsmöjligheterna för ägd respektive arrenderad mark och flera andra faktorer. Enligt vad som uttalats i flera avgöranden gäller detta trots att prisutvecklingen för bostadstomter och arrenderätter över en längre tid kan förväntas uppvisa en likartad trend.²⁹ Således låter det sig inte göras att med nuvarande avgiftsreglering bestämma arrenderättens

ärende ÖÅ 1013-09 och beslut den 7 september 2012 i ärende ÖÅ 653-11; Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 9 maj 2012 i ärende ÖÅ 3184-11.

²⁷ Se särskilt Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 23 januari 2009 i ärende ÖÅ 1274-07 och Hovrätten för Nedre Norrlands beslut den 18 maj 2011 i ärende ÖÅ 1146-10.

²⁸ Se prop. 1978/79:183 s. 30 och 31 och lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 33 och 34.

²⁹ Domstolarna torde härvid mena att prisutvecklingen procentuellt sett är likartad för bostadstomter och arrenderätter.

värde såsom en viss ränta på markvärdet. Även om det skulle vara möjligt att finna ett samband mellan arrenderättens värde och arrendeställets markvärde är det, såsom också har påtalats, inte någon självklarhet att arrenderättens värde förändras i takt med fastighetspriserna.

En annan faktor som torde ha bidragit till att markvärdet inte beaktas är att det är svårt att dra några slutsatser om detta värde utifrån försäljningar av t.ex. fritidshus, eftersom priset vid försäljning bestäms av kombinationen mark och byggnad. Dessutom påverkas marknadsvärdet av vilka åtgärder som arrendatorn har vidtagit på själva marken, insatser som det har ansetts inte bör leda till en högre arrendeavgift.

5.5.3 Möten med arrendatorer och jordägare

Som en del i undersökningen av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser har utredningen i Umeå, Göteborg, Malmö och Stockholm hållit möten med arrendatorer och jordägare, huvudsakligen inom respektive arrendenämnds verksamhetsområde. Totalt har samtal förts med omkring 30 arrendatorer och arrendatorsföreningar och lika många jordägare och jordägarföreningar. De representerar, grovt uppskattat, 23 200 bostadsarrenden, varav Koloniträdgårdsförbundet ensam representerar cirka 18 000. Vi har med detta försökt skapa oss en bild av beståndet av bostadsarrenden i landet, vilka avgiftsnivåer som gäller, hur bestämmelserna om arrendeavgift tillämpas och vilka problem som är förknippade med detta. Vi har också fått förslag på förändringar av avgiftsbestämmelserna. Nedan lämnas en kort presentation av vad som har framkommit. Därefter övergår vi till en diskussion kring möjliga förändringar av avgiftsbestämmelserna.

Antalet bostadsarrenden

Någon mera grundlig undersökning av antalet bostadsarrenden i landet har inte varit möjlig att göra inom ramen för utredningen. Det material som vi har tagit del av ger inte heller någon helt entydig bild av antalet bostadsarrenden.

En viss vägledning kan man möjligen få av uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret om byggnader på ofri grund inom typkod-

erna för lantbruksenheter och småhusenheter. Skatteverket har på utredningens begäran gjort sökningar i registret och påträffat cirka 25 300 byggnader på ofri grund. Antalet inbegriper både sådana byggnader som har åsatts ett byggnadsvärde och sådana som inte har det. Dessa byggnader torde i flertalet fall vara byggda på mark som är upplåten med bostadsarrende. Detta kan jämföras med förhållandena under 1980- och 1990-talet, då antalet bostadsarrenden på grundval av fastighetstaxeringen uppskattades till drygt 100 000.³⁰ Vid jämförelsen bör det dock beaktas att bestämmelserna för fastighetstaxering ändrades år 1996 på ett sådant sätt att antalet byggnader av här aktuellt slag kan ha kommit att minska drastiskt, utan att det faktiskt skedde någon motsvarande minskning av antalet bostadsarrende.

Koloniträdgårdsförbundet organiserar innehavare av cirka 18 000 kolonier i landet som har upplåtits med bostadsarrende.³¹ Av dessa är 8 000 belägna i Stockholmsområdet. Enligt Skatteverket finns det åtminstone drygt 5 600 kolonilotter representerade i verkets beräkningar.

För att bilda oss en uppfattning om beståndet av bostadsarrenden har vi i samband med de ovan nämnda mötena hört oss för om antalet arrenden på regional nivå. Metoden är i och för sig ovetenskaplig och osäker. Det kan dock noteras att ett flertal arrendenämnder, jordägare och arrendatorer med bestämdhet har hävdats att mörkertalet är stort och att antalet bostadsarrenden troligen är avsevärt högre än vad Skatteverkets beräkningar tyder på. Experter inom utredningen har uppskattat antalet bostadsarrenden till mellan 80 000 och 90 000.

Bostadsarrendenas uppkomst

På kronoholmar och mark som ingår i den kungliga dispositionsrätten synes nuvarande bostadsarrenden ofta kunna härledas till flera hundra år gamla upplåtelser. Majoriteten av nuvarande bostadsarrenden har dock tillkommit under 1900-talet, särskilt från och med 1930-talet och fram till ikraftträdandet av bestämmelserna om bostadsarrende i slutet av 1960-talet. Efter 1980-talet torde det endast ha tillkommit ett mindre antal arrendetomter.

³⁰ Se Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, 1985, s. 14–16.

³¹ Detta torde vara merparten av de kolonilotter som också är bostadsarrenden, se Lise-Lotte Björkman, Fritidsodlingens omfattning i Sverige, Sveriges lantbruksuniversitet, rapport 2012:8, s. 13.

Nyupplåtelse

I dag förefaller intresset av att nyupplåta bostadsarrenden vara ganska litet. Några av de jordägare som vi har träffat har dock sagt sig vara intresserade av att arrendera ut ytterligare tomter. Detta gäller särskilt i de fall då jordägarens förutsättningar eller vilja att avstycka och sälja marken är begränsade, såsom är fallet för fideikommissar eller i fråga om enstaka "lucktomter" inom befintliga bostadsarrendeområden. Intresset av att arrendera dittills obebyggd mark för bostadsändamål förefaller dock vara mycket begränsat. Däremot synes det på sina håll finnas en relativt välfungerande marknad avseende befintliga arrenden, dvs. ett intresse av att ta över befintliga (bebyggda) arrendeställen.

Friköp

Det förekommer att jordägaren säljer tomten till arrendatorn, s.k. friköp. Antalet friköp är dock – och förefaller under lång tid ha varit – mycket begränsat. Säljaren är i så fall ofta en kommun som genom markförvärv har kommit att bli innehavare av arrenderad mark. Det synes som att nuvarande skattelagstiftning motverkar försäljning av mer än enstaka tomter. Även jordägarens personliga koppling till marken genom arv och liknande verkar ha stor betydelse för den begränsade omfattningen av friköp. Samtidigt står det klart att många arrendatorer vill köpa sitt arrendeställe. Till stor del kan detta förklaras av ett utbrett missnöje med avgiftsbestämning men de begränsade möjligheterna att pantsättas arrendestället och liknande förhållanden torde ha fått ökad betydelse efter hand som större ekonomiska investeringar på arrendestället har blivit vanligare.

Belägenhet och användning

De arrendeställen som vi har kommit i kontakt med har i det närmaste uteslutande varit lokaliserade till områden som är förhållandevis attraktiva för fritidsboende. Strandtomter och andra tomter inom strandnära områden, med eller utan sjöutsikt, dominerar arrendebeståndet. I det stora flertalet fall har det ursprungliga syftet varit att arrendatorn ska använda tomten för fritidsändamål. På många platser har det dock skett en successiv förskjutning mot ett mera omfattande nyttjande och i inte obetydlig utsträckning övergår

fritidsboendet till permanentboende. Flera mötesdeltagare har angett att ungefär tio procent av arrendeställena numera bebos permanent.

Bostadsarrendena på Djurgården och vid Haga och Ulriksdal i Stockholm avviker i flera avseenden från det normala mönstret för bostadsarrenden, bl.a. p.g.a. att flertalet arrenden där avser permanentboende.

De flesta upplåtelseerna runt om i landet avser, såvitt kan bedömas, mark som vid tidpunkten för upplåtelsen var av impedimentkaraktär och alltså inte hade något egentligt värde inom jord- eller skogsbruket. Tomtstorleken och byggrätten varierar markant mellan olika arrendeställen. Den arrenderade tomten kan vara allt från några hundra till flera tusen kvadratmeter stor och byggrätten kan i ett fall vara 45 kvadratmeter och i ett annat 300 kvadratmeter.

Avgiftsnivåer

Det har varit svårt att få en entydig bild av de avgiftsnivåer som tillämpas runt om i landet. Klart är att avgifterna varierar betydligt, såväl mellan olika delar av landet som mellan olika arrendeställen. Sådana variationer är i och för sig naturliga med hänsyn till de skillnader som föreligger mellan olika arrendeställen och olika arrendavtal. I många fall framstår det emellertid som oklart varför avgiftsnivåerna har kommit att bestämmas på det sätt som skett. Det gäller även i de fall där avgiften har beslutats av arrendenämnd eller domstol och då i synnerhet i de fall där nämnden eller domstolen har gjort en allmän skälighetsbedömning. Det förefaller som om avgiften i många sådana fall likaväl hade kunnat bestämmas till ett flera tusen kronor högre eller lägre belopp än vad som har kommit att bli fallet. Det skönsmässiga inslaget vid avgiftsbestämningen ger alltså intryck av att vara betydande.

Utifrån våra iakttagelser framträder följande grovt skisserade bild av avgiftsnivåerna. Arrendenämnden i Umeå omfattar Västerbottens och Norrbottens län. I dessa läns inland är avgiften för en strandtomt eller strandnära tomt 3 000 kronor till 5 000 kronor per år, medan avgiften för motsvarande tomter längs kusten är 6 000 kronor till 9 000 kronor per år. Inom Arrendenämnden i Göteborgs domkrets (dvs. Hallands län, Värmlands län och stora delar av Västra Götalands län) har större delen av arrendeställena en avgift mellan 10 000 kronor och 20 000 kronor per år. Emellertid förekommer det även där avgifter som ligger under 10 000 kronor per år eller

som är betydligt högre än 20 000 kronor. Det är inte heller helt ovanligt med avgifter omkring 30 000 kronor och däröver per år (i synnerhet i vissa särskilt attraktiva områden i Halland). Avgiftsnivån i Skåne och Blekinge, dvs. Arrendenämnden i Malmös domkrets, liknar de nivåer som tillämpas inom Arrendenämnden i Göteborgs domkrets. Antalet avgifter som mera markant överstiger 20 000 kronor förefaller dock vara något färre. Bilden är betydligt mera splittrad i området kring Mälardalen men avgifterna synes generellt sett ligga högre än i övriga landet. Vid vårt möte i Stockholm deltog arrendatorer och jordägare från Södermanlands län, Stockholms län och Västmanlands län. Vi har fått exempel på avgifter som i närheten av Eskilstuna ligger på omkring 5 000 kronor, i Oxelösunds kommun på omkring 10 000 kronor och utanför Västerås på mellan 20 000 kronor och närmare 40 000 kronor. Vid Östersjö-kusten och längs Mälaren närmare Stockholm är det vanligt med arrendeavgifter i nivån 30 000 kronor till 50 000 kronor. Arrendeställen som ligger i de mest centrala delarna av Stockholm (främst Djurgården), liksom i Stockholms stads närområde (främst Drottningholm, Haga och Ulriksdal) har ofta betydligt högre avgifter, i vissa fall omkring 150 000 kronor och däröver.

Vissa arrendekontrakt innehåller en klausul enligt vilken arrendatorn ska betala fastighetsavgift och eventuella andra offentlighetsrättsliga pålagor. Några arrendenämnder och hovrätter anser att sådana klausuler inte är skäliga om arrendatorn motsätter sig avtalsvillkoret. I andra delar av landet anses villkor av detta slag vara skäliga.³²

Vid arrendenämndernas och hovrätternas avgiftsbestämning tas det inte hänsyn till om en avgiftshöjning händelsevis skulle bli kraftig, utan det avgörande är om den nivå som bestäms för en ny arrendeperiod är skälig. Det förekommer dock att parterna, för att undvika språngvisa höjningar, kommer överens om att avgifterna ska höjas enligt en särskild överenskommen ”trappa”.

Parterna

Jordägaren har ofta ärvt eller på annat sätt övertagit den mark som av tidigare generationer upplåtits helt eller delvis med arrende. Det förekommer dock även att det är den nuvarande jordägare som har upplåtit marken med arrende eller åtminstone har vidareutvecklat den arrendeverksamhet som tidigare jordägare påbörjat. Vid sidan

³² Se Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut den 28 mars 2014 i ärende ÖÅ 1270-13.

härav förekommer ett flertal bostadsarrenden som har upplåtits av staten eller en kommun.

Arrendeverksamhetens omfattning varierar påtagligt mellan olika jordägare. Det kan röra sig om enstaka bostadsarrenden på en fastighet som i övrigt används för jord- och skogsbruk. Emellertid förekommer det också jordägare som har en betydligt mer kommersiell inriktning på verksamheten, med – i enstaka fall – fler än 200 bostadsarrenden.

Det kan slutligen konstateras att partsförhållandena varierar. Normalt har jordägaren arrenderat ut marken direkt till den som nyttjar denna. Andra varianter förekommer dock. Särskilt i koloniträdgårdssammanhang är det vanligt att jordägaren arrenderar ut marken till en förening som i sin tur har bostadsarrendeavtal med dem som faktiskt nyttjar marken. Vi har också stött på exempel på att jordägaren arrenderar ut marken till ett bolag, som jordägaren har ett bestämmande inflytande över, och att bolaget i sin tur arrenderar ut marken till en rad bostadsarrendatorer. Högsta domstolen har bedömt att denna avtalskonstruktion innebär att skyddet för bostadsarrendatorn är begränsat jämfört med det skydd som skulle ha gällt om avtalet hade ingåtts direkt med jordägaren och att detta ska inverka på arrendeavgiften i sänkande riktning.³³

I sammanhanget kan nämnas att problemen med den sistnämnda avtalskonstruktionen – där arrendatorns motpart är ett av jordägaren ägt bolag – inte i första hand synes vara avgiftsbestämningen som sådan utan att arrendatorn inte har samma trygghet i sin besittning som en arrendator som arrenderar direkt av jordägaren. Det finns enligt vår mening anledning att överväga en förstärkning av arrendatorns besittningsskydd i situationer av det aktuella slaget. Frågan ligger emellertid utanför utredningens uppdrag.

5.5.4 Problemen med nuvarande bestämmelser

I avsnitt 5.1 har vi berört de problem som har föranlett tillsättandet av denna utredning. Undersökningen av hur nuvarande bestämmelser tillämpas har bekräftat att dessa problem föreligger. Utredningen har också kunnat konstatera att problemen i flera avseenden är av samma slag som de problem som utredningen tidigare har funnit när det gäller nuvarande bestämmelser om avgäldsregleringen för tomträtter.

³³ Se rättsfallet NJA 2013 s. 491.

Utredningen har även kunnat konstatera att avgiftsbestämmelserna tillämpas på något olika sätt i olika delar av landet. Den oförutsägbarhet och oklarhet som beskrivs nedan och som vi menar kännetecknar avgiftsregleringen, är i och för sig naturlig med hänsyn till att bestämmelserna och förarbetena som ligger till grund för bedömningen är mycket allmänt hållna. Praxisbildningen kan dock förväntas bli mera robust med tiden. Utredningen om hyres- och arrendetvister har i betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) bl.a. föreslagit en ny instansordning för prövning av hyres- och arrendeärenden. Förslaget innebär att hyres- och arrendenämnderna inlemmas i vissa tingsrätter och att en ny hyres- och arrendeöverdomstol blir andra och sista instans för prövning av ärenden om förlängning och villkorsändring avseende bostadsarrenden. Med denna förkortade instansordning och centraliserade överprövning torde en betydligt enhetligare rättstillämpning kunna åstadkommas. Det finns alltså ett påtagligt behov av att genomföra detta förslag.

De synpunkter som vi har på arrendenämndernas praxis hindrar inte att nämnderna – särskilt med de organisatoriska förändringar som Utredningen om hyres- och arrendetvister har föreslagit – framstår som ett lämpligt organ för prövning av arrendavgifternas storlek. Flera jordägare har också framhållit fördelarna med att utnyttja arrendenämnden som forum för förlikningsförhandlingar med arrendatorerna, i stället för att sköta detta utom rätta.

Ett betydligt större problem än praxisbildningen är att riktlinjerna för hur avgiftsbestämningen i det enskilda fallet ska gå till är så abstrakta och svåra att tillämpa. En majoritet av de jordägare och arrendatorer som vi har talat med har mycket svårt att förstå *hur* olika faktorer, som enligt deras mening är relevanta, värderas i det enskilda fallet. Någon egentlig förklaring förefaller inte heller kunna ges till varför avgiften har bestämts till ett visst belopp. Eftersom avgiftsbestämningen under lång tid huvudsakligen har kommit att grundas på en allmän skälighetsbedömning i stället för på regelrätta ortsprisbedömningar är det för parterna oklart varför avgiften för en strandtomt är just 9 000 kronor per år i närheten av Umeå och 15 500 kronor vid en insjö i närheten av Herrljunga eller 60 000 kronor i Stockholms skärgård. Det har även för oss varit svårt att förstå varför avgiften inte är t.ex. 5 000 kronor eller 15 000 kronor högre eller lägre i det enskilda fallet.

En starkt bidragande orsak till problemen med nuvarande avgiftsbestämning är att den metod för avgiftsberäkningen som enligt för-

arbetena framstår som huvudregeln, dvs. ortsprismetoden ("steg 1"), sällan går att tillämpa i och med att det finns så få jämförbara bostadsarrenden. I synnerhet gäller det om – såsom synes vara rimligt – jämförelsen ska göras med nyupplåtna bostadsarrenden. Antalet nyupplåtelse är försumbart och har så varit sedan länge. Med hänsyn till att den absoluta merparten av befintliga bostadsarrenden har upplåtits före 1970-talet, har det alltså under lång tid inte varit möjligt att annat än undantagsvis bestämma arrendeavgiften genom jämförelser med nya arrendeavtal. När så ändå har skett torde de nya avtalen inte sällan ha avsett befintliga arrendeställen.

Enligt många arrendatorer leder den nuvarande ordningen till att jordägare försöker "konstruera" nyupplåtelse med påtagligt högre avgifter. Så har det t.ex. sagts att jordägare ställer nytt avtal som villkor för att tillåta en arrendator i ett befintligt arrendeförhållande att vidta en viss åtgärd på arrendestället; tidigare har liknande förändringar av avtalen i högre utsträckning skett genom ett tillägg till avtalet med i övrigt mer eller mindre oförändrade villkor.

Enligt både jordägare och arrendatorer är det ofta mycket svårt att över huvud taget hitta jämförelsetomter för bedömningen av vad som är skälig arrendeavgift. Som vi har berört i avsnitt 5.5.1 torde emellertid antalet frivilliga överenskommelser vara långt mycket större än antalet omregleringar som sker efter rättslig prövning. Sådana frivilliga överenskommelser borde enligt nuvarande ordning åtminstone kunna beaktas vid bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala ("steg 2"). Varför detta synes ske i så förhållandevis liten omfattning – eller varför de åberopade jämförelsetomterna så ofta sällas bort – har vi inte kunnat utröna.

Även om parterna är oense om avgiften verkar de oftast vara överens om vilka faktorer som har betydelse för avgiften i det enskilda fallet och en viss rangordning kan kanske också göras mellan olika faktorer.

Med hänsyn till att prövningen i stor utsträckning beror på vilket jämförelsematerial som åberopas av parterna i det enskilda fallet, blir avgiftsbestämningen i hög grad situationsberoende. Detta är i och för sig naturligt eftersom förfarandet huvudsakligen är dispositivt; parterna styr processens ram genom att framställa yrkanden samt åberopa grunder och bevisning. Eftersom det kan vara svårt för den enskilde att förstå vilken utredning som krävs och att överblicka utfallet av den rättsliga prövningen, tenderar parterna att för säkerhets skull lägga ned stort arbete på att finna jämförelsetomter,

vilket är både tidsödande och kostnadskrävande. Inte sällan visar sig detta arbete i slutänden vara förgäves, eftersom majoriteten av de åberopade jämförelsetomterna verkar sällas bort vid den rättsliga prövningen. Och bortsällningen sker ibland på skäl som för parterna framstår som skönsmässiga eller rentav godtyckliga. Betydelsen av ett visst förhållande tenderar dessutom att variera över landet. Exempelvis beaktas villkor med förbud mot annat än fritidsboende i förhållandevis högre utsträckning i vissa delar av landet, medan sådana villkor i princip är betydelselösa i andra delar av landet.

Slutsatsen av våra iakttagelser av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser är att en anmärkningsvärt stor andel av avgiftsprövningarna avgörs genom en allmän skälighetsbedömning. Ett påfallande stort mått av skönsmässighet förekommer i samband med dessa skälighetsbedömningar. Detta leder av naturliga skäl till en betydande oförutsägbarhet för parterna. Av rådande situation följer bl.a. en osäkerhet för parterna om och hur processen ska bedrivas. Detta gäller inte minst vilken utredning som ska presenteras och vad processen kan komma att kosta. Osäkerheten bidrar till en otrygghet för båda parter, särskilt för arrendatorn som i många fall under lång tid inte vet om arrenderätten kan behållas eller måste sälja. Otryggheten förstärks av att det inte alltid finns en fungerande marknad som gör det möjligt för arrendatorn att överlåta arrenderätten och därvid få tillbaka hela eller delar av den investering som har gjorts på arrendestället.

Förr var fastighetsskatten ett generellt problem för jordägare i så måtto att avgiften inte eller endast marginellt översteg skatten. Sedan den kommunala fastighetsavgiften infördes har detta problem i princip försvunnit. Vissa jordägare som vi har talat med har dock gjort gällande att arrendeavgiften fortfarande nätt och jämt täcker fastighetsavgiften.

Andra problem som en del arrendatorer och jordägare har påtalat är att processen i arrendenämnden inte omfattas av rättskyddsförsäkringen, vilket medför att parterna av ekonomiska skäl avstår från att föra frågan till arrendenämnden trots att den begärda avgiften anses som oskäligt hög. Okunskap om arrendebestämmelserna förefaller också vara ganska utbredd, särskilt bland arrendatorer. Detta kan leda till både onödiga tvister och till rättsförluster. Vissa arrendatorer har även gjort gällande att besittningsskyddet har kommit att bli illusoriskt eftersom, särskilt äldre, arrendatorer i allt högre utsträckning ser sig tvingade att sälja arrenderätten för att

de inte har råd att betala avgiften. Till detta kommer att arrenderätten i många fall har visat sig vara svår att sälja.

En annan faktor som har lyfts fram som en belastning för arrendatorerna är att det har blivit vanligare med kommunala krav på VA-anslutning och därmed sammanhängande höga investeringskostnader.

Föga förvånande är att de jordägare som vi har talat med vanligen anser att arrendeavgifterna är för låga, medan arrendatorerna i de flesta fall har hävdats att avgifterna är för höga. I det sammanhanget har vissa jordägare lyft fram att låga arrendeavgifter har lett till spekulationsaffärer i arrenderätter. Man har menat att det i inte obetydlig utsträckning har förekommit att arrendatorer en kort tid efter förvärvet av arrenderätten har kunnat sälja den med god förtjänst. Enligt jordägarna har detta medfört att en värdeutveckling, som till stor del har avsett marken, i orimligt hög utsträckning har tillfallit arrendatorerna. Vissa arrendatorer har å sin sida menat att förändringar av arrendeavgifterna kan få mycket dramatiska och oskäliga effekter för värdet av de investeringar som arrendatorerna har gjort på arrendestället.

Jordägare har även ansett att det är rimligt att fastighetsavgift och liknande kostnader belastar den som nyttjar marken, dvs. arrendatorn. I Norrland har jordägarna också framhållit att avgifterna där behöver höjas för att avgiftsnivåerna sett över landet ska bli mera enhetliga.

Både jordägare och arrendatorer har framhållit att den rättsliga prövningen tar lång tid och ofta pågår under större delen av arrendeperioden.

Framförda förslag till förändring

Arrendenämnderna har över lag ansett att avgiftsbestämmelserna inte bör ändras. Vissa justeringar av avgiftsbestämmelserna har dock diskuterats. En lagreglerad möjlighet att pröva pilotmål, trappregler samt annan indexering än konsumentprisindex har nämnts men också förkastats.

Ett stort antal arrendatorer och jordägare har ställt sig positiva till införandet av en sådan schablonmetod som utredningen har föreslagit för småhustomträtter.³⁴ Uppfattningen om vad som är en

³⁴ Se SOU 2012:71 s. 110. Sammanfattningen av betänkandet är infogad som bilaga 4 till detta betänkande.

rimlig nivå för en sådan schablon har dock varierat påtagligt. Några arrendatorer och åtskilliga jordägare har motsatt sig en schablonmetod och i stället argumenterat för tydligare riktlinjer för avgiftsbestämningen och en mera enhetlig avgiftsbestämning såväl lokalt som regionalt.

Både jordägare och arrendatorer har tagit upp den indexreglering som regelmässigt ska ske enligt arrendeavtalen. Denna indexreglering sker, såvitt vi kan bedöma, alltid genom uppräkningsindex. Jordägarna har ansett att det finns ett behov av att kunna avtala om att indexreglera avgiften på ett sådant sätt att markens värdeutveckling avspeglas i avgiften. Fastighetsprisindex har i det sammanhanget lyfts fram som ett tänkbart alternativ. Flera arrendatorer har å sin sida lyft fram att ett framtida system för avgiftsreglering inte nödvändigtvis behöver bygga på avtalad indexreglering utan kan grundas på en i lagen angiven uppräkningsavgift enligt konsumentprisindex.

Vissa arrendatorer har framhållit att det bör tas bostadssociala hänsyn i betydligt högre utsträckning än vad som är fallet i dag. Arrendenämnderna och jordägarna har invänt att bostadssociala skäl inte hör hemma i arrendesammanhang, åtminstone inte i någon vidare utsträckning än vad som indirekt är fallet enligt nuvarande bestämmelser. Arrendatorer har också i flera fall, med visst stöd från arrendenämnderna, föreslagit att jordägaren ska vara skyldig att framställa ett preciserat yrkande om ny avgift redan vid uppsägning för villkorsändring och att ett sådant yrkande därefter inte ska få höjas.

Andra förslag till lagstiftningsåtgärder som har framförts är t.ex.

- att reglera användningen av arrendestället för fritidsboende respektive permanentboende,
- att separera offentligrättsliga pålagor avseende marken från avgiften och låta sådana belasta arrendatorn direkt,
- att möjliggöra omförhandling av arrendeperiodens längd och avgiften i samband med överlåtelse av arrenderätten,
- att förlänga respektive förkorta minimitiden för arrendeperioderna,
- att införa en databas över bostadsarrendeavtal,
- att ålägga jordägaren en upplysningsskyldighet till stugföreningen avseende arrendeavtal,

- att basera avgiftsbestämningen på förändringen av årsmedelinkomsten i landet, och
- att stärka arrendatorns ställning vid överlåtelse av arrenderätten genom nya bestämmelser om hembud.

5.6 Överväganden

5.6.1 Principiella utgångspunkter för våra överväganden

Vi ska enligt direktiven undersöka tillämpningen av de nuvarande bestämmelserna om avgiften för bostadsarrende och vilka avgiftsnivåer som bestämmelserna leder till. Mot bakgrund av vad som framkommer vid undersökningen ska vi föreslå de eventuella förändringar som behövs för att avgiften vid en förlängning av arrendavtalet ska avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Skälen för särskilda bestämmelser om bostadsarrende

I flera avseenden torde de skäl som anfördes vid införandet av särskilda bestämmelser om bostadsarrende år 1968 kvarstå oförändrade. Bestämmelserna behöver således bl.a. vara utformade så att de ger arrendatorn ett rimligt besittningsskydd och ett skydd mot oskäligen ändringar av arrendevillkoren. Samtidigt bör bestämmelserna tillförsäkra jordägaren en rimlig intäkt av arrendeupplåtelsen.

Det är självklart att olika synpunkter gör sig gällande beroende på om frågan ses från arrendators- eller jordägarperspektiv. En låg arrendeavgift gagnar arrendatorn medan det är till nackdel för jordägaren och vice versa. Till syvende och sist måste, såsom framhålls i direktiven, den avgiftsnivå som avgiftsbestämmelserna leder till avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Bostadsarrende utgör en upplåtelse för bostadsändamål. Det är därför rimligt att regelverket ger arrendatorn ett effektivt besittningsskydd. Detta förutsätter att arrendatorn är skyddad mot avgiftshöjningar som är så kraftiga att även en arrendator med ordnad ekonomi tvingas flytta.

Förutsägbarhet

Mot bakgrund av den problembeskrivning som har lämnats i avsnitt 5.5.4 synes prövningen av avgiften ha blivit något mer komplicerad, åtminstone för parterna, än vad lagstiftaren har avsett. En ytterligare utgångspunkt bör därför vara att avgiftsregleringen blir så förutsägbar och enkel som möjligt utan att precisionen i avgiftsbestämningen går helt förlorad.

Bör det göras skillnad mellan permanent- och fritidsboende?

I och för sig avser majoriteten av de nuvarande bostadsarrenden som finns fritidsbebyggelse. Det var också för den typen av boende som bostadsarrendeinstitutet ursprungligen utformades. Mot den bakgrunden kan det hävdas att bostadsarrende har varit avsett att vara en enklare form av dispositionsrätt än äganderätt och tomträtt och att den som har gått in i ett sådant avtalsförhållande därför inte kan räkna med samma grad av besittningsskydd som det som följer med andra dispositionsrätter. Mot detta måste emellertid vägas att en mindre andel bostadsarrenden avser permanentbostäder. För denna kategori av bostadsarrenden framstår ett fullgott besittningsskydd som i hög grad motiverat.

Det väcker frågan om regelverket bör göra skillnad på arrendeställen som används för permanentboende och sådana som används för fritidsboende. Vi bedömer dock att en sådan ordning skulle vara förenad med inte obetydliga gränsdragningsproblem. Det torde inte alltid vara lätt att avgöra när ett boende är av permanent karaktär och när det är att anse som enbart fritidsboende. Till detta kommer att ett arrendeställe över tiden kan komma att användas både för permanentboende och för fritidsboende. Att i detta sammanhang göra skillnad på permanentboende och fritidsboende skulle dessutom göra regelverket mera svåröverskådligt och komplicerat. Utredarens bedömning är därför att bestämmelserna om bostadsarrende inte bör göra skillnad mellan olika användningssätt. Detta hindrar naturligtvis inte att ett avtalsvillkor om arrendeställets användning för den ena eller andra typen av boende kan beaktas vid tillämpningen av bestämmelserna om bostadsarrende.

Arrendeperioder och periodernas längd

Avtal om bostadsarrende ska träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid (se 10 kap. 2 § jordabalken). Om arrendetiden inte är bestämd på detta sätt, gäller avtalet för fem år. Ett avtal om kortare arrendetid än fem år är giltigt under förutsättning att det har godkänts av arrendenämnden. Som tidigare har berörts är arrendeperioderna i det stora flertalet avtal numera femåriga.

Nuvarande bestämmelser om att avgiften ska bestämmas för en viss tidsperiod, vanligen minst fem år, ger systemet ett visst mått av stadga och förutsägbarhet, eftersom avgiften inte får ändras under perioden. Några jordägare som vi har talat med har föreslagit att det införs en möjlighet att omförhandla arrendeperiodens längd och arrendeavgiften i samband med överlåtelse av arrenderätten. En sådan förändring kan emellertid förväntas leda till olämpliga inlåsnings effekter på arrendatorssidan. Det kan nämligen antas att det blir svårt att sälja en byggnad på en arrenderad tomt om arrendeavgiften inte är bestämd utan kommer att bli föremål för förhandling och eventuellt rättslig prövning efter förvärvet. Att förhandla om avgiften under hand som överlåtelsen av arrenderätten pågår framstår vidare som mycket omständligt. Den stadga och förutsägbarhet som systemet med fasta arrendeperioder ger skulle också minska, vilket framstår som olämpligt. En förändring av detta slag bör därför inte genomföras.

Vissa arrendatorer och jordägare har argumenterat för att bestämmelserna om arrendetiden ska ändras. Från arrendatorshåll har det framhållits att arrendeperioderna borde vara minst tioåriga. Det har hävdats att om parterna inte är överens om avgiften pågår i praktiken kontinuerligt förhandling om avgiften, med endast några års uppehåll i mitten av respektive arrendeperiod. Jordägarna har för sin del framhållit att det i och för sig kan vara praktiskt med längre arrendeperioder men att det också kan leda till kraftigare stegvisa höjningar av avgiften inför en ny avgiftsperiod. Det har vidare poängterats att det är svårare att bestämma en lämplig nivå på avgiften för en lång arrendeperiod än för en kortare.

Under utredningens arbete med tomträttsfrågor har det kunnat konstatera att ett av problemen med nuvarande avgiftsbestämning för tomträtter är att avgiftsperioderna är långa, tio år, och att avgiftshöjningarna därför har kommit att ske sprängvis. Även vid bostadsarrende torde längre avgäldsperioder, tio år eller mera, accentuera problemet med att avgiftsändringar uppfattas som orimligt höga.

Till detta kommer att det även vid bostadsarrende torde vara förenat med ett större mått av osäkerhet att bestämma avgiften för en längre arrendeperiod än för en kortare. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att det saknas en gemensam syn på hur arrendeperiodernas längd ska bestämmas framstår det f.n. inte som lämpligt att ändra bestämmelserna om arrendeperiodens längd.

Register över bostadsarrenden

Andra förslag som har framförts under utredningen har rört formaliserad uppgiftsinsamling avseende avtal om bostadsarrende. Förslagen har sin grund i de problem med att finna lämpliga jämförelsetomter på orten som flera arrendatorer och jordägare har beskrivit. Genom att ålägga jordägare en skyldighet att rapportera nya och omförhandlade avtal om bostadsarrende skulle en databas kunna byggas upp. Från den skulle jordägare och arrendatorer kunna hämta jämförelsematerial inför en förhandling om arrendeavgiften.

Förutom att det i sig framstår som principiellt tveksamt att ålägga jordägare ytterligare uppgiftsskyldigheter och att skapa en databas med uppgifter om enskilda avtal, kan nyttan med en sådan databas ifrågasättas. Först och främst synes, som vi har berört i avsnitt 5.5.1, antalet frivilliga överenskommelser vara betydligt större än antalet omregleringar som sker efter rättslig prövning. Parterna – eller i vart fall de organisationer som förekommer på ömse sidor – torde normalt ha förhållandevis god kunskap om de arrendenivåer som tillämpas. Mot denna bakgrund anser vi att det inte är lämpligt att formalisera uppgiftsinhämtandet på det sätt som har föreslagits. I stället bör berörda bransch- och intresseorganisationer vara lämpligare aktörer när det gäller förmedlingen av kunskap om förhållandena på orten.

Förfarandet och skyddsbestämmelser

När det gäller förfarandet för bestämmande av arrendevillkor vid förlängning av arrendeavtalet finns det anledning att överväga ytterligare bestämmelser i syfte att förenkla och komprimera rättsprocessen något samt åstadkomma en tydligare och mera förutsägbar processföring. Det finns också skäl att överväga någon form av skyddsbestämmelse i händelse av kraftig avgiftshöjning. Vi återkommer till detta i avsnitten 5.6.2 och 6.1–6.3.

Några frågor vid sidan om utredningsuppdraget

Under utredningen har ett flertal arrendatorer och arrendatorsföreningar påtalat att bestämmelserna om hembud och om rätten för arrendatorn att sätta någon annan i sitt ställe (se 10 kap. 7 § jordabalken) är svårtillämpliga. Bestämmelsernas utformning leder, har det sagts, i praktiken till att vissa jordägaren utan saklig grund hindrar arrendatorer från att överlåta arrenderätten eller förhalar sådana överlåtelser, allt i syfte att åstadkomma avgiftshöjningar som annars inte hade kommit till stånd.

Att nu berörda bestämmelser innebär tillämpningsproblem har också framhållits på annat håll.³⁵

Det förefaller som att tillämpningen av bestämmelserna om hembudsskyldighet och om förutsättningarna för arrendatorn att överlåta arrenderätten, såsom den har beskrivits för utredaren, har haft stor inverkan på avgiftsbestämningen i enskilda fall och att detta har lett till problem på i vart fall arrendatorssidan. Utredaren bedömer emellertid att en översyn av de aktuella bestämmelserna ligger utanför utredningsuppdraget.

I kommittédirektiven anges uttryckligen att skattefrågor inte ingår i uppdraget. Mot den bakgrunden bedömer vi att det också ligger utanför uppdraget att, såsom några har föreslagit, föreslå ändringar av avgifts- och skattebestämmelser som medför att vissa offentligrättsliga pålagor ska belasta arrenderätten i stället för fastigheten.

5.6.2 Ändringar av avgiftsregleringen

Bedömning: Nuvarande metod för avgiftsbestämning bör inte ersättas eller kompletteras med en schablonmetod baserad på marktaxeringsvärdet eller liknande. Det framstår som uteslutet att införa en schablonmetod med fasta avgiftsnivåer.

Förslag: Den nuvarande individuella metoden för avgiftsbestämning justeras. Avgiften ska i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten. Om en sådan jämförelse inte kan göras, ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i all-

³⁵ Se Synnergren m.fl., Vilka fallgröpar kan en bostadsarrendator ramla i?, Advokaten 3/2000 s. 24 och 25.

mänhet kan antas vara beredda att betala eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.

En trappregel införs som gör det möjligt att besluta om en successiv avgiftshöjning. Om den arrendeavgift som bestäms är väsentligt högre än den tidigare avgiften i arrendeförhållandet, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Vad ska avgiften avse?

En fråga av avgörande betydelse är vilken modell som bör gälla för avgiftsbestämningen. Valet torde huvudsakligen stå mellan någon form av individuell metod liknande den nuvarande och en helt schabloniserad metod. I denna frågeställning ligger också frågan om huruvida grunden för avgiftsbestämningen, såsom hittills, ska vara arrenderättens värde – bestämd genom en analys av avgiftsnivån på arrendemarknaden – eller i stället ta sin utgångspunkt i vad som för jordägaren är en rimlig avkastning av marken.

Bostadsarrende skiljer sig på fler punkter från andra former av nyttjanderätt till fast egendom, såsom tomträtt. Bland annat synes lagstiftarens intention vad gäller avgiftsuttaget ha varit olika beroende på upplåtelseformen. Tomträtten är av skilda orsaker mera besläktad med ägande av fast egendom än vad bostadsarrende är. Avgiftsbestämningen för tomträtter har dessutom alltid vilat på den grunden att jordägaren ska tillerkännas en del av markens värdestegring. I detta ligger också ett slags avkastningsresonemang, dvs. att jordägaren ska vara förbehållen en avkastning på det kapital som marken representerar.

Avgiftsbestämmelserna för bostadsarrende har däremot tagit sikte på att söka finna den avgift som jordägaren vid ett fritt val av arrendator kan förväntas avtala om. Tanken har alltså inte varit att markvärdeförändringen ska vara vägledande för avgiftsbestämningen. Detta synsätt kan också vara naturligt mot bakgrund av att bostadsarrende i flera avseende, t.ex. vad gäller rätten till pantsättning och förfogande, inte står äganderätten lika nära som tomträtten. Annorlunda uttryckt; det som jordägaren genom arrendeupplåtelsen tillhandahåller har inte samma värde som full äganderätt. Det är därmed mera naturligt att vid arrendeavgiftens bestämmande relatera till

det specifika värde som *arrenderätten* har på arrendemarknaden. En annan sak är att en stor efterfrågan på mark, med åtföljande markvärdestegring, på lång sikt torde leda till att också de arrendeavgifter som parterna är beredda att avtal om stiger.

Vår bedömning är således att det även fortsättningsvis bör vara arrenderättens värde som på ett eller annat sätt ska vara vägledande för bestämningen av arrendeavgiften. Den hittills gällande utgångspunkten att arrenderättens värde ska bestämma utifrån vad jordägaren kan antas erhålla i arrende *vid ett fritt val av arrendator* kan dock leda tanken fel. Jordägarens fria val av arrendator är aktuellt endast i samband med en helt ny upplåtelse av mark för bostadsarrende. Om marken väl har upplåtits med arrende, kan jordägaren inte längre välja arrendator fritt. Det är förvisso naturligt att arrenderättens värde bedöms utifrån avgiftsnivån vid ett fritt val av arrendator, om det förekommer nya upplåtelser i sådan omfattning att slutsatser kan dras om vilken avgiftsnivå som därvid gäller. Sedan bostadsarrendeinstitutet infördes i slutet av 1960-talet har emellertid denna teoretiska bas för avgiftsbestämningen förlorat sin förankring i de verkliga förhållandena på arrendemarknaden. Antalet nya upplåtelser av arrende har under lång tid varit mycket få och någon förändring är inte att vänta. När avgiften ska bestämmas i en förlängningssituation, synes det därför ligga närmare till hands att utgå från vad som kan anses vara arrenderättens marknadsvärde i en något bredare bemärkelse.

Enligt vår uppfattning finns det därför anledning att vid bedömningen av marknadsvärdet väga in flera aspekter än avgiftsnivån vid helt nya upplåtelser. Framför allt bör man i högre utsträckning tillmäta de avgiftsnivåer som avtalas i samband med förlängning betydelse. Finns det utredning om såväl avgiftsnivåerna vid ny upplåtelse som avgiftsnivåerna vid avtalsförlängning bör båda dessa faktorer kunna vägas samman.

Vi förordar således att arrenderättens värde, bestämt utifrån vad jordägaren kan antas erhålla i arrende på arrendemarknaden, ska vara vägledande för bestämningen av arrendeavgiften.

Vad som nu har sagts innebär inte att avgiftsbestämningen bör sakna varje kontakt med den allmänna samhälls- och prisutvecklingen på bostads- och fastighetsmarknaden. Tvärtom framstår det som fullt rimligt att arrendeavgiften uppvisar någon följsamhet till rådande förhållanden på dessa marknader; som vi nyss har varit inne på torde det dessutom på lång sikt finnas ett samband mellan markvärdets förändringar och de arrendeavgifter som parterna är

beredda att avtala om. Detta torde för övrigt närmast vara en förutsättning för att institutet bostadsarrende ska behålla sin nuvarande utbredning. Om det inte finns någon form av följsamhet mellan arrendeavgifter och utvecklingen på fastighetsmarknaden, kommer utbudet av mark för bostadsarrendeändamål förmodligen att bli högst begränsat och en del jordägare kommer att sträva efter att bli av med sina bostadsarrenden för att använda marken för annat ändamål.

Allmänna synpunkter på metodvalet

Som tidigare har nämnts torde man vid valet av metod för avgiftsbestämningen huvudsakligen ha att välja mellan någon form av individuell metod liknanden den nuvarande och en helt schabloniserad metod. Även en blandning av dessa båda metoder är tänkbar.

Om en *individuell metod* ska gälla även i framtiden, talar våra iakttagelser av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser för att anvisningarna för avgiftsbestämningen behöver ändras eller kompletteras. En individuell metod ger, om den fungerar på avsett sätt, förutsättningar för en preciserad avgiftsbestämning. Den riskerar emellertid också att bli omständlig och oförutsägbar. Därmed riskerar den även att bli kostnadsdrivande och skapa tvister om avgiften. Sådana olägenheter kan visserligen motverkas genom anvisningar som ger tydligt besked om vilken inverkan förekomsten av en viss omständighet ska ha på avgiftsnivå. Sådana anvisningar kan dock vara svåra att ge i ett system likt bostadsarrende, eftersom förutsättningarna för olika arrenden kan variera kraftigt. Svårigheten att väga samman olika individuella faktorer kan leda till att det även vid tillämpningen av en individuell metod blir nödvändigt att göra långtgående schabloniseringar och skälighetsbedömningar.

En *schabloniserad metod* innefattar ett större eller mindre mått av generaliserad bedömning av vilken nivå avgiften ska ligga på. Utredningens förslag om ändrade avgiftsbestämmelser för småhus-tomträtter är ett exempel på en schabloniserad avgiftsbestämning.³⁶ För att en schablonmetod ska få acceptans behöver grunden för omräkning av avgiften anknyta till det syfte som avgiften får anses ha, nämligen att kompensera jordägaren för dennes förlust av rådhets-heten över marken. Lika viktigt är att avgiften ligger i ungefärlig

³⁶ Se SOU 2012:71 s. 110. Sammanfattningen av betänkandet är infogad som bilaga 4 till detta betänkande.

paritet med det värde som arrenderätten representerar för arrendatorn. Saken kompliceras av att dessa båda förhållanden (rådighetsinskränkningen för jordägaren och arrenderättens värde för arrendatorn) naturligtvis inte med nödvändighet behöver vara fullt jämförbara i kronor räknat.

I utredningens förslag om tomträttsavgäld för småhus har marktaxeringsvärdet tagits som utgångspunkt för beräkningsmodellen.³⁷ En motsvarande modell skulle möjligen kunna tillämpas även i fråga om bostadsarrende (även om just den modell som utredningen har föreslagit i fråga om tomträtt inte ligger i linje med vad vi ovan har sagt om att arrendeavgiften ska avspegla *arrenderättens* värde). En schabloniserad metod har den fördelen att den är förutsägbar och enkel att tillämpa. En förväntad effekt av det är att antalet tvister om avgiften blir begränsat. En nackdel är att en schablonmetod av det ena eller andra slaget inte tar någon närmare hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Dessutom kan förändringar av de faktorer som schablonen grundas på och som avtalsparterna inte har något egentligt inflytande över få stor inverkan på avgiften.

I det följande redovisas våra överväganden beträffande nu nämnda alternativa metoder för avgiftsbestämningen. Redan här ska sägas att vi har kommit till slutsatsen att det inte går att åstadkomma en ändamålsenlig schablonmetod och att vi i stället förordrar en individuell metod, justerad på det sätt som beskrivs i det följande.

Justering av nuvarande individuella metod för avgiftsbestämning och tydligare riktlinjer för dess tillämpning?

Den allmänna uppfattningen bland såväl de arrendenämnder som de jordägare och arrendatorer som vi har samtalat med, är att tydligare kriterier i lagtexten för hur avgiften ska bestämmas inte är till någon egentlig hjälp. Vissa har dock efterfrågat klarare riktlinjer för avgiftsbestämningen.

Som ovan berörts har vi kunnat konstatera att det, åtminstone numera, inte går att tillämpa ortsprismetoden på det sätt som lagstiftaren torde ha tänkt sig. I vissa avseenden saknas också en enhetlig praxis. Detta leder i sin tur till att merparten av åberopade jämförelsetomter ofta sällas bort och ersätts med en allmän skälighetsbedömning.

³⁷ Se SOU 2012:71 s. 128 och bilaga 4 till detta betänkande.

Det ska redan här sägas att det inte är någon helt lätt uppgift att förändra den nuvarande individuella metoden så att den, i enlighet med vi har eftersträvat, blir enklare att tillämpa och leder till mera förutsägbara resultat. Med några förhållandevis enkla och begränsade förändringar torde emellertid kriterierna för avgiftsprövningen i någon utsträckning kunna anpassas till de förutsättningar som numera gäller på bostadsarrendemarknaden. Därmed skulle man kunna komma till rätt med en del av nackdelarna med den nuvarande ordningen. I det följande anges några huvuddrag för en sådan förändring.

Vi förordar att en individuell metod för avgiftsbestämning ska ta sin utgångspunkt i en ortsprisjämförelse, liknande den som förekommer i nuvarande praxis. Arrenderättens värde bör alltså, så långt möjligt, bestämmas med hänsyn till vad som är känt om andra arrendeavgifter på orten.

När det gäller ortsprisbedömningar kan det emellertid vara svårt att avgränsa *orten* på ett lämpligt sätt. De iakttagelser som vi har gjort under utredningen tyder på att avgränsningen i många fall är väl snäv. Vi förordar därför en något liberalare hållning när det gäller ortsbegreppet. I vissa situationer anser vi också att jämförelsetomter i närbelägna eller mera avlägsna orter bör kunna tillmätas betydelse. Vi återkommer till detta i författningskommentaren.

En annan viktig fråga är vilka andra arrendeavgifter på orten som bör beaktas. Som tidigare har berörts var den ursprungliga tanken att vid avgiftsregleringen för bostadsarrenden tillerkänna jordägaren en rätt till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator. Ersättningen skulle i första hand bestämmas med ledning av ortens pris för jämförliga arrenden. Detta talar för att det framför allt borde vara arrendeavgifter vid rena nyupplåtelse och därmed likvärdiga situationer, såsom ett omförhandlat arrende med helt eller delvis nya villkor, som borde tillmätas betydelse och inte överenskommelser om avgiften vid en ordinär förlängning av avtalet. Till saken hör att parternas incitament att acceptera den ena eller den andra avgiftsnivån torde vara annorlunda vid en nyupplåtelse jämfört med vad som är fallet i en förlängningssituation. Eftersom det förekommer så få nyupplåtelse, är det emellertid inte rimligt vare sig att grunda ortsprisjämförelsen enbart på avgifter vid förekommande enstaka nyupplåtelse eller att ge dessa företräde framför de avgifter som bestäms i samband med förlängning. Enligt vår mening bör därför

avgifter vid nyupplåtelse och avgifter i förlängningsavtal beaktas på ett i huvudsak likvärdigt sätt.

En svårighet vid valet av jämförelsetomter kan vara att omregleringen av avgiften för jämförelsetomterna ligger en tid tillbaka i tiden. Enligt vår uppfattning bör det inte finnas några hinder mot att beakta även överenskommelser om avtalsförlängningar som är några år gamla. I så fall bör dock avgiften för jämförelsetomten räknas om till prövningstomtens värdetidpunkt. Här uppkommer frågan om valet av omräkningsindex. Det ligger därvid närmast till hands att välja ett index som avspeglar prisförändringarna på fastighetsmarknaden. Det är mot den bakgrunden knappast lämpligt att använda sig av konsumentprisindex. I stället kan man tänka sig att Statistiska centralbyråns fastighetsprisindex för landet beaktas, eventuellt med beaktande av utvecklingen på en mera regional nivå eller samhällsutvecklingen i stort.

Det ligger i sakens natur att alla arrendeställen skiljer sig åt i något eller flera avseenden. Om man ställer mycket höga krav på att jämförelsetomten är likadan som prövningstomten, minskar möjligheterna att använda sig av ortsprismetoden betydligt. Effekten av detta kan bli att man i stället blir hänvisad till att göra allmänna skälighetsbedömningar, ofta med skönsrättsliga inslag, något som enligt vår uppfattning inte är önskvärt. En ökad generalisering vid jämförelserna torde därför vara nödvändig för att på ett ändamålsenligt sätt kunna utnyttja det jämförelsematerial som återfinns av parterna. Processen kan härigenom göras enklare och snabbare. Inte minst torde behovet av grundliga undersökningar på plats av prövningstomten respektive jämförelsetomternas alla förutsättningar minska. Även med en mera översiktlig kunskap om de platser där jämförelsetomterna är belägna kan syn undvaras så länge inte endera parten kan påvisa några mera väsentliga förändringar av platsen. I teorin torde visserligen en ökad generalisering av det nu diskuterade slaget leda till en minskad träffsäkerhet vid avgiftsbestämningen, i och med att även ”mindre jämförbara” jämförelsetomter kommer att beaktas. Den nuvarande tillämpningen synes emellertid leda till att avgiften mycket ofta måste bestämmas genom en skälighetsbedömning som i än mindre grad garanterar någon träffsäkerhet.

De skisserade förändringarna syftar till att begränsa användningen av allmänna skälighetsbedömningar. Sådana bedömningar kommer dock, med den ovan beskrivna ordningen, att vara nödvändiga även i fortsättningen, t.ex. då parterna över huvud taget inte har åbe-

ropat något jämförelsematerial eller då detta i väsentliga avseenden avviker från prövningstomten. I dessa fall måste bedömningen av naturliga skäl grundas på arrendenämndens erfarenheter av avgiftsbestämning. Enligt vår mening är det emellertid önskvärt att användandet av skälighetsbedömningar sker med större urskillning än i dag och att bedömningarna i högre utsträckning än i dag grundas på för parterna synbara faktorer.

En reformerad metod för avgiftsbestämningen bör också ge utrymme för mera schematiska jämförelser mellan jämförelsetomterna och prövningstomten och följaktligen också för en något mera begränsad differentiering av avgiften mellan olika arrendeställen. Olikheter som endast skulle innebära några tusen kronors skillnad i avgift per år bör inte föranleda någon differentiering, utan det bör endast vara mera betydande olikheter som ger utslag i avgiftsbestämningen.

En ökad användning av förlängningsöverenskommelser som primärt jämförelsematerial vid ortsprisbedömningen bör naturligtvis inte få till följd att vad som avtalas vid en nyupplåtelse inte längre ska beaktas. Däremot kommer enstaka nyupplåtelser inte att kunna få det oproportionellt stora genomslag på arrendeavgiften för befintliga arrenden som de i dag kan ha. Som ovan har anmärkts har ett flertal arrendatorer hävdats att jordägare inte sällan konstruerar ”oäkta” nyupplåtelser i syfte att kunna återropa dessa avtal vid kommande omregleringar. Vi kan inte bedöma hur vanligt detta är och om det utgör ett problem men konstaterar att med den nu skisserade lösningen torde i vart fall jordägarnas incitament för att åstadkomma ”oäkta” nyupplåtelser minska.

De överväganden som vi nu har redovisat ger anledning att formulera om jordabalkens bestämmelser om hur avgiften ska fastställas. I 10 kap. 6 § jordabalken bör föreskrivas att avgiften ska bestämmas *i första hand* genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten, *i andra hand* efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala och *i sista hand* efter vad som med hänsyn till arrendeaftalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.

Bör nuvarande avgiftsbestämmelser ersättas med en schablonmodell?

En mera radikal förändring av dagens avgiftsreglering kan åstadkommas genom att nuvarande individuella avgiftsbestämning ersätts med en helt schabloniserad modell.

En schablon enligt vilken avgiften bestäms som en ränta på markvärdet

En schablonmodell skulle kunna utformas så att avgiften alltid bestäms som en viss ränta på den arrenderade markens värde. Utredningens förslag om ny avgäldsreglering för småhustomträtter skulle härvid kunna utgöra en förebild.³⁸ Det föreslaget innebär i korthet att den övre gränsen, taket, för avgiftsuttaget bestämmas som en i lag angiven ränta – 2,75 procent – på hälften av det markvärde som fastställs vid allmän eller förenklad fastighetstaxering. En dylik schablonmodell medför att arrendeavgiften i princip omräknas automatiskt på grundval av förändringarna i marktaxeringsvärdet. Med en sådan modell kan antalet tvister om avgiften förväntas bli försumbart.

Nackdelarna med en sådan schablonmodell

Med den ovan skisserade modellen för avgiftsregleringen skulle man övergå från nuvarande marknadsmodell (arrenderättens värde på en fri marknad) – vilket vi ovan har föreslagit bör gälla även fortsättningsvis – till en avkastningsmodell (förräntning av markvärdet). En annan principiell invändning är att en modell av det slag som vi har föreslagit i fråga om småhustomträtter avsevärt skulle begränsa den avtalsfrihet som i dag råder vid avgäldsregleringen för bostadsarrenden. Nuvarande anvisningar för avgiftsregleringen avseende bostadsarrenden blir i dagens system tillämpliga endast om parterna inte kommer överens om avgiften. Ersätts dessa anvisningar med en schablon lik den som föreslagits för tomträtter, kommer avtalsvillkor som avviker från schablonen att vara utan verkan, om villkoren leder till en högre avgift än vad som följer av schablonen.

³⁸ Se SOU 2012:71 s. 110–148. Sammanfattningen av betänkandet är infogad som bilaga 4 till detta betänkande.

De problem som är förknippade med en schablonmodell är betydligt större i bostadsarrendesammanhang jämfört med vad som är fallet beträffande tomträtter. Ett problem är att det i många fall, kanske rentav för de flesta arrendeställen, saknas ett marktaxeringsvärde som avser det geografiska område som har upplåtits med bostadsarrende. Arrendestället utgör nämligen ofta endast en del av en fastighet. Det är inte heller ovanligt att det förekommer ett antal arrendeställen på en fastighet som har åsatts ett gemensamt markvärde vid fastighetstaxeringen. Arrendatorn är inte heller part i taxeringsprocessen och kan därmed inte påverka marktaxeringsvärdet för sin tomt.

Till en del kan man komma till rätta med dessa problem. Om det saknas ett marktaxeringsvärde för arrendestället, torde ett sådant värde ändå kunna beräknas enligt bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Ett s.k. fiktivt marktaxeringsvärde kan beräknas relativt enkelt via Skatteverkets webb-baserade verktyg. Eventuellt kan även markvärdebedömningen schabloniseras ytterligare genom att riktvärdet för en normaltomt inom respektive värdeområde tas till utgångspunkt för markvärdebedömningen. Man skulle också kunna tänka sig att tillerkänna arrendatorn partsställning vid taxeringen; detta har dock andra nackdelar, bl.a. att det i ett slag skulle öka antalet klagoberättigade med flera tiotusentals personer.

Det praktiskt sett största problemet med en tvingande schablonmodell, som till alla delar är utformad av lagstiftaren, torde dock vara att kalibrera modellen på ett rimligt sätt så att den passar de vitt skilda förutsättningar som gäller för olika arrendeställen och olika delar av landet. Förhållandet mellan nuvarande avgiftsnivåer och befintliga marktaxeringsvärden synes variera påtagligt i landet. Vi har stött på arrendeförhållanden där avgiften motsvarar en halv till en procent av halva marktaxeringsvärdet medan avgiften i andra fall motsvarar närmare tio procent av hela markvärdet. Det kan i och för sig ifrågasättas om så stora avvikelser i förhållande till markvärdet är rimliga. Samtidigt är det tydligt att marktaxeringsvärdet (eller markens marknadsvärde) i dessa fall inte alltid är någon bra mätare av hur parterna uppfattar värdet av arrenderätten. En schablonmodell, där arrendeavgiften alltid ska uppgå till viss procent på markvärdet, riskerar därför att leda till arrendeavgifter som endera parten – och ibland kanske båda parterna – uppfattar som orimliga.

Förutom svårigheterna att kalibrera en gemensam schablonmodell för hela landet är det högst oklart hur träffsäkra bedömningar som kan göras av markvärdet för respektive arrendeställe och vilka konsekvenser som en viss nivå leder till för respektive arrendeaftal. Till skillnad från vad som gäller på tomträttens område saknar utredningen förutsättningar att bedöma detta. Framför allt är vår kunskap om vilka bostadsarrenden som finns i landet och om tillämpade avgiftsnivåer alltför bristfällig för att vi ska kunna bedöma konsekvenserna av en för landet gemensam och tvingande schablonmodell.

Vår bedömning är mot denna bakgrund att det inte är någon framkomlig väg att med utredningens förslag om avgiftsbestämningen för småhustomträtter som förebild ersätta nuvarande individuella avgiftsreglering med en tvingande schablonmodell.

En schablon med fasta avgiftsnivåer

En ännu mera radikal schablonmodell är att fastställa en eller flera fasta avgiftsnivåer, bestämda i kronor, som sedan indexregleras på visst sätt. Ett sådant system har införts i Norge för s.k. tomtefesten, vilka i många avseenden liknar bostadsarrenden. Förutom en rad praktiska problem med att t.ex. bestämma vilka nivåer som ska gälla och hur en rimlig indexering bör se ut, skulle en sådan modell enligt vår bedömning innefatta en alltför kraftig schablonisering av avgiften. Att på detta sätt sätta parternas avtalsfrihet ur spel och ersätta den med vad som närmast framstår som en statlig avgiftskontroll är knappast önskvärt. En dylik lagstiftning skulle förmodligen också, och på goda grunder, kunna kritiseras i ett grundläggande egendomsrättsligt perspektiv, åtminstone om avgiftsnivån är låg.³⁹ Det bör alltså inte införas fasta avgiftsnivåer på det sätt som har skett i Norge.

³⁹ Se Europadomstolens dom Lindhem och andra mot Norge den 12 juni 2012 och SvJT 2012 s. 631 och 632.

Bör nuvarande avgiftsbestämmelser kompletteras med en schablonmodell?

Intresset och behovet av att välja en mera schematisk metod för att bestämma arrendavgiften torde skifta mycket mellan olika arrendeförhållanden. Som nyss har konstaterats framstår det inte som lämpligt att genom lagstiftning applicera en schablonmodell på samtliga bostadsarrendavtal. I många enskilda fall torde det emellertid vara av värde för parterna att långsiktigt kunna komma överens om att arrendavgiften ska omregleras på ett mera schematiskt sätt. Enligt vår mening finns det därför anledning att överväga om inte parterna, som ett komplement till nuvarande avgiftsreglering, borde erbjudas en möjlighet att komma överens om att arrendavgiften för viss längre tid framåt ska bestämmas enligt en i lagen angiven schablonmodell. Detta kan åstadkommas på olika sätt. En variant är att lagen inte tillhandahåller mer än en struktur för beräkningsmodellen och i övrigt överlämnar till parterna att komma överens om t.ex. vilket avgiftsunderlag som ska tillämpas och vilken ränta som ska gälla. En annan variant är att den beräkningsmodell som parterna kommer överens om preciseras direkt i lagen (t.ex. en angiven ränta på ett på visst angivet sätt bestämt markvärde).

Förvisso kan parterna redan inom ramen för nuvarande avgiftsbestämmelser genom avtal åstadkomma en schablonmodell för avgiftsbestämningen. Parterna kan överenskomma om t.ex. tjugofåriga avtalsperioder under vilken avgiften ska justeras vart tredje år och utgöra produkten av en räntesats och en andel av tomtens marktaxeringsvärde. Någon sådan avtalslösning har vi emellertid inte stött på.

Att lagstiftaren, inom ramen för avtalsfriheten, uttryckligen erbjuder parterna en schablonmodell eller en modell som de anpassar till det aktuella arrendeställets förhållanden kan emellertid förväntas öka intresset för sådana avtalslösningar.

En variant – parterna får avtala om innehållet i schablonmodellen

Den nyss nämnda varianten att låta parterna bestämma det närmare innehållet i en schablonmodell har den fördelen att modellen kan anpassas till förhållandena i det enskilda fallet. För att få en någorlunda robust avgiftsreglering behöver parterna i en sådan modell dels vara bundna att följa schablonen, om än inte för all framtid så i

alla fall för en lång period, dels ges vissa ramar att hålla sig inom när detaljerna i modellen bestäms. Lagen bör alltså innehålla tydliga ramar för hur en schabloniserad avgiftsbestämning ska gå till. Bland annat bör det anges att schablonen ska avse en förräntning på markens värde. Nivån på förräntningen, hur markvärdet ska bestämmas och vilken andel av markvärdet som ska förräntas skulle däremot parterna själva få komma överens om.

En överhängande risk med detta alternativ är emellertid att parterna inte lyckas komma överens om hur detaljerna i schablonen ska bestämmas eller att endera parten, sannolikt arrendatorn, känner sig tvingad att gå med på avgiftsvillkor som kommer att gälla under lång tid. Det kan också inträffa att parterna inte beaktar eller saknar förutsättningar att överblicka konsekvenserna av tillämpningen av den schabloniserad avgiftsmodell som de utformar. Någon inbyggd skälighetsbedömning finns inte – och bör inte finnas – i en schablonmodell av det ovan presenterade slaget. Det innebär att den enda möjligheten att ändra de komponenter som ingår i modellen kommer att vara att föra talan med stöd av allmänna avtalsrättsliga bestämmelser, särskilt 36 § avtalslagen.

Det sistnämnda problemet skulle möjligen kunna begränsas genom införandet av en skyddsregel. Sålunda skulle en schablonmodell, vars närmare innehåll bestäms av parterna, kunna förenas med en ”ventil” mot påtagligt oskäligen resultat. Den skulle kunna utformas så att arrendeavgiften skulle kunna jämkas vid mera påtagliga skillnader mellan tillämpningen av schablonmodellen och tillämpningen av lagens huvudregel. Övervägande skäl talar dock mot en schablonmodell som innehåller en sådan jämningsmöjlighet. Vinsten med en schablonmodell är inte minst att modellen ger en mycket hög grad av förutsägbarhet och minimerar antalet tvister. Med regler om jämkning skulle en del av denna vinst gå förlorad.

Även om problemen med den nu behandlade schablonmodellen i någon utsträckning kan begränsas framstår nackdelarna som betydligt större än fördelarna. Det saknas därför skäl att närmare gå in på hur en dylik schablonmodell i detalj skulle kunna utformas. Vi övergår i stället till det andra av de båda alternativ som har nämnts ovan.

En annan variant – schablonens innehåll anges i lag

En i lagen angiven schablon som bygger på avtal mellan parterna har den fördelen att avgiftsbestämningen blir enkel och förutsägbar. Parterna får också en tydlig valmöjlighet. Antingen stannar de kvar i ett system av det slag som nuvarande lagstiftning tillhandahåller eller övergår de till ett schabloniserat system där avgiften bestäms som en på förhand given ränta på ett på visst sätt definierat markvärde. En i lagen angiven schablonmodell som blir tillämplig efter avtal mellan parterna kommer inte heller i konflikt med nuvarande avtalsfrihet angående avgiftsregleringen. Parterna kan även fortsättningsvis träffa avtal om en helt annan avgiftsreglering än den som tillhandahålls av lagstiftaren.

Ett flertal arrendatorer och jordägare har också framhållit att man är beredd att acceptera en något högre respektive lägre avgift, om avgiftsbestämningen därigenom kan bli enklare och mera förutsägbar. För dessa torde en av lagstiftaren utpekad möjlighet till en mer eller mindre automatisk avgiftsreglering enligt en på förhand given schablon vara tilltalande.

De problem som har berörts i föregående avsnitt, särskilt vad gäller att finna en för hela landet lämplig schablonmodell, gör sig dock gällande även i fråga om denna avtalsbaserade schablonmodell. Det finns också en risk att det högsta tillåtna avgiftsuttaget enligt schablonen blir normerande och att lagstiftningen generellt bidrar till att driva upp eller driva ner avgiftsnivåerna. Dessa nackdelar behöver i och för sig inte tillmätas någon avgörande betydelse, eftersom schablonmodellen ska tillämpas först efter överenskommelse mellan parterna; dessa kan ju utifrån förhållandena för det enskilda arrendestället själva bedöma riskerna med att gå in i det i lagen angivna systemet.

Svårigheten är emellertid, som redan antytts, att kalibrera modellen på ett sådant sätt att den blir användbar för fler än några enskilda arrendeställen där förhållandena råkar överensstämma med förutsättningarna i schablonen. Denna komplikation är enligt vår bedömning så betydande att vi inte är beredd att förorda att det införs en dispositiv schablonmodell. I syfte att ge remissinstanserna underlag för en egen bedömning av frågan har vi emellertid upprättat ett utkast till hur en reglering avseende en dispositiv schablonmodell skulle kunna se ut och testat utfallet av modellen i några enskilda fall. Utkastet finns i bilaga 5.

Behovet av skyddsregler

Allmänt om behovet av skyddsregler

Vi övergår här efter till frågan om det bör införas skyddsregler mot särskilt höga avgifter eller kraftiga avgiftshöjningar. Våra överväganden i denna del utgår från att arrendeavgiften även i fortsättningen ska fastställas genom en individuell metod och att denna kommer att vara utformad på i huvudsak det sätt som vi har förordat ovan.

Vid utformningen av förslagen om nya avgäldsbestämmelser för tomträtter kunde det konstateras att det var förenat med stora svårigheter att utforma lämpliga skyddsregler mot kraftiga avgäldsökningar. Förutsättningarna för sådana skyddsregler är delvis annorlunda i fråga om bostadsarrenden. Skillnaden ligger framförallt i det förhållandet att det med vårt förslag inte kommer att finnas någon direkt koppling mellan markvärdeutvecklingen och arrendeavgiften.

Rättshjälp och rättsskydds försäkring

Innan vi analyserar några tänkbara skyddsregler, finns det anledning att uppehålla sig något vid frågan om ekonomiskt stöd för parterna i samband med tvist om villkoren för förlängning av arrendeavtalet. Det finns i och för sig inte något formellt hinder mot att rättshjälp beviljas i en sådan tvist. Rättshjälp får beviljas en fysisk person vars ekonomiska underlag inte överstiger 260 000 kronor (se 6 och 38 §§ rättshjälpslagen [1996:1619]). En betydande del av parterna i bostadsarrendetvister kan dock antas ha ett ekonomiskt underlag som överstiger den gränsen. I en del fall torde en rättshjälpsansökan också komma att avslås med hänvisning till att det inte är rimligt med hänsyn till angelägenhetens art och betydelse, tvisteföremålets värde och omständigheterna i övrigt att staten bidrar till kostnaderna.⁴⁰

Såvitt känt förekommer det inte heller någon rättsskydds försäkring på marknaden som omfattar den rättsliga angelägenheten.

Av de kontakter som utredningen har haft, i synnerhet med arrendatorer men även med jordägare, står det dock klart att det i många fall torde finnas ett påtagligt behov av rättsligt biträde vid tvist om arrendeavgiften. Mot bakgrund av de utredningskrav som trots allt vilar på parterna är det förstaeligt att många känner att

⁴⁰ Se 8 § rättshjälpslagen (1996:1619) samt Renfors och Sverne Arvill, Rättshjälpslagen och annan lagstiftning om rättsligt bistånd – En kommentar, 3:e uppl., 2012, s. 60–68.

uppgiften att föra sin talan är besvärlig eller rentav övermäktig. Utan hjälp från en rättsligt skolad person med kunskap om de överväganden som behöver göras avstår många från att tvista om saken. Frågan om ekonomiskt bistånd i arrendesammanhang ligger utanför vårt uppdrag. Det finns emellertid anledning att understryka vikten av att bl.a. Konsumentverket och försäkringsbranschen verkar för en möjlighet att teckna rättsskyddsförsäkringar som omfattar tvister om avgiften för bostadsarrende.

En särskild spärr mot oskäliga avgifter?

Det grundläggande elementet i avgiftsbestämningen är i dag att avgiften ska vara *skälig*. Vi föreslår inte någon ändring i detta avseende. Skälighetsbedömningen tar emellertid inte sin utgångspunkt i den enskilde arrendatorns ekonomiska förhållanden, utan i vad som objektivt sett – på arrendemarknaden – får anses vara skäligt. Detta åstadkommer man, med vårt ovan redovisade förslag, genom att bestämma arrendeavgiften med beaktande av arrendeavgiften för andra jämförbara bostadsarrenden eller, i andra hand, genom att på annat sätt fastställa vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. En på detta sätt fastställd ”skälig avgift” kan visserligen i det enskilda fallet uppfattas som orättvis av t.ex. arrendatorn. Om en arrendator finner att avgiften har kommit att överstiga en för honom eller henne rimlig nivå, måste detta emellertid hanteras på annat sätt än genom att frångå jordägaren rätten till en objektivt sett skälig avgift. Med de förslag till ändrad bedömning av arrenderättens värde som har presenterats ovan bör dessutom avgifterna utvecklas jämnare än vad som i vissa fall har kommit att bli fallet.

I en situation då avgiften inte har omreglerats under lång tid, p.g.a. långa arrendeperioder eller utebliven uppsägning för villkorsändring, kan dock en enskild avgiftshöjning komma att bli betydande. Från tid till annan kan så även tänkas bli fallet trots att arrendeperioden är kort. Även om den nya avgiften i och för sig är skälig kan det dock ifrågasättas om det i alla lägen är rimligt att en mycket kraftig avgiftshöjning ska få slå igenom omedelbart. I detta avseende kan det finnas behov av ett visst mått av skydd för arrendatorn.

När skyddsregler mot kraftiga avgiftshöjningar övervägs bör följande förhållanden beaktas.

Med de vitt skilda förutsättningar som gäller för landets bostadsarrenden är det svårt att finna någon form av *spärregel* som träffar

de verkligt ömmande fallen. Procentuellt sett kraftiga höjningar behöver inte nödvändigtvis innebära att avgiften i kronor räknat blir särskilt hög. Även en i kronor bestämd spärr för avgiftshöjningen under ett eller flera år är således svår att kalibrera till en generellt lämplig nivå.

En mera principiell invändning mot en spärrregel är att en sådan bestämmelse tar sikte på att hindra oskäligen avgifter. Spärregler kan ha sitt berättigande i system där avgiften på ett eller annat sätt bestäms utifrån en schablonmetod som inte tar hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. I vårt förslag, liksom i nuvarande lagstiftning, ska avgiften emellertid bestämmas enligt en ”individuell metod” som tar sikte på vad som i det enskilda fallet är en skälig avgift. Att komplettera en sådan individuell metod med en spärrregel framstår som principiellt felaktigt.

Vi föreslår alltså inte någon spärrregel.

En lagreglerad indexering av arrendeavgifterna?

I våra direktiv omnämns även möjligheten av skyddsregel som innebär att avgiften på ett eller annat sätt indexregleras. I utredningens överväganden angående indexreglering av tomträttsavgifter har vi uttalat att indexregleringen bör ske enligt ett index som är robust, långsiktigt hållbart och allmänt tillgängligt.⁴¹ Detta har bäring även i fråga om indexreglering av bostadsarrendeavgifter. De index som utredningen övervägde att tillämpa i fråga om tomträtter var Statistiska centralbyråns fastighetsprisindex och konsumentprisindex. Fastighetsprisindex bedömdes dock avspegla värde- och prisutvecklingen på en alltför övergripande nivå och det fastställs med alltför stor eftersläpning. Vid sidan av dessa praktiska invändningar är det principiellt sett olämpligt att tillämpa en indexserie som är tänkt att avspegla prisutvecklingen på olika typer av fastigheter i en avgiftsreglering som i första hand är tänkt att avspegla andra värden, nämligen arrenderättens värde.

Det index som utgör en någorlunda lämplig omräkningsfaktor i bostadsarrendesammanhang är därmed konsumentprisindex. Konsumentprisindex tillämpas dock redan i dag i de allra flesta bostadsarrendeavtal. En lagstiftning med inriktning på att indexering ska ske för att begränsa risken för stora avgiftshöjningar i samband med omreglering av avgiften förefaller därmed vara överflödig.

⁴¹ Se SOU 2012:71 s. 138–146.

”Trappning”?

Ett ytterligare alternativ är att införa möjligheten till s.k. *trappning* av avgiften – dvs. att avgiften för en ny arrendeperiod införs successivt så att den nya högre avgiften får fullt genomslag först en bit in i arrendeperioden. En trappregel kan utformas på flera sätt, t.ex. genom att trappning sker så fort höjningen uppgår till en i lagen given nivå bestämd i procent eller kronor. De vitt skilda förutsättningarna för olika bostadsarrenden talar dock emot en sådan lösning. Successiv infasning av avgiften på det sätt som kan ske för hyra synes vara en lämpligare lösning. Hyresnämnden får nämligen bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det.⁴² En förutsättning är att den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran. Om trappning ska ske eller inte kan därmed avgöras med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet.⁴³ Det förekommer också redan i dag att trappning av bostadsarrendavgiften sker på frivillig väg.

Hyresmodellen för trappning av avgiften skapar en flexibel reglering som inte riskerar att innebära en statlig styrning av avgiftsnivån. En skyddsregel för avgiften vid bostadsarrende bör utformas på samma sätt. Skulle arrendenämnden vid en avgiftsprövning finna att den nya skäliga avgiften är väsentligt högre än den tidigare avgiften, bör det alltså vara möjligt att bestämma att avgiften ska höjas till den skäliga nivån i flera steg. I likhet med vad som gäller för hyra bör det dock stå parterna fritt att avstå från en sådan upp-trappning av avgiften. En tillämpning av trappregeln bör därför förutsätta att arrendatorn begär det.

Vad som kan anses utgöra en väsentligt högre avgift och en skälig tid för anpassning till den skäliga avgiften är beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Den närmare avgränsningen av de fall där trappning bör ske bör därför överlämnas till rätts-tillämpningen. Arrendatorn har givetvis ett starkt intresse av ett skydd mot kraftiga avgiftshöjningar, oavsett om höjningen beror på en villkorsändring eller, för att ta ett annat exempel, om jord-ägaren under lång tid har avstått från att begära avgiftshöjning. Ett absolut undantag från trappregelns tillämpningsområde i ett eller annat avseende skulle också innebära en onödigt begränsning av förutsättningarna för att i rättstillämpningen ta hänsyn till omständig-

⁴² Se 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken och prop. 2009/10:185 s. 68–74 samt 91 och 92.

⁴³ Se RH 2013:9 angående trappning i hyressammanhang.

heterna i det enskilda fallet. Bestämmelsen om trappning bör därför vara generellt tillämplig på alla avgiftshöjningar. Emellertid förekommer det t.ex. att arrendeperioden i vissa avtal är mycket lång och att avgiften med dagens mått mätt är påfallande låg. Avgiftshöjningen vid omreglering av exempelvis ett 49-årigt avtal kan därför bli mycket kraftig, mätt i procent. Avgiften behöver för den skulle inte bli särskilt hög, i kronor mätt. Därmed kan det uppstå situationer då en tillämpning av trappregeln framstår som obefogad även om avgiftshöjningen i och för sig kan anses vara kraftig. Mot denna bakgrund bör en tillämpning av trappregeln kunna underlåtas om det finns särskilda skäl. Även bedömningen av vad som utgör särskilda skäl för att underlåta att tillämpa bestämmelsen bör överlämnas till rättstillämpningen.

6 Några förfarandefrågor

6.1 En enklare ordning för uppsägning och begäran om villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende

Förslag: Vill en part i ett jordbruksarrende eller bostadsarrende säga upp avtalet eller att arrendevillkoren ska ändras inför en ny arrendeperiod, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Om uppsägningen eller begäran om villkorsändring har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den anses som hans eller hennes vanliga postadress. Har någon adressuppgift inte lämnats, får meddelandet sändas till mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, till den postadress som är registrerad för den juridiska personen i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen.

Under utredningen har det framkommit att bestämmelserna om hur en begäran om villkorsändring ska meddelas motparten – genom delgivning – kan föranleda en betydande arbetsinsats. Ett ännu större problem är att delgivningsförfarandet som sådant ofta medför en viss irritation hos motparten. Det senare förhållandet innebär att förutsättningarna för att komma överens om en ny avgift eller andra avtalsvillkor försämras. Problemen förekommer enligt uppgift både vid jordbruksarrende och vid bostadsarrende.

Det har mot denna bakgrund ifrågasatts om inte kravet på delgivning av begäran om villkorsändring borde kunna ersättas med regler om ett enklare förfarande. Samtidigt har det understrukits

att en förutsättning för en sådan förändring är att samma ordning gäller för uppsägning som för villkorsändring och för såväl jordbruks- som bostadsarrende. I annat fall blir, har det sagts, systemet svåröverskådligt och komplicerat.

6.1.1 Delgivning ska kunna ersättas med ett enklare förfarande

Vill jordägaren eller arrendatorn säga upp avtalet eller att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, ska han eller hon meddela motparten detta i särskild ordning (se 9 kap. 3 § och 10 kap. 3 § jfr med 8 kap. 8 § jordabalken). Detta innebär i allt väsentligt att begäran om villkorsändring ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av begäran erhålls från motparten, och att meddelandet ska delges på visst sätt. I undantagsfall får meddelandet skickas i rekommenderat brev under den söktes vanliga adress eller kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Det kan redan här anmärkas att det i jordabalkens bestämmelser om arrende inte finns någon närmare definition av vad som ska anses vara den söktes *vanliga adress*.

Förekommer det flera arrendatorer eller jordägare avseende ett och samma arrendeställe, gäller samma krav på delgivning för var och en av dem.

Nuvarande ordning för villkorsändring, vilken gäller för både jordbruks- och bostadsarrende, tillkom år 1985 och utgjorde en del av en större förändring av förfarandet vid förlängnings- och villkors tvister.¹ Dessförinnan fanns inte någon särskild ordning för villkorsändring, utan uppsägning skulle ske även om avsikten endast var att ändra arrendevillkoren. Utan närmare motivering föreskrevs det vid 1985 års reform att en skriftlig begäran om villkorsändring skulle delges motparten, på samma sätt som gäller för uppsägning.²

Förfarandet vid uppsägning av ett arrendeförhållande överensstämmer i flera avseenden med vad som gäller i hyressammanhang. Bland annat ska en skriftlig uppsägning av ett hyresförhållande, enligt huvudregeln, delges motparten på samma sätt som gäller för uppsägning av ett arrendeförhållande (se 12 kap. 8 § tredje stycket jordabalken). Möjligheten att skicka uppsägningen i rekommenderat brev till mottagarens *vanliga adress* har dock ett vidare tillämpningsområde i hyressammanhang än i arrendesammanhang. För

¹ Se SFS 1984:678 samt prop. 1983/84:136 s. 73–78, 86, 87 och 94.

² Se SOU 1981:80 s. 191 och prop. 1983/84:136 s. 77.

hyresfallen har det dessutom införts vissa bestämmelser om vad som ska anses som mottagarens vanliga adress (se 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken).

Förfarandet vid villkorsändring för jordbruks- och bostadsarrende kan emellertid också jämföras med vad som gäller som huvudregel för bostadshyreslägenheter, när förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) saknas. Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon meddela motparten detta (se 12 kap. 54 § jordabalken). Det finns inte något krav på delgivning. I stället finns bestämmelser om när ett meddelande ska anses ha lämnats. Så är fallet om det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress (se 12 kap. 63 § första stycket jordabalken). På motsvarande vis som i fråga om uppsägning finns det särskilda bestämmelser om vad som ska anses som mottagarens vanliga adress (se 12 kap. 63 § andra stycket jordabalken).

De inledningsvis anförda problemen med delgivningsförfarandet utgör enligt vår uppfattning tillräckliga skäl för att omvärdera de bedömningar som gjordes vid införandet av nuvarande ordning för begäran om villkorsändring avseende arrende. Avsikten med att ett meddelande om villkorsändring ska sändas är att få igång en förhandling mellan parterna om avtalsvillkoren. Förhoppningen är att förhandlingen ska kunna slutföras innan tvisten måste hänskjutas till arrendenämnden för rättslig prövning. Åtgärder som kan bidra till ett gott förhandlingsklimat mellan parterna framstår därmed som angelägna. Det är också angeläget att förfarandet inte är mera resurskrävande än nödvändigt.

Ett borttagande av kravet på delgivning torde inte heller vara förenat med någon risk för rättsförlust för motparten. Motparten behöver nämligen inte agera inom viss tid efter delfåendet av en begäran om villkorsändring. Om parterna inte kommer överens om arrendevillkoren för den nya arrendeperioden, har den som begär villkorsändring att inom viss tid hänskjuta tvisten till arrendenämnden för prövning (se 10 kap. 6 a § jfr med 9 kap. 10 § jordabalken). Med hänsyn till detta och till de problem som nuvarande krav på delgivning för med sig bör förfarandet kunna förenklas, utan att motpartens berättigade krav på att få del av begäran åsidosätts. Detta kan lämpligen ske genom att kravet på delgivning slopas. Det bör alltså räcka att mottagaren tillställs ett skriftligt meddelande om att villkorsändring begärs. Utgångspunkten bör vara att det är avsändaren som har att visa att ett sådant meddelande har

kommit mottagaren tillhanda. I lagen bör emellertid också tas in en s.k. bevislätnadsregel som innebär att motparten ska anses ha blivit underrättad när avsändaren har skickat meddelandet på visst sätt.

Vid utformningen av denna bevislätnadsregel uppstår frågan om hur och vart ett meddelande med begäran om villkorsändring ska sändas för att bevisverkan ska anses ha inträtt. Det ligger nära till hands att hämta vägledning från de ovan redovisade bestämmelserna om villkorsändring vid bostadshyra. Dessa bestämmelser innebär att begäran anses ha kommit motparten tillhanda när den har skickats med rekommenderat brev till motpartens vanliga adress. Vi föreslår en motsvarande ordning vid jordbruks- och bostadsarrende. Huruvida mottagaren faktiskt kvitterar ut det rekommenderade brevet bör i så fall vara utan betydelse för bedömningen av om begäran om villkorsändring har framställts.

Det kan naturligtvis inträffa att adressaten t.ex. är bortrest vid aviseringen av brevet och det därför kan dröja viss tid innan han eller hon faktiskt kan läsa detta. Det kan mot den bakgrunden hävdas att mottagaren inte bör anses underrättad förrän en viss tid efter avsändandet av brevet. Den tiden skulle t.ex. – såsom vid s.k. förenklad delgivning – kunna sättas till två veckor efter avsändandet. Förutsättningar skulle därmed föreligga att motparten faktiskt har fått del av meddelandet vid den tidpunkt som bestämmelsen anger att så ska anses vara fallet. Emellertid skulle en sådan förskjutning av underrättelsetidpunkten i förhållande till avsändandet kunna bli vilseledande. Den som, i exemplet ovan, avser att meddela motparten sin begäran om villkorsändring en vecka före sista dagen för sådan begäran, skulle inte kunna tillämpa det förenklade förfarandet. Någon motsvarande tidsfrist gäller inte heller när rekommenderat brev kommer till användning på hyresområdet. Vi föreslår därför att om meddelandet har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress ska det anses ha lämnats *vid avsändandet*.

Begreppet motpartens vanliga adress är inte definierat i arrendelagstiftningen. Praktiska hänsyn talar för att de nya bestämmelserna, liksom bestämmelserna på hyresområdet (jfr 12 kap. 63 § jordabalken), bör innehålla en definition av vad som ska förstås med uttrycket. Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, är det naturligt att den postadressen anses vara hans eller hennes vanliga adress. Har mottagaren inte lämnat någon adressuppgift, bör meddelandet i stället kunna sändas till den adress

som har registrerats som mottagarens postadress. Ett meddelande till en fysisk person skulle därmed kunna skickas till mottagarens folkbokföringsadress.

Fråga uppkommer vilken alternativ adress som ska tillämpas för juridiska personer. Juridiska personer saknar folkbokföringsadress. Här blir bestämmelserna i 29 § delgivningslagen av intresse. I den paragrafen anges under vilka förutsättningar som särskild delgivning med juridisk person får användas. Bestämmelserna anknyter till den adress som finns registrerad för den juridiska personen i vissa utpekade register. Av de juridiska personer som räknas upp i 29 § delgivningslagen kan särskilt nämnas aktiebolag som är registrerade i *aktiebolagsregistret*, ekonomiska föreningar som är registrerade i *föreningsregistret* samt handelsbolag, kommanditbolag och ideella föreningar som är registrerade i *handelsregistret*. Samtliga dessa register förs av Bolagsverket. Delgivning anses ha skett viss tid efter det att meddelande avsänts till den i registret angivna adressen. En liknande ordning bör gälla vid uppsägning och begäran om villkorsändring på arrendeområdet. Om exempelvis ett meddelande med begäran om villkorsändring ska sändas till ett aktiebolag och aktiebolaget inte har anmält någon särskild adress, bör alltså den postadress som är registrerad i aktiebolagsregistret kunna användas.

Som inledningsvis har nämnts har det inom utredningen framhållits att ett och samma förfarande bör gälla för såväl uppsägning som begäran om villkorsändring, eftersom regelverket i annat fall skulle bli onödigt komplicerat och svåröverskådligt. I och för sig torde frågan om formerna för uppsägning av bostadsarrendeavtal ligga något utanför utredningsuppdraget. Utredningsdirektiven ger emellertid utrymme att ta upp frågor som är förknippade med en förändrad avgiftsbestämning vid arrende. Med hänsyn härtill och till att förfarandena vid villkorsändring respektive uppsägning är så nära förbundna med varandra föreslår vi att bestämmelserna ska överensstämma i dessa avseenden.

6.1.2 Begränsningar i rätten att få del av en begäran om villkorsändring?

Bedömning: Alla motparter bör även fortsättningsvis få del av en begäran om villkorsändring.

En annan tänkbar förenkling är att begränsa den krets av personer till vilka en begäran om villkorsändring måste sändas. En utgångspunkt bör nämligen vara att de som tillsammans äger eller arrenderar ett arrendeställe upprätthåller den kontakt som krävs för att vidarebefordra ett meddelande från motparten. Arrenderar flera personer samma arrendeställe eller ägs detta av flera, skulle det därför kunna vara tillfyllest att ett meddelande om villkorsändring sänds till en av dem. Emellertid innefattar en sådan förändring vissa processuella frågor som är förknippade med att, om flera arrendatorer eller jordägare förekommer avseende ett och samma arrendeställe, de inte annat än tillsammans kan föra tala om bl.a. villkorsändring.³ Det medför att delgivning under alla förhållanden bör ske av varje arrendator respektive jordägare vid ett eventuellt hänskjutande av villkorstvist till arrendenämnden. Vid en samlad bedömning, i vilken beaktas den förespråkade förenklingen av hur ett meddelande med begäran om villkorsändring ska sändas, får var och en som är motpart anses ha ett berättigat krav på att få meddelandet sänt till sig. En begäran om villkorsändring bör således även fortsättningsvis sändas till samtliga motparter.

6.2 Anslutande begäran om villkorsändring vid bostadsarrende

Förslag: Om ett bostadsarrende har sagts upp eller om villkorsändring har begärts, ska motparten ha rätt att anslutningsvis begära villkorsändring. En anslutande begäran om villkorsändring ska framställas senast då talan första gången förs vid arrendenämnden. Underlåter motparten att framställa en anslutande begäran om villkorsändring inom den angivna tiden, är den rätten förfallen. En anslutande begäran om villkorsändring ska falla, om uppsägningen eller den första begäran om villkorsändring inte fullföljs eller faller av annat skäl.

³ Jfr rättsfallet NJA 1979 s. 377.

I den utsträckning ändring av arrendevillkoren inte påkallas, ska samma villkor som förut gälla för kommande arrendetid (se 10 kap. 6 § andra stycket jordabalken). Av våra samtal med arrendenämnder och bostadsarrendatorer har det framgått att det inte är ovanligt att en arrendator i samband med avgiftsregleringen, på goda grunder, har haft invändningar mot vissa avtalsvillkor men inte har velat driva en fråga om ändring av villkoren förrän jordägaren har sagt upp avtalet eller begärt ändring av villkoren. I den situationen har dock arrendatorn sällan förutsättningar att begära villkorsändring, eftersom jordägaren vanligen delger arrendatorn uppsägning eller begäran om villkorsändring först kort tid innan tidsfristen för detta löper ut.

Detta problem kan i viss utsträckning begränsas genom att man tillåter en begäran om villkorsändring, trots att den ordinarie tiden för detta har gått ut. Även om det huvudsakligen synes vara arrendatorer som i efterhand kommer till insikt om att villkorsändring borde ha begärts, saknas det skäl att i detta avseende göra skillnad mellan jordägare och arrendatorer. Förutsättningarna för en anslutningsvis förd talan bör vara dels att uppsägning eller begäran om villkorsändring har skett i rätt tid, dels att motpartens anslutande talan väcks inom en viss tid. En begäran om villkorsändring som framställs inom ordinarie tid behöver inte preciseras förrän vid hänskjutandet till arrendenämnden (se nästa avsnitt). Med hänsyn till det torde det vara tillräckligt att en anslutande begäran om villkorsändring framställs senast då motparten första gången för talan vid arrendenämnden. I kombination med vårt förslag nedan, om begränsningar i möjligheterna att ändra ett yrkande, bör denna förändring leda till att processen vid arrendenämnden blir mera förutsägbar.

Eftersom en anslutande begäran om villkorsändring per definition inte har skett inom ordinarie tid för begäran om villkorsändring, bör den falla om uppsägningen eller den första begäran om villkorsändring inte fullföljs eller av annan anledning faller.

6.3 Begränsad möjlighet att ändra ett yrkande vid tvist om bostadsarrende

Förslag: Ett yrkande som en part i ett avtal om bostadsarrende framställer i samband med hänskjutande av en tvist om uppsägning eller villkorsändring eller som framställs anslutningsvis ska inte få ändras till nackdel för motparten efter det att denne har besvarat yrkandet.

Den som hänskjuter en tvist om uppsägning eller villkorsändring ska i ansökan till arrendenämnden ange vad som yrkas (se 8 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Om ansökan brister i detta avseende, ska arrendenämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen. Sökanden kan i det läget få anstånd för komplettering men arrendenämnden kan i sista hand avvisa ansökan. Parterna är oförhindrade att ändra sitt yrkande under processen.

Ett flertal bostadsarrendatorer har framhållit att det är vanligt att jordägare ändrar sitt avgiftsyrkande under processens gång. Enligt arrendatorerna används möjligheten att justera yrkandet som ett påtryckningsmedel; om arrendatorn inte accepterar den begärda avgiften kommer en ännu högre avgift att yrkas. Denna bild har bekräftats av några arrendenämnder.

Mot denna bakgrund har det föreslagits att lagen ska ändras så att jordägaren ska ange ett bestämt yrkande redan i begäran om villkorsändring och att detta yrkande sedan inte ska kunna höjas. En likartad bestämmelse gäller vid villkorsändring för lokalhyra (se 12 kap. 58 § jordabalken). Om hyresvärden säger upp hyresgästen, ska de villkor som begärs för förlängning av avtalet anges redan i uppsägningen. Dessutom ska viss information lämnas i uppsägningen. Gör hyresvärden inte vad som ankommer på honom eller henne, är uppsägningen ogiltig. Kommer parterna inte överens på egen hand, ska hyresgästen inom viss tid hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling. Om hyresvärden under medlingen begär högre hyra än vad som har angetts i uppsägningen, har hyresgästen automatiskt rätt till ersättning, såvida parterna inte förlikas.

Förbudet mot att under medlingsförfarandet framställa nya strängare villkor, exempelvis högre hyra, infördes för att åstadkomma en förstärkning av och en stadga i medlingsförfarandet.⁴ I propositionen framhölls att medlingen försvårades utan ett sådant

⁴ Se prop. 1978/79:89 s. 15.

förbud. Hyresgästens förhandlingsunderläge gentemot hyresvärden accentuerades av att hyresgästen inte med säkerhet kände till ramen för förhandlingarna. Det innebar även en otrygghet för hyresgästen att inte säkert veta att han kunde få avtalet förlängt genom att acceptera värdens utgångsbud.

Motsvarande argument kan anföras för att även i fråga om uppsägning av bostadsarrende kräva att jordägaren redan i uppsägningen slutligt anger de villkor som uppställs för förlängning av avtalet. Bestämmelserna om detta skulle kunna utformas på samma sätt som för lokalhyra. Det innebär att om jordägaren försummar att ange villkoren är uppsägningen ogiltig och att om det efter uppsägningen framställs för arrendatorn mera oförmånliga yrkanden berättigar detta utan vidare arrendatorn till viss ersättning.

Emellertid skiljer sig förutsättningarna åt vid lokalhyra respektive bostadsarrende, såtillvida att besittningsskyddet är indirekt vid lokalhyra men direkt vid bostadsarrende. Om parterna i ett lokalhyresavtal inte kommer överens om hyresvillkoren, upphör avtalet att gälla. Så är däremot inte fallet i fråga om bostadsarrende, där det får anses vara ändamålsenligt att parterna är helt fria att ändra sina yrkanden under den period som är avsedd för förhandling om avtalsvillkoren.

Det förhållandet att jordägaren under processen har möjlighet att justera sitt yrkande i en för arrendatorn oförmånlig riktning kan emellertid utnyttjas på ett otillbörligt sätt. För arrendatorn innebär den nuvarande ordningen att processens ramar är oklara. Det leder till otrygghet för arrendatorn. Möjligheterna att ändra ett yrkande bör därför vara begränsade. Även om det huvudsakligen synes vara arrendatorer som drabbas av att jordägare under hand ändrar ett yrkande, finns det inte tillräckliga skäl för att föreslå olika processuella bestämmelser för jordägare och arrendatorer i förevarande avseende. Vi föreslår därför en ordning som innebär att en part, vare sig denne är jordägare eller arrendator, inte får ändra ett yrkande till nackdel för motparten efter det att motparten vid arrendenämnden har gått i muntligt eller skriftligt svaromål. En dylik bestämmelse bör av naturliga skäl gälla under hela processen, dvs. även vid ett eventuellt överklagande av arrendenämndens beslut, och endast avse sådana ändringar som är till nackdel för motparten.

6.4 Ska anslutande begäran om villkorsändring m.m. gälla även vid jordbruksarrende?

I utredningen har det diskuterats om de förslagna ändringarna av förfarandet som presenteras beträffande bostadsarrenden (se avsnitten 6.2 och 6.3), bör gälla även i fråga om jordbruksarrende. Inte minst systematiska skäl talar för detta. Vi har emellertid bedömt att utredningsdirektiven inte ger utrymme att för jordbruksarrende föreslå bestämmelser om anslutande begäran om villkorsändring och begränsningar av parts rätt att ändra sitt yrkande. Under utredningen har vi inte heller fått någon klar bild av hur stort behovet av dylika bestämmelser är vid jordbruksarrende.

7 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Bedömning: De föreslagna lagändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2016.

Förslag: De nya bestämmelserna i jordabalken ska tillämpas även i fråga om avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende som har ingåtts före ikraftträdandet. Från denna huvudregel görs följande undantag.

I fråga om avtal om jordbruksarrende ska äldre bestämmelser gälla till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra genom uppsägning eller anmodan som sker efter den nya lagens ikraftträdande. I fråga om sidoarrenden med en arrendetid om fem år ska dock de nya bestämmelserna om besittningsskydd tillämpas först i fråga om arrendatorns rätt till förlängning efter den 1 juli 2031.

Om ett avtal om bostadsarrende har sagts upp före ikraftträdandet, ska äldre bestämmelser gälla till dess frågan om förlängning av avtalet är slutligen avgjord. Detsamma ska gälla om en begäran om ändring av villkoren för förlängning av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet.

7.1 Ikraftträdande

Innan förslagen kan träda i kraft krävs viss tid för remissbehandling av betänkandet och beredning inom Regeringskansliet. Efter riksdagsbehandling och utfärdande av nya lagbestämmelser fordras det också tid för information till jordägare och arrendatorer om förändringarna. Med hänsyn till dessa förhållanden torde de nya bestämmelserna inte kunna träda i kraft förrän tidigast den 1 juli 2016.

7.2 Övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna bör naturligtvis tillämpas på alla avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende som ingås efter lagens ikraftträdande. I det följande diskuterar vi i vilken utsträckning bestämmelserna även bör tillämpas på äldre avtal. Med äldre avtal avses här sådana arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna.

7.2.1 Utgångspunkter för retroaktiv verkan

Beträffande redan ingångna avtal gäller som en allmän princip att nya civilrättsliga regler inte ska ges retroaktiv verkan, om inte starka skäl talar för annat. Detta gäller dock inte generellt. På arrendområdet har övergångsbestämmelser i vissa fall utformats så att de nya reglerna har blivit omedelbart tillämpliga även på avtal som har ingåtts före de nya reglernas ikraftträdande. En annan vanligt förekommande lagstiftningsmodell på området är att nya bestämmelser görs tillämpliga på redan ingångna avtal, fastän först från den tidpunkt då avtalet tidigast kan bringas att upphöra p.g.a. uppsägning som sker efter den nya lagens ikraftträdande. En sådan möjlighet för parterna att säga upp avtalet, i stället för att låta det omfattas av de nya bestämmelserna, ligger särskilt nära till hands om de nya bestämmelserna innebär väsentliga och ingripande förändringar av avtalsförutsättningarna.

I några avseenden innebär våra förslag förhållandevis ingripande förändringar av förutsättningarna för redan ingångna avtal. Enligt vår bedömning leder emellertid de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om jordbruksarrende till en lämpligare intresseavvägning mellan parterna och till bättre möjligheter att anpassa avgiften till det enskilda jordbrukets resultat. Vad gäller de föreslagna bestämmelserna om bostadsarrende leder de till en tydligare och mera förutsägbar avgiftsbestämning. De förslag som gäller uppsägning och begäran om villkorsändring innebär att ordningen för sådana åtgärder blir betydligt enklare i såväl jordbruks- som bostadsarrendesammanhang. Fördelarna är sådana att det enligt vår mening inte bör komma i fråga att tillämpa de nya bestämmelserna enbart på nya avtal. Till detta kommer, såvitt gäller bostadsarrende, att antalet nyupplåtelse är mycket begränsat och att de föreslagna förändring-

arna därför skulle få mycket liten betydelse om de enbart skulle tillämpas på nya avtal.

Enligt vår mening är det därför naturligt att de nya bestämmelserna bör gälla även äldre avtal. I viss utsträckning bör emellertid bestämmelserna, såvitt gäller äldre avtal, tillämpas först med viss fördröjning. Vi behandlar detta i det följande.

7.2.2 Särskilt om jordbruksarrenden

Högst ettåriga sidoarrenden

Våra förslag om besittningsskydd vid sidoarrende medför att alla avtal om jordbruksarrende som avser viss tid kommer att omfattas av en rätt till förlängning. Även sidoarrendeavtal med en arrendetid på upp till ett år – vilka enligt nuvarande bestämmelser saknar besittningsskydd – kommer alltså, med de nya bestämmelserna, att omfattas av besittningsskydd. Detta begränsar jordägarens möjlighet att låta arrendeavtalet upphöra. Även om besittningsskyddet i gengäld blir något lättare att bryta bör jordägaren få möjlighet att frånträda avtalet innan de nya bestämmelserna kan åberopas mot honom eller henne. I fråga om högst ettåriga sidoarrendeavtal föreslår vi därför att de nya bestämmelserna om besittningsskyddets omfattning och därtill kopplade rättsliga konsekvenser ska gälla på avtalet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast efter ikraftträdandet kan säga upp avtalet genom uppsägning eller anmoda arrendatorn att lämna arrendestället enligt 9 kap. 4 § jordabalken. De nya bestämmelserna kommer därmed att gälla gentemot jordägaren först sedan avtalet har förlängts en första gång efter ikraftträdandet. Detsamma bör gälla övriga nya bestämmelser, som t.ex. ordningen för uppsägning och begäran om villkorsändring, som är tillämpliga på ettåriga sidoarrendeavtal.

När det gäller arrendeförhållanden som, trots att arrendetiden är högst ett år, har varat under lång tid, skulle det kunna hävdas att det finns en risk för att arrendatorn drabbas av negativa konsekvenser av den nyss förordade övergångsbestämmelsen. I dessa fall kan nämligen parterna, trots att besittningsskydd saknas, ha inrättat sig efter att arrendeförhållandet ska bestå. Nu berörda konsekvenser skulle kunna lindras genom att det föreskrevs att den ovan behandlade övergångsbestämmelsen inte ska tillämpas på arrendeförhållanden som vid arrendetidens utgång har varat en längre tid, t.ex.

minst tio år. Å andra sidan får det som utgångspunkt förutsättas att parterna i avtal som avser en arrendetid om högst ett år har avsett att avtalet inte ska vara förenat med besittningsskydd eller att de åtminstone har haft insikt om detta. Även om avtalet har förlängts upprepade gånger får jordägaren därför anses ha ett berättigat intresse av att kunna avsluta avtalsförhållandet innan de nya bestämmelserna blir tillämpliga på avtalet. Avtal om sidoarrende med en arrendetid om högst ett år bör således inte undantas från den nyss föreslagna övergångsbestämmelsen även om arrendeförhållandet har varat en längre tid.

Sidoarrenden med en arrendetid om mer än ett år och mindre än fem år

I fråga om sidoarrenden med en arrendetid över ett år och upp till fem år innebär vårt förslag ett något svagare besittningsskydd. Förändringen av besittningsskyddet kan innebära en förhållandevis betydelsefull förändring av avtalsförutsättningarna. De nya bestämmelserna bör mot den bakgrunden gälla först med en sådan fördröjning att parterna ges möjlighet att anpassa sig till de nya förutsättningarna. Vi föreslår därför en övergångsreglering som motsvarar den som vi har föreslagit i fråga om högst ettåriga sidoarrenden. Om den avtalade arrendetiden är två år och den vid ikraftträdandet löpande arrendetiden går ut den 1 oktober 2017, bör sålunda de nya bestämmelserna om besittningsskyddets omfattning tillämpas först från och med nästa arrendeperiod och får därmed praktisk betydelse först i samband med den omreglering som ska ske per den 1 oktober 2019.

När det gäller ordningen för uppsägning och begäran om villkorsändring syftar förändringarna till att skapa ett bättre förhandlingsklimat mellan parterna i samband med förlängning av avtalet. Det är därför i och för sig önskvärt att dessa bestämmelser blir tillämpliga på redan ingångna avtal så fort som möjligt. Våra förslag innebär emellertid att tidsfristen för uppsägning och begäran om villkorsändring förlängs för redan ingångna arrendeavtal som har träffats för ett år eller längre tid men kortare än fem år. För dessa avtal ska en sådan åtgärd ske senast ett år före arrendetidens utgång, i stället för – som enligt nuvarande bestämmelser – senast åtta månader dessförinnan. För att det ska vara praktiskt möjligt att tillämpa de nya bestämmelserna behöver ikraftträdandet förskjutas något. En

enhetlig och enkel lösning är att även i detta avseende låta de nya bestämmelserna bli tillämpliga först efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast efter ikraftträdandet kan sägas upp genom uppsägning. Det innebär att nuvarande bestämmelser kommer att gälla vid den första omregleringen efter lagens ikraftträdande. Vid senare omregleringar kommer de nya bestämmelserna att gälla.

Sidoarrenden med en arrendetid om fem år

Såsom vi har varit inne på i avsnitt 4.5.5 torde de avtal som i dag tecknas på fem år eller längre vara de där arrendatorn har ett särskilt behov av ett gott besittningsskydd. Arrendatorn har i dessa fall ofta utgått från att arrendeförhållandet kommer att bli bestående under lång tid. Detta kan ofta ha föranlett honom eller henne att göra betydande investeringar som annars – om arrendeavtalet hade varit kortare – inte hade gjorts. Det kan vara fråga om investeringar med lång, kanske 20-årig, avskrivningstid. Effekterna av att besittningsskyddet vid arrendeavtal om fem år inte längre kommer att vara lika starkt kan i enstaka fall bli kännbara. Utredaren anser mot den bakgrunden att det för dessa avtal bör gälla en så lång övergångstid att vid ikraftträdandet redan gjorda investeringar väsentligen inte kommer att påverkas av de nya bestämmelserna. Övergångsbestämmelserna bör därför utformas så att de nya bestämmelserna om besittningsskydd kommer att gälla – såvitt gäller avtal om sidoarrenden som vid lagens ikraftträdande löper på fem år – första gången vid omregleringar som sker tidigast 15 år efter ikraftträdandet. Utredaren föreslår alltså, i fråga om dessa avtal, att de nya bestämmelserna om besittningsskydd ska tillämpas i fråga om arrendatorns rätt till förlängning efter den 1 juli 2031. Det nya, något svagare, besittningsskyddet kommer därmed att gälla första gången vid den omreglering som sker per den 1 juli 2031 eller senare.

I övrigt bör samma övergångsbestämmelser gälla för dessa avtal som för kortare avtal om sidoarrende (jfr ovan).

Övriga jordbruksarrenden

Vissa av de nya bestämmelserna, t.ex. vad gäller ordningen för uppsägning och villkorsändring samt möjligheten till rörlig arrendavgift, blir tillämpliga även på gårdsarrenden och sidoarrenden med

längre arrendetid än fem år. För att åstadkomma en enhetlig och enkel lösning föreslår vi att samma övergångsbestämmelser ska gälla för dessa typer av arrenden som för ovan behandlade sidoarrendeaftalen med en arrendetid om mindre än fem år.

7.2.3 Särskilt om bostadsarrenden

De föreslagna förändringarna av avgiftsbestämningen för bostadsarrenden innebär att avgiftsbestämningen blir tydligare och mera förutsägbar. Några grundläggande förändringar av förutsättningarna för avgiftsbestämningen är det däremot inte fråga om. Fristerna för uppsägning och begäran om villkorsändring föreslås inte förändrade. De föreslagna bestämmelserna om anslutande begäran om villkorsändring och begränsade möjligheter att ändra ett yrkande bör innebära att parterna blir mera jämbördiga och att en eventuell tvist mellan dem blir mera förutsägbar. Med hänsyn till detta torde såväl jordägare som arrendatorer vara bäst betjänta av att de föreslagna nya bestämmelserna som gäller bostadsarrende blir tillämpliga omedelbart efter lagens ikraftträdande, utan någon ytterligare fördröjning.

I ett avseende bör dock undantag göras. Om en uppsägning eller begäran om villkorsändring har skett före ikraftträdandet, är det olämpligt att nya bestämmelser ska börja tillämpas på avtalet under förhandlingarna mellan parterna eller under den tid som saken handläggs av nämnden eller domstolen. I dessa fall bör därför äldre bestämmelser fortsätta att gälla till dess att frågan om uppsägning eller villkorsändring är slutligt avgjord.

8 Konsekvensanalys

8.1 Inledning

Enligt kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska en utredning redovisa vissa kostnadsberäkningar och lämna vissa konsekvensbeskrivningar.

I utredningsdirektiven har det särskilt framhållits att vi allsidigt och grundligt ska belysa de kort- och långsiktiga konsekvenserna av våra förslag. Vidare ska finansiering föreslås i de delar som förslagen kan medföra ökade kostnader eller minskade intäkter för det allmänna. Vi ska också uppmärksamma om förslagen i den praktiska tillämpningen kan få olika effekter för kvinnor och män.

Vårt uppdrag i fråga om arrende sönderfaller i tre huvuddelar: resultatbaserad arrendeavgift vid jordbruksarrende, avtalsförlängning vid sidoarrende och bestämmandet av arrendeavgift vid bostadsarrende. Konsekvensanalysen följer denna uppdelning.

8.2 Ekonomiska konsekvenser

Bedömning: Våra förslag om resultatbaserad arrendeavgift vid jordbruksarrende och förändringarna av rätten till förlängning av avtal om sidoarrende torde endast undantagsvis medföra ekonomiska konsekvenser för parterna. De ekonomiska konsekvenserna för parterna av våra förslag om bostadsarrende är svårbedömda. Övergångsvis kan justeringar av avgiften för bostadsarrende komma att ske inom vissa områden. Det saknas dock skäl att anta att förslagen generellt sett leder till högre eller lägre arrendeavgifter.

Även förslagets inverkan på ärendetillströmningen till arrendenämnderna är svårbedömd men totalt sett förväntas den öka,

dock endast marginellt. Den årliga kostnadsökningen för nämndorganisationen beräknas bli cirka 425 000 kronor per år under de första fem åren och därefter cirka 85 000 per år. Dessa siffror är dock osäkra. Eventuella merkostnader för nämnderna bör kunna rymmas inom befintliga anslag. Förslagen förväntas inte ha någon påverkan på antalet mål och ärenden i domstolarna.

För Lantbrukarnas Riksförbund beräknas kostnaderna till cirka 500 000 kronor för framtagande av branschrekommendationer och standardavtal samt för genomförande av informationsinsatser i samband med lagens ikraftträdande. Vissa mindre sådana kostnader kan även uppstå för andra branschorganisationer.

8.2.1 Resultatbaserad arrendeavgift vid jordbruksarrende

Förslag

Enligt utredningsdirektiven ska vi föreslå en möjlighet för parterna att bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda jordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer. Det ingår inte i uppdraget att föreslå att ett arrende ska kunna bestämmas i annat än pengar. Nuvarande avgiftsreglering innebär att avtalsfrihet råder angående arrendeavgiftens storlek. Avgiften måste visserligen bestämmas i pengar men får indexregleras under förutsättning att indexet utgör ett tillförlitligt underlag för en omräkning av arrendeavgiften. Enligt förarbetena är det därför inte tillåtet med en anknytning till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden, utan det ska vara fråga om ett index i vedertagen mening.

Våra förslag innebär att avgiften för jordbruksarrende, helt eller delvis, ska kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller som han eller hon är beroende av i sin verksamhet. Det blir alltså tillåtet att anknyta avgiften till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden. Förslagen medför således betydligt större möjligheter för jordägare och arrendatorer att anpassa arrendeavgiften till förutsättningarna i det enskilda jordbruksföretaget.

Vi har bedömt att det inte finns något behov av att kunna knyta arrendeavgiften till ekonomiska stöd inom jordbruket. Vi har övervägt möjligheten att ge parterna full avtalsfrihet vad gäller sättet för

att beräkna avgiften. Vår bedömning är dock att full avtalsfrihet inte är lämpligt eftersom det innebär en inte obetydlig risk för att parterna, av obetänksamhet eller av andra skäl, kommer överens om beräkningssätt som får oförutsedda konsekvenser. Härutöver har vi funnit att det saknas förutsättningar att åstadkomma en tydlig och förutsägbar avgiftsbestämning som grundas på jordbruksföretagets redovisade resultat eller liknande.

En närmare redogörelse för reformbehovet finns i avsnitt 3.1. Alternativa lösningar och våra förslag redovisas i avsnitten 3.4.1–3.4.3.

Arrenderådet har förklarat sig villigt att, om våra förslag blir lag, utveckla branschrekommendationer och standardavtal avseende den typ av avgiftsreglering som våra förslag möjliggör.

Jordägare och arrendatorer

Våra förslag har betydelse för alla företag som upplåter eller nyttjar jordbruksmark med arrendeavtal. Det bör också beaktas att staten och ett flertal kommuner arrenderar ut jordbruksmark. Av Jordbruksstatistisk årsbok 2013 framgår att det år 2010 fanns cirka 71 000 jordbruksföretag i landet, varav 31 500 företag helt eller delvis arrenderade åkermark.¹ Detta kan jämföras med den undersökning avseende sidoarrende som vi har låtit Statistiska centralbyrån genomföra. Statistiska centralbyråns undersökningsresultat tyder på att det finns omkring 50 000 sidoarrendeavtal i landet och att var och en som har eller upplåter sidoarrende i genomsnitt har två sidoarrendeavtal. Antalet gårdarrenden i landet har av experter i utredningen uppskattats till cirka 5 000. Mot denna bakgrund kan det, grovt uppskattat, antas att 30 000 arrendatorer och lika många jordägare berörs av våra förslag till en mera resultatanknuten arrendeavgift.

Det saknas specifika uppgifter om antalet företag som arrenderar eller upplåter jordbruksmark med arrende och om storleken på dessa företag. Beträffande jordbruksföretag över lag kan det dock noteras att cirka 35 procent eller 25 000 företag klassificeras som småbruk, vilket innebär att de har ett arbetsbehov under 400 standardtimmar per år och att 75 procent av företagen har ett arbetsbehov under 1 600 timmar per år (en heltidsarbetskraft motsvarar 1 800

¹ Angående den närmare statistiken och definitionen av företag m.m. se Jordbruksstatistisk årsbok 2013 s. 49 och 58.

timmar per år).² Det kan också noteras att jordbruket i landet under år 2010 sysselsatte cirka 177 000 personer, motsvarande cirka 57 000 heltidssysselsatta. Med hänsyn till denna övergripande bild av jordbruksföretagen bör man kunna utgå från att det huvudsakligen är små företag som berörs av förslagen.

I uppdraget ingår inte att lämna förslag till förändringar som resulterar i en generell förskjutning av arrendeavgiftens storlek i endera riktningen. De förslag som vi lämnar medför enligt vår bedömning inte heller några sådana förändringar.

Förslagen gör det lättare att åstadkomma en avgiftsreglering som är anpassad till förutsättningarna i det enskilda jordbruket, ett problem som nuvarande avgiftssystem är förknippat med. Därmed minskar också risken för att arrendeavgiften utvecklas på ett sätt som avviker från utvecklingen av jordbruksföretaget. Avgiftsregleringen bör härigenom också kunna bli mera precis, vilket kan begränsa behovet av frekventa omförhandlingar av avgiften. Nedan återkommer vi till en möjlig följd effekt av detta.

Om arrendetiden är högst fem år, bestäms arrendeavgiften vanligen som ett fast årligt belopp per hektar, t.ex. 2 000 kronor per hektar och år. Med våra förslag kan avgiften för ett mjölkproducerande jordbruksföretag kopplas till avräkningspriset på mjölk. Detta kan illustreras med följande exempel. Vi antar att arrendetiden löper från den 1 januari 2009 till 1 januari 2014 och att en fjärdedel av grundavgiften om 2 000 kronor indexregleras med föregående års indextal och 2008 års avräkningspris som bas.³ Avgiften skulle då vara 2 000 kronor år 2009, 1 912 kronor år 2010, 1 979 kronor år 2011, 1 996 kronor år 2012 och 1 966 kronor år 2013. Såväl ökade som minskade intäkter kommer således att påverka arrendeavgiften. Vid indexregleringen bör härutöver även utvecklingen för produktionskostnaden beaktas genom indexering av en del av avgiften. Även om den årliga avgiften kommer att växla på det nu beskrivna sättet bedömer vi att avgiftsintäkter respektive avgiftskostnader för berörda jordbruksföretag, sett över tid, inte påverkas av förslagen i denna del.

Förslagen innebär ändringar av de materiella reglerna för jordbruksarrende och påverkar således hur företagen har att förhålla sig till lagstiftningen. Det kan därför tänkas att det initialt uppkommer

² Se Jordbruksstatistisk årsbok 2013 s. 50, 62 och 135.

³ Avräkningsprisindex (A-index) för mjölk år 2008–2013: 127,9; 105,5; 122,5; 126,8; 119,3; 130,7 (se Statistiska meddelanden JO 49 SM 1103 s. 7, JO 49 SM 1401 s. 8 och JO 49 SM 1404 s. 8).

vissa tillämpningsfrågor. Detta kan i enstaka fall få ekonomiska konsekvenser i administrativt avseende, t.ex. i form av merarbete i samband med avtalsförhandling. Emellertid har lagtexten utformats i syfte att skapa en reglering som är tydligare än den nuvarande. Till detta kommer att Arrenderådet avser att utveckla branschrekommendationer och standardavtal med anledning av våra förslag. De faktorer som kan vara av intresse att anknyta avgiften till i ett enskilt fall bör dessutom vara välkända för parterna. Dessa förhållanden bör begränsa parternas merarbete. Härvid förutsätts dock att adekvat och lättförståelig information om förändringarna når ut till berörda jordägare och arrendatorer i god tid inför ikraftträdandet av de nya bestämmelserna. Vi återkommer till det nedan.

Arrenderådet och experterna i utredningen har uppskattat att möjligheten att anknyta avgiften till enstaka produkter eller varor kommer att tillämpas i relativt få fall, ungefär 500 arrendeavtal. En omförhandling av villkoren för ett avtal med femåriga arrendeperioder som inte hänskjuts till arrendenämnden tar i normalfallet en arbetsdag i anspråk, vilket inkluderar upprättande av avtal. Kostnaden för en omförhandling kan mot den bakgrunden uppskattas till 5 000 kronor per part. Kostnaderna för en tvist om förlängning av ett avtal som hänskjuts till arrendenämnden är svårbedömd och varierar påtagligt. Som riktmärke kan dock antas att en omförhandling som hänskjuts till arrendenämnden i sin helhet kostar cirka 15 000 kronor för respektive part. Våra förslag bör inte innebära några förändringar i detta avseende. Vi bedömer därför att förslagen inte kommer att leda till annat än marginella administrativa merkostnader för jordägare och arrendatorer.

Möjligheten att anknyta avgiften till förändringar av världsmarknadspriser m.m. medför att avgiften kan avspegla det enskilda jordbrukets förutsättningar på ett bättre sätt än vad som är möjligt enligt nuvarande bestämmelser. En bättre följsamhet till förändringarna på marknaden torde begränsa behovet av täta omförhandlingar av arrendevillkoren. En följd effekt av förslagen kan därför vara att parterna blir mera benägna att ingå avtal som avser något längre avtalsperioder. Detta leder till färre omförhandlingar och därmed lägre administrativa kostnader för parterna. Som vi tidigare har framhållit har dock bl.a. Arrenderådet bedömt att de nya möjligheterna att indexera arrendavgiften är intressanta för ett relativt litet antal, företrädesvis stora, jordbruksföretag. Redan i dag kan dessa företag förväntas ha förhållandevis långa avtal och en effektiv avtalshantering. Mot denna bakgrund skulle effekten av förändringen

bli högst begränsad. Vi vill dock framhålla att det är svårt att bedöma vilket genomslag bestämmelserna kommer att få, inte minst mot bakgrund av att det är oklart vilka rekommendationer som Arrenderådet kommer att lämna.

I övrigt innefattar våra förslag i denna del inte något nytt förfarande eller liknande som skulle kunna innebära att regelverket blir mera komplext än hittills.

Arrendenämnder och domstolar

Under de senast åtta åren har det kommit in i genomsnitt 180 ärenden om jordbruksarrende per år till arrendenämnderna. Antalet inbegriper både förlängningstvister och tvister om villkorsändring. Vid en genomgång av det totala antalet inkomna ärenden om jordbruksarrende vid hovrätterna under perioden 2008–2013 kan det konstateras att det – i genomsnitt – kom in färre än tio ärenden per år.

Våra förslag till tydligare lagreglering och ökad avtalsfrihet samt det förhållandet att branschrekommendationer och standardavtal kommer att utvecklas av Arrenderådet talar för att antalet ärenden om villkorsprövning på sikt kan komma att minska något. En grov uppskattning är att antalet ärenden om jordbruksarrende vid nämnderna kommer att minska med cirka fem ärenden per år. Någon mätbar förändring av ärendetillströmningen i domstolarna är inte att vänta.

År 2013 var genomsnittskostnaden för ett ärende vid arrendenämnden 2 650 kronor. Detta inbegriper dock en stor mängd ärenden som föranleder ett mycket begränsat arbete för nämnderna. Ärenden som inbegriper en bestämning av arrendeavgift för jordbruksarrende hör till de ärendetyper som generellt sett medför en betydligt större arbetsinsats än vad ett ärende i genomsnitt gör. Jämförelse bör kunna göras med styckkostnaden för tvistemål i allmän domstol som år 2013 var cirka 17 000 kronor. Även om kostnaden för ifrågavarande ärenden således skulle kunna vara betydligt högre än den genomsnittliga ärendekostnaden är den kostnadsminskning som förslagen totalt sett bedöms medföra begränsad, 85 000 kronor per år.

Övriga

Som framgår ovan har Arrenderådet tagit på sig att arbeta fram branschrekommendationer och standardavtal med anledning av våra förslag. De aktörer som är representerade i Arrenderådet påverkas naturligtvis av detta arbete. Även andra organisationer inom jordbruksnäringen kan förväntas inleda arbete med att anpassa specifika avtalsmodeller till de nya bestämmelserna.

Som vi har nämnt ovan är det viktigt att berörda aktörer på jordbruksmarknaden informeras om förändringarna i god tid före ikraftträdandet. I det avseendet är Arrenderådet och övriga branschorganisationer mycket betydelsefulla informationskanaler.

Kostnaden för Arrenderådets arbete med framtagande av branschrekommendationer och standardavtal samt informationsinsatser med anledning av förändringarna har uppskattats till cirka 500 000 kronor. Detta inbegriper extra arbete med anledning av våra förslag om besittningsskyddet för sidoarrenden och avgiftsbestämningen vid bostadsarrende.

Kostnaderna för alternativa lösningar

De oförutsedda konsekvenser som kan bli följderna av *full avtalsfrihet* beträffande avgiftsbestämningen kan medföra fler och mera omfattande tvister om arrendevillkoren vid förlängning av avtal än vad nuvarande och föreslagna bestämmelser medför. Dessutom kan det leda till tvister vid allmän domstol om oskäligen arrendevillkor. Samma scenario kan förväntas om det skulle vara tillåtet att grunda avgiftsbestämning på *jordbruksföretagets redovisade resultat* eller liknande. Det kan vidare antas att en möjlighet att *knyta arrendeavgiften till ekonomiska stöd* inom jordbruket, särskilt det s.k. gårdsstödet, inte skulle innebära några kostnadsökningar eller kostnadsbesparingar för parterna och att det inte skulle leda till fler tvister och därmed sammanhängande kostnader för det allmänna.

8.2.2 Besittningsskyddet för sidoarrenden

Förslag

I utredningsdirektiven anges att vi ska föreslå de eventuella förändringar som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. En undersökning av tillämpningen av reglerna om sidoarrendatorns rätt till förlängning av arrendavtalet ska ligga till grund för förslagen. Utgångspunkten är att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för både markägare och arrendatorer och att arrende i hög utsträckning ska komma till användning vid upplåtelse av jordbruksmark.

Enligt nuvarande bestämmelser har en sidoarrendator rätt till förlängning av avtalet om arrendetiden är bestämd till viss tid som är längre än ett år. Våra förslag innebär att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd. I fråga om sidoarrenden som avser en arrendetid om högst fem år luckras besittningsskyddet upp något. Vid s.k. självinträde eller när arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter eller annars ska användas för annat ändamål ska besittningsskyddet kunna brytas redan om jordägaren gör den tänkta åtgärden sannolik. I dessa fall ska det således inte längre göras någon bedömning av om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. För sidoarrenden som avser en arrendetid om högst fem år ska jordägaren under vissa förutsättningar också kunna bryta besittningsskyddet om han eller hon gör sannolikt att arrendestället ska överlåtas eller genom fastighetsreglering övergå på annan.

För att motverka att det förändrade besittningsskyddet för högst femåriga sidoarrenden leder till obefogade uppsägningar föreslås nya bestämmelser som kan motverka missbruk av bestämmelserna om besittningsskyddsavbrott. En sådan bestämmelse innebär att arrendatorn ska ha rätt att sitta kvar på arrendestället i avvaktan på den äganderättsövergång som har åberopats för att bryta besittningsskyddet och att avtalet under vissa förutsättningar åter ska bli gällande om någon äganderättsövergång inte kommer till stånd. En annan bestämmelse innebär att arrendatorn har rätt till en i förväg bestämd ersättning, om jordägaren inte fullföljer den åtgärd som har legat till grund för att bryta besittningsskyddet.

Utöver detta föreslår vi vissa förändringar av tidsfristerna för uppsägning och begäran om villkorsändring och ett enklare förfarande för sådana åtgärder. Det nya förfarandet innebär att uppsäg-

ning och begäran om villkorsändring inte behöver delges utan kan ske genom avsändande av ett rekommenderat brev.

I utredningen har vi också övervägt alternativa lösningar som innebär att nuvarande besittningsskydd för sidoarrenden begränsas, att indirekt besittningsskydd införs för sidoarrenden, att besittningsskydd för sidoarrenden inträder efter viss faktisk, i stället för avtalad, arrendetid eller görs beroende av hur stor areal som arrenderas. Utredaren har dock bedömt att sådana lösningar är mindre lämpliga.

En närmare redogörelse för reformbehovet finns i avsnitt 4.1. Alternativa lösningar och utredarens förslag redovisas i avsnitt 4.5.

Jordägare och arrendatorer

Gårdsarrenden påverkas inte av förslagen. Som tidigare har berörts kan antalet skriftliga sidoarrendeavtal i landet uppskattas till cirka 50 000. Av den undersökning som vi har låtit Statistiska centralbyrån genomföra framgår att varje brukare i genomsnitt har två avtal om sidoarrende. Med hänsyn till detta berörs således omkring 25 000 arrendatorer och lika många jordägare av förslagen. Jordbruksföretagen är generellt sett små, se beskrivningen i avsnitt 8.2.1. Som tidigare har nämnts arrenderar även staten och kommunerna i viss utsträckning ut jordbruksmark.

Utredaren bedömer att det kan förväntas ske vissa förskjutningar beträffande arrendetidens längd. Mot bakgrund av Statistiska centralbyråns undersökning av sidoarrenden kan avtalen om sidoarrende antas vara fördelade på det sätt som framgår av tabell 8.1.

Tabell 8.1 Sidoarrendeavtalens längd och antalet årliga omförhandlingar

Arrendetid	Antal avtal enligt SCB:s undersökning	Möjliga omförh. enligt nuvarande bestämmelser	Faktiska omförh. enligt nuvarande bestämmelser	Omförh. med förslagen
1. Högst 1 år	10 000	10 000	2 000	2 000
2. Längre än 1 år men kortare än 5 år	12 000 (antas vara jämnt fördelade inom perioden)	4 000	4 000	2 400
3. 5 år eller längre men kortare än 10 år	27 000 (antas vara 5-åriga)	5 400	5 400	5 400
4. 10 år eller längre	1 000 (antas vara 10-åriga)	100	100	100
Totalt	50 000	19 500	11 500	9 900

Merparten av arrendeavtalen med högst ettårig arrendeperiod bör på några års sikt ha övergått till femåriga arrendeperioder. Antalet årliga avtalsförhandlingar kommer härigenom, grovt räknat, att minska till en femtedel av nuvarande antal, dvs. från cirka 10 000 till 2 000 per år.

Beträffande de 12 000 avtal som har en längre arrendetid än ett år men kortare än fem år känner vi inte till den närmare fördelningen beträffande arrendetidens längd. Om man antar att avtalen fördelar sig jämt inom perioden och att avtalen i fortsättningen blir femåriga, torde omfördelningar inom denna grupp medföra att antalet omförhandlingar minskar från cirka 4 000 till 2 400 per år.

När det gäller avtal med femåriga eller längre arrendetider kan det antas att merparten är femåriga och att arrendetiden inte omförhandlas. Detta innebär att antalet omförhandlingar inom denna grupp även fortsättningsvis kan uppskattas till cirka 5 400 per år.

Med angivna antaganden skulle antalet omförhandlingar i landet minska från cirka 19 500 till 9 900 per år.⁴ Till saken hör emellertid att majoriteten av de högst ettåriga arrendeavtalen i praktiken kan antas bli förlängda utan att det sker vare sig någon villkorsändring eller någon egentlig förhandling om villkoren. Om vi utgår från att omförhandling i realiteten sker endast i omkring en femtedel av dessa avtal, kan antalet omförhandlingar ändå förväntas minska, men endast med cirka 1 600 per år för hela populationen sidosarrendeavtal.⁵ Till detta kommer att det även fortsättningsvis kan förväntas förekomma jordbruksarrenden som löper på kortare tid än fem år. Sammantaget kan det dock förväntas att antalet omförhandlingar minskar med omkring 1 000 per år.

De administrativa kostnader som är förknippade med omförhandling av arrendevillkoren torde variera påtagligt från avtal till avtal. Eftersom merparten av avtalen avser förhållandevis små arealer, får det antas att avtalsförhandlingarna normalt inte föranleder några beaktansvärda kostnader för parterna, annat än när en tvist hänskjuts till arrendenämnden. Utifrån våra antaganden i det föregående kan antalet omförhandlingar i landet antas minska med 1 000 per år. Såsom framgår i avsnitt 8.2.1 har våra experter bedömt att en omförhandling som inte hänskjuts till arrendenämnden i genomsnitt kostar 5 000 kronor per part. Om tvisten hänskjuts till arrendenämnden, kan kostnaden för respektive part uppskattas till 15 000 kronor. Sett till det totala antalet avtal finns det följaktligen inte

⁴ Se kolumnerna 3 och 5 i tabell 8.1.

⁵ Se kolumnerna 4 och 5 i tabell 8.1, $9\,900 - 11\,500 = -1\,600$.

anledning att vänta sig några beaktansvärda förändringar av parternas administrativa kostnader. I ett inte obetydligt antal fall kommer dock övergången från ettåriga till femåriga arrendeperioder att leda till betydligt färre omförhandlingstillfällen, vilket i sin tur bör leda till lägre administrativa kostnader. Endast i enstaka fall torde antalet omförhandlingar och därmed sammanhängande kostnader att öka.

De nya bestämmelser som syftar till avhålla jordägare från obefogade besittningsskyddsavbrott bedöms inte – annat än i undantagsfall – ha någon inverkan på parternas intäkter och kostnader.

De nya bestämmelserna om förfarandet vid uppsägning och begäran om villkorsändring innebär att kostnaderna för delgivning försvinner och att det i stället uppkommer kostnader för rekommenderade brev. I enskilda fall kan detta innebära väsentliga kostnadsminskningar. På det hela taget bedöms dock ändringarna i förfarandereglererna inte få några nämnvärda ekonomiska konsekvenser.

En följd effekt av att alla avtal om jordbruksarrende kommer att omfattas av besittningsskydd är att bestämmelserna i 9 kap. 9 § jordabalken blir tillämpliga även vid förlängning av sidoarrendavtal som löper på högst ett år. Att arrendavgiften i fortsättningen ska bestämmas till skäligt belopp vid förlängning av alla jordbruksarrendavtal kan komma att medföra en något lugnare avgiftsutveckling, jämfört med vad som skulle bli fallet med nuvarande bestämmelser.

Arrendenämnder och domstolar

Som har framgått av avsnitt 8.2.1 kommer det in i genomsnitt 180 ärenden om jordbruksarrende till arrendenämnderna varje år. Antalet omförhandlingar som i och för sig skulle kunna komma under arrendenämndernas prövning enligt nuvarande bestämmelser kan uppskattas till 9 500 per år.⁶ Med utgångspunkt i denna uppskattning kan det konstateras att knappt två procent av omförhandlingarna har hänskjutits till arrendenämnderna under den senaste åttaårsperioden. Med våra förslag kan antalet omförhandlingar som kan komma under arrendenämndernas prövning förväntas öka, eftersom även högst ettåriga arrendavtal omfattas av besittningsskydd. Med ovan redovisade antaganden angående förändringarna av arrendeperiodernas längd kan antalet omförhandlingar per år beräknas till

⁶ Se kolumn 3 i tabell 8.1, $19\,500 - 10\,000 = 9\,500$.

9 900, dvs. en ökning med cirka fyra procent.⁷ Om den ökningen finge omedelbart genomslag på antalet ärenden vid nämnderna, skulle antalet ärenden om villkorsändring öka till cirka 190 per år.

För högst femåriga sidoarrenden försvinner emellertid den oförutsägbarhet som obillighetsprövningen innefattar. Det bör leda till att parterna i högre utsträckning än f.n. kan göra en säkrare bedömning av utgången av en rättslig prövning, vilket bör leda till att färre tvister hänskjuts till arrendenämnderna. En ökad ärendetillströmning, som skulle kunna bli följd av att alla tidsbestämda sidoarrenden kan hänskjutas till arrendenämnden, behöver därmed inte bli verklighet. Trots detta kan antalet inkomna ärenden till nämnderna förväntas öka något, uppskattningsvis med fem procent eller omkring tio ärenden per år. Någon mätbar förändring av ärendetillströmningen i domstolarna är inte att vänta.

Genomsnittskostnaden för ett ärende vid arrendenämnden var 2 650 kronor år 2013. Detta inbegriper dock en stor mängd ärenden som föranleder ett mycket begränsat arbete för nämnderna. Ärenden om förlängning vid jordbruksarrende hör till de ärendetyperna som generellt sett medför en betydligt större arbetsinsats än vad ett ärende i genomsnitt gör. Såsom har angetts i avsnitt 8.2.1 bör jämförelse kunna göras med styckkostnaden för tvistemål i allmän domstol som år 2013 var cirka 17 000 kronor. Mot den bakgrunden kan kostnaderna för arrendenämnderna, grovt uppskattat, förväntas öka med 170 000 kronor per år, vilket bör kunna rymmas inom befintliga anslag.

Kostnaderna för alternativa lösningar

Ett upphävande av bestämmelserna om besittningsskydd för sidoarrenden innebär framförallt en ökad otrygghet för arrendatorerna och större oförutsägbarhet om arrendeförhållandets bestånd. Det kan medföra negativa ekonomiska konsekvenser. Exempelvis torde arrendatorernas intresse för att ta på sig investeringskostnader i jordbruket minska. På sikt leder det till eftersatt underhåll av mark och byggnader, vilket i sin tur kan leda till bl.a. minskad produktivitet och lägre intäkter i jordbruket och därmed sammanhängande negativa effekter för samhällsekonomin. Å andra sidan skulle det också kunna leda till att parterna i högre grad avtalar om villkoren för markutnyttjandet och på så sätt skyddar sina investeringar.

⁷ Se kolumn 5 i tabell 8.1, 9 900 ./ 9 500.

I sådant fall kan dock kostnaderna för avtalsförhandlingar bli betydligt högre än enligt nuvarande och föreslagna bestämmelser. – Vad som nu har sagts gäller också, om än troligen i något mindre utsträckning, *mera omfattande inskränkningar i det nuvarande besittningsskyddet*.

Om det införs bestämmelser om *indirekt besittningsskydd* eller om att *besittningsskydd inträder efter viss faktisk, i stället för avtalad, arrendetid*, torde konsekvenserna kunna bli snarlika. I ett system med indirekt besittningsskydd kompenseras visserligen arrendatorn för sin förlust av nyttjanderätten men otryggheten kan ändå bli betydande i det att tillgången på annan jordbruksmark än den arrenderade kan vara begränsad. *Besittningsskydd efter viss faktisk arrendetid* innebär i vart fall inledningsvis en otrygghet för arrendatorn, eftersom han eller hon då inte vet om uppsägning kommer att ske i sådan tid att besittningsskydd inte inträder. Om *besittningsskyddet görs beroende av hur stor areal som arrenderas*, kan olämpliga tröskeeffekter uppstå som motverkar önskvärd strukturrationalisering. Produktiviteten i jordbruket kan därmed bli lägre än enligt nuvarande och föreslagna bestämmelser.

8.2.3 Bostadsarrenden

Förslag

Våra förslag innebär att den nuvarande individuella metoden för avgiftsbestämning behålls men justeras i vissa avseenden. Det införs även en trappningsregel som gör det möjligt att besluta att en avgiftshöjning ska ske successivt.

När det gäller förfarandet föreslår vi samma förenkling av förfarandet för uppsägning och begäran om villkorsändring som vi har föreslagit för jordbruksarrende. Delgivning behöver alltså inte ske. Samma bevislätnadsregel – vid användande av rekommenderat brev – föreslås också. Härutöver föreslås att, om arrendeavtalet har sagts upp eller om villkorsändring har begärts, motparten ska ha rätt att anslutningsvis begära villkorsändring när han eller hon första gången för talan vid arrendenämnden. Dessutom föreslår vi att ett yrkande som en part framställer i samband med hänskjutande av en tvist om uppsägning eller villkorsändring eller som framställs anslutningsvis, inte ska få ändras till nackdel för motparten efter det att han eller hon har besvarat yrkandet.

En alternativ lösning som vi har övervägt är att ersätta nuvarande avgiftsregleringen med en schabloniserad avgiftsmodell som baseras på arrendetomtens marktaxeringsvärde eller ett fiktivt sådant värde.

En närmare redogörelse för reformbehovet finns i avsnitten 5.1 och 5.5.4. Alternativa lösningar och utredningens förslag redovisas i avsnitt 5.6 och i bilaga 5.

Jordägare och arrendatorer

Det saknas tillförlitliga uppgifter om antalet och beskaffenheten av de bostadsarrenden som finns i landet. Konsekvenserna av våra förslag är därmed svårbedömda. Det har därför inte varit möjligt att, till rimliga kostnader, utreda de närmare konsekvenserna för parterna i enskilda arrendeavtal. En övergripande bedömning kan dock göras.

Vi har tidigare redovisat vissa uppskattningar av antalet bostadsarrenden i landet och bedömer att det kan finnas omkring 90 000, se avsnitt 5.5.3. Det kan också konstateras att arrendatorn i allmänhet är en fysisk person. På jordägarsidan varierar förhållandena. Det förekommer att staten och kommunerna upplåter mark för bostadsarrende. I övrigt synes den typiske jordägaren vara en fysisk eller juridisk person som arrenderar ut någon eller några enstaka arrendetomter vid sidan om skogs- och jordbruk, se avsnitt 5.5.3. Vissa jordägare har dock en mera kommersiell inriktning på bostadsarrendeverksamheten.

Avsikten med våra förslag är, i enlighet med utredningsdirektiven, att avgifterna ska överstämman med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet och de nuvarande avgiftsbestämmelserna samt vara allmänt godtagbara för parterna. Vi bedömer att de föreslagna förändringarna, i enlighet med uppdraget, kan leda till att avgiften vid en förlängning av arrendeavtalet avspeglar en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Undersökningen av tillämpningen av de nuvarande avgiftsreglerna och de avgiftsnivåer som reglerna leder till har inte föranlett oss att föreslå förändringar som resulterar i en generell förskjutning av arrendeavgiftens storlek i endera riktningen. Mot bakgrund av att förslagen medger att man vid avgiftsbestämningen i vissa fall tar hänsyn till avgiftsnivån i närbelägna områden eller i andra delar av landet kan det emellertid successivt komma att ske en förskjutning

av arrendeavgifterna inom vissa områden. Det kan t.ex. förväntas att arrendeavgifterna höjs något i vissa delar av Norrland och att det i vissa regioner i mellersta och södra Sverige tvärtom kan bli fråga om mera modererade avgifter. I övrigt saknas det skäl att anta att förslagen typiskt sett leder till högre eller lägre arrendeavgifter. Generellt sett torde dock avgiftsutvecklingen kunna bli mera enhetlig och något dämpad jämfört med i dag.

I administrativt avseende bör de förtydliganden som vi föreslår beträffande avgiftsbestämningen och det förenklade förfarandet vid uppsägning och begäran om villkorsändring, inom några år, minska parternas arbetsinsats vid omförhandling av avtalet. Om vi antar att det finns 90 000 avtal om bostadsarrende och att omförhandling sker vart femte år, omförhandlas 18 000 avtal varje år. Kostnaderna för omförhandling av villkoren vid bostadsarrende kan givetvis variera påtagligt från fall till fall. Om flera arrendeavtal omförhandlas gemensamt, vilket ofta är fallet, är villkoren snarlika. Ju fler arrendeavtal som förhandlas samtidigt, desto lägre blir kostnaderna per tomt. Experterna i utredningen har bedömt att kostnaden för en omförhandling som inte hänskjuts till arrendenämnden och som omfattar åtminstone tio tomter, kan uppskattas till cirka 1 500 kronor per tomt om ombud anlitas. Tidsåtgången är i det fallet ungefär en timme per tomt. Hänskjuts tvisten till arrendenämnden kan kostnaden per tomt förväntas bli den dubbla, dvs. 3 000 kronor. Om arrendenämndens beslut överklagas till hovrätten, kan den totala kostnaden per tomt fördubblas ytterligare en gång, dvs. till 6 000 kronor.

Arrendenämnder och domstolar

Med utgångspunkt i våra antaganden om förekomsten av bostadsarrenden och med hänsyn till att arrendeperioden normalt är fem-årig kan antalet omförhandlingar antas vara omkring 18 000 per år. Under de senaste åtta åren har det kommit in i genomsnitt cirka 1 100 ärenden om bostadsarrenden till arrendenämnderna per år. Merparten torde avse villkorsändring och inbegripa en prövning av arrendeavgiften.

Förslaget om en trappregel, avsedd att förhindra att kraftiga avgiftshöjningar får ett alltför snabbt genomslag, kan medföra att antalet ärenden vid nämnderna ökar med ett fåtal ärenden per år. De förtydliganden av avgiftsregleringen som föreslås bör medföra

en motsvarande minskning av antalet ärenden. Med tydligare anvisningar för hur avgiften ska bestämmas bör nämligen parternas osäkerhet om vad som är en skälig avgiftsnivå minska, vilket i sin tur bör medföra bättre förutsättningar för parterna att komma överens om arrendeavgiften. Under en övergångsperiod om högst fem år kan dock de nya bestämmelserna skapa förväntningar hos parterna om ändrad arrendeavgift. Detta antas medföra en ökad ärendetillströmning till arrendenämnderna med cirka två procent per år under den perioden, dvs. 20 ärenden per år. Arrendenämndens kostnad för ett ärenden om villkorsändring bör vara jämförbar med vad som antagits beträffande jordbruksarrende, se avsnitt 8.2.1. Våra förslag kan mot den bakgrunden förväntas medföra ökade kostnader för nämnderna om cirka 340 000 kronor per år under fem år. Även den kostnadsökningen bör kunna rymmas inom befintliga anslag. Någon mätbar förändring av ärendetillströmningen i domstolarna är inte att vänta.

Kostnaderna för alternativa lösningar

En schabloniserad avgiftsmodell har diskuterats i avsnitt 5.6.2 och skisserats i bilaga 5. Vi har dock funnit att en sådan lösning är förenad med avsevärda problem. Förutsättningar för respektive arrendetomt i fråga om arrendeavgift, markvärde, belägenhet, storlek etc. finns inte samlad i register eller liknande utan måste undersökas i varje enskilt fall. Detta innebär att det inte är praktiskt genomförbart att beräkna effekterna av att införa den skisserade modellen. Svårigheterna att analysera konsekvenserna av modellen är också ett av de huvudsakliga skälen till att vi inte föreslår att modellen införs, se avsnitt 5.6.2. Följaktligen saknas det förutsättningar för att i detta sammanhang presentera de ekonomiska effekterna av denna alternativa lösning. Vi har dock testat schablonmodellen på några utvalda tomter, se bilaga 5. Resultatet tyder på att modellen i många fall skulle leda till avgifter som avviker betydligt från nuvarande arrendenivåer.

8.3 Övriga konsekvenser

Bedömning: De förslag som rör jordbruksarrende bör leda till att arrende som upplåtelseform blir mera attraktivt för både jordägare och arrendatorer. Detta bör i sin tur leda till att utbudet av jordbruksmark för arrende ökar.

Förslaget om en trappregel vid kraftiga avgiftshöjningar innebär att bostadsarrendatorer ges ett något bättre skydd mot kraftiga och språngvisa avgiftshöjningar än vad de har i dag.

I övrigt har vi inte funnit att våra förslag leder till några andra konsekvenser som ska redovisas enligt kommittéförordningen (1998:1474) eller förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Förslagen beträffande jordbruksarrende är avsedda att skapa ett tydligare och mera förutsägbart regelverk. I kombination med information om förändringarna bör detta leda till att arrende som upplåtelseform blir mera attraktivt för både jordägare och arrendatorer. Utbudet av jordbruksmark för arrende kan därmed förväntas öka.

Även våra förslag om avgiftsbestämningen vid bostadsarrende är avsedda att skapa ett tydligare och mera förutsägbart regelverk, vilket bl.a. bör medföra en ökad trygghet för arrendatorerna. Förslaget om en trappregel medför att bostadsarrendatorer ges ett något bättre skydd mot kraftiga och språngvisa avgiftshöjningar än vad de har i dag.

Vi har inte funnit att våra förslag leder till några andra konsekvenser som ska redovisas enligt kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Till grund för vår bedömning i detta avseende ligger bl.a. följande överväganden.

Enligt direktiven ska vi särskilt uppmärksamma om våra förslag i den praktiska tillämpningen kan få olika effekter för kvinnor och män. Såväl män som kvinnor är jordägare och arrendatorer. De förändringar som vi föreslår blir tillämpliga på jordägare och arrendatorer oavsett kön och innefattar inte några moment som, såvitt kan bedömas, skulle kunna få olika konsekvenser beroende på kön. Mot den bakgrunden har vi inte kunnat finna att våra förslag i den praktiska tillämpningen kan komma att få olika effekter för kvinnor och män.

Eftersom förutsättningarna förändras på samma sätt för samtliga jordbruksföretag, bör konkurrensförhållandet dem emellan inte påverkas av de förslag som vi presenterar. Våra förslag om resultatbaserad arrendeavgift underlättar för parterna att anpassa avgiftsbestämningen till det enskilda jordbrukets förutsättningar. Det bör vara positivt för det svenska jordbrukets konkurrenskraft på den internationella marknaden. Som tidigare har nämnts syftar förslagen om besittningsskydd för sidoarrenden bl.a. till att förutsägbarheten ska öka när det gäller arrendeförhållandets bestånd. Andelen arrendeavtal med så kort upplåtelsestid som ett år bör dessutom minska väsentligt. Dessa förhållanden bör kunna bidra till en ökad investeringsvilja inom jordbruksnäringen, vilket på sikt bör gynna produktiviteten och konkurrenskraften.

Även om EU-rätten har stort inflytande över jordbruksnäringen i landet synes våra förslag inte ha några EU-rättsliga implikationer.

Förslagen bedöms inte leda till några konsekvenser för landsingen, för det kommunala självstyret, för brottsligheten, för sysselsättningen och den offentliga servicen i olika delar av landet eller för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap. 8 §

Uppsägning ska vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Träffas inte den som söks i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angivits nu, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte känt hemvist här i riket och finns inte heller känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att arrendeförhållande ska upphöra eller att arrendator ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att arrendator ska avhysas.

I 9 kap. 4 § och 10 kap. 8 § finns särskilda bestämmelser om sättet för uppsägning och begäran om ändring av arrendevillkoren i avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende. I 11 kap. 6 § finns särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende.

Paragrafen innehåller bestämmelser om formerna för uppsägning. För att markera att det i fråga om jordbruks- och bostadsarrende finns särskilda bestämmelser om sättet för uppsägning och begäran om villkorsändring, vilka kompletterar vad som sägs i förevarande paragraf, har det i *femte stycket* tagits in en erinran om dessa bestämmelser.

8 kap. 28 §

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får ett avtal mellan jordägare och arrendator att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet ska hänskjutas till avgörande av skiljemän utan villkor om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om

- 1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller sitta kvar på arrendestället,*
- 2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller*
- 3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.*

I övrigt gäller inte villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. I skiljeavtalet får dock arrendenämnden utses till skiljenämnd och det får bestämmas viss tid för meddelande av skiljedom.

Paragrafen har genomgått vissa redaktionella ändringar. Bland annat har ordet förbehåll bytts ut mot avtalsvillkor. Första meningen bildar numera första stycket i vilket en punktlista har införts. Resterande delar av paragrafen har förts till ett nytt andra stycke. En följdändring har även skett med anledning av att nuvarande 10 kap. 6 a § har fått beteckningen 10 kap. 6 b §. – Några ändringar i sak är inte avsedda.

8 kap. 30 §

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva

- 1. fråga om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende och bostadsarrende,*
 - 2. fråga om fastställande av villkoren för sådan förlängning,*
 - 3. fråga som avses i 9 kap. 13 a eller 13 b §,*
 - 4. fråga om ersättning enligt 9 kap. 14 eller 14 a § samt*
 - 5. övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden.*
- Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister.
Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendenämndens uppgifter. Genom tillägg i paragrafens första mening utökas arrendenämndens uppgifter så att nämnden även blir behörig att pröva tvister med anledning av de nya bestämmelserna i 9 kap. 13 a, 13 b och 14 a §§. Utredningens överväganden finns i avsnitt 4.5.6. Paragrafen har också fått en ny redaktionell utformning.

8 kap. 31 §

I följande frågor får arrendenämndens beslut överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden ligger:

1. *förlängning av arrendeavtal,*
2. *fastställande av villkoren för sådan förlängning,*
3. *uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 b §,*
4. *bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 eller 14 a § och*
5. *fråga som avses i 9 kap. 13 a, 13 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b §.*

Arrendenämndens beslut i ett ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får inte överklagas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rätten att överklaga arrendenämndens beslut. Genom tillägg i paragrafens *första stycke* klargörs att nämndens beslut om ersättning enligt 9 kap. 14 a § och dess beslut i fråga om arrendators rätt att sitta kvar på arrendestället enligt 9 kap. 13 a § eller göra avtal gällande enligt 9 kap. 13 b § får överklagas till hovrätten. Utredningens överväganden finns i avsnitt 4.5.6.

I paragrafen har också gjorts vissa redaktionella ändringar.

8 kap. 31 d §

Ett beslut av hovrätten kan inte överklagas

1. *i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller*

2. *i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.*

Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

I paragrafen har skett en följdändring p.g.a. att nuvarande 10 kap. 6 a § har fått beteckningen 10 kap. 6 b §. I redaktionellt hänseende har paragrafen bl.a. delats upp på två stycken och första stycket har försetts med en punktlista.

9 kap. 2 §

Avtal om jordbruksarrende *ska* träffas för viss tid. Avser upplåtelsen jord, som upplåtaren inte kan förfoga *över* utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Staten får upplåta arrende för arrendatorns livstid. *Om* arrendetiden inte *är* bestämd enligt vad som *nu har* sagts, gäller avtalet för fem år.

Om ett arrende för viss tid *omfattar* bostad för arrendatorn, *ska* arrendetiden utgöra minst fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden *har* godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Ett avtalsvillkor om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel *återta* arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det *har* godkänts av arrendenämnden.

Paragrafen har genomgått vissa redaktionella ändringar. Bland annat har ordet förbehåll ersatts av avtalsvillkor. Någon ändring i sak är dock inte avsedd.

9 kap. 3 §

Vid arrende för viss tid *ska* uppsägning alltid ske för att avtalet *ska* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator, som vill säga upp avtalet eller begära ändring av arrendevillkoren för en ny arrendeperiod, ska meddela motparten detta skriftligen.* Uppsägning och begäran om villkorsändring *ska* ske senast ett år före arrendetidens utgång. *Om avtalet har träffats för högst ett år, gäller i stället att uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske senast tre månader före arrendetidens utgång eller senast vid den tidigare tidpunkten som parterna har avtalat.*

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det *har* godkänts av arrendenämnden. *Om parterna har avtalat* om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det utan sådant godkännande.

Utredningens överväganden finns i avsnitten 4.5.7 och 6.1. I 7 § föreslås att det införs besittningsskydd även vid jordbruksarrenden som inte omfattar bostad för arrendatorn, s.k. sidoarrenden, och som avser en arrendetid om högst ett år. Ändringarna i förevarande

paragrafs första stycke första mening sammanhänger med ändringen i 7 §. Genom ändringarna i första stycket andra meningen har ordningen för uppsägning och begäran om villkorsändring förenklats. Ändringar har även gjorts vad gäller tiden för uppsägning, se första stycket tredje och fjärde meningarna. Därutöver har det skett några mindre redaktionella ändringar, bl.a. har ordet förbehåll ersatts med avtalsvillkor.

Första stycket första meningen

Nuvarande bestämmelser innebär bl.a. att uppsägning måste ske för att ett arrendeavtal med en arrendetid som är ett år eller längre ska upphöra att gälla. Om avtalstiden är kortare än ett år, behöver det inte ske någon uppsägning. Avtalet upphör då att gälla vid avtalstidens utgång utan att det behöver vidtas någon särskild åtgärd. Om arrendatorn i ett sådant fall fortsätter att bruka arrendestället två månader efter arrendetidens utgång, utan att jordägaren har anmodat honom eller henne att lämna arrendestället, förlängs dock, enligt hittills gällande bestämmelser, avtalet som huvudregel på samma tid som det ursprungliga arrendeavtalet (s. k. tyst förlängning, se nuvarande bestämmelser i 4 §).

I och med att det, enligt förslaget, införs besittningsskydd för alla tidsbestämda sidoarrenden har det ansetts att det inte finns skäl att ha olika bestämmelser om upphörande av avtalet beroende på arrendetidens längd. Paragrafens nya lydelse innebär därför att om arrendet är tidsbestämt ska uppsägning alltid ske för att arrendet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång.

Första stycket andra meningen

Uppsägning och begäran om villkorsändring ska enligt nuvarande bestämmelser normalt vara skriftlig och delges på visst sätt (se 8 kap. 8 §). Den föreslagna lydelsen av första stycket andra meningen innebär att ordningen för uppsägning och begäran om villkorsändring förenklas. Uppsägningen eller begäran om villkorändring ska vara skriftlig men det uppställs inte något särskilt krav på hur motparten ska få del av handlingen. En uppsägning eller begäran om villkorsändring behöver alltså inte delges utan kan skickas med vanlig post, e-post eller på något annat sätt. Eftersom en giltig

begäran alltjämt förutsätter att den sker viss tid före arrendetidens utgång, måste dock den som avsänder begäran kunna visa att denna har kommit motparten till handa i tid. För att underlätta detta har det införts en ny bevislätnadsregel (se 4 §).

Första stycket tredje och fjärde meningarna

Införandet av besittningsskydd för alla sidoarrenden medför att uppsägningstiden och tiden för begäran om villkorsändring behöver ändras. I annat fall skulle dessa tidsfrister kunna komma att bli lika långa som, eller längre än, arrendetiden. Förslaget innebär att den nuvarande uppsägningstiden om ett år för vissa längre arrendetider utsträcks till att gälla samtliga jordbruksarrendeavtal, som har en längre arrendetid än ett år. Om arrendetiden är högst ett år, är uppsägningstiden i stället tre månader. Parterna har dock i det sistnämnda fallet möjlighet att – utan inhämtande av arrendenämndens tillstånd – avtala om en längre uppsägningstid, t.ex. sex månader. Den nuvarande uppsägningstiden om åtta månader för vissa kortare arrendetider har alltså slopats.

De nya bestämmelserna innebär bl.a. att avtal som tidigare har haft åtta månaders uppsägningstid, dvs. avtal med en arrendetid om ett år eller längre men kortare än fem år, i fortsättningen har ett års uppsägningstid.

9 kap. 4 §

Om en sådan uppsägning eller begäran om villkorsändring som avses i 3 § första stycket har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om när en uppsägning eller begäran om villkorsändring ska anses ha lämnats och vart en sådan med laga verkan kan skickas. Utredningens överväganden finns i avsnitt 6.1.

Bestämmelserna är en form av bevislätnadsregler; den som visar att han eller hon har avsänt meddelandet på det sätt som anges i paragrafen och till den i paragrafen angivna adressen, ska anses ha meddelat motparten. Genom att tillämpa det förfarande som anges i paragrafen har alltså avsändaren fullgjort sin skyldighet att meddela motparten att uppsägning sker eller att villkorsändring begärs. Paragrafen ger också besked om vid vilken tidpunkt skyldigheten ska anses fullgjord.

Bestämmelserna utesluter inte att motparten får del av meddelandet på annat sätt, t.ex. genom användande av e-post eller vanligt brev. Om meddelandet sänds på något annat sätt än med rekommenderat brev, har dock avsändaren att visa att meddelandet har kommit mottagaren till del inom den tidsfrist som anges i 3 §. Avsändaren kan därutöver tillämpa bestämmelserna om sättet för uppsägning i 8 kap. 8 §.

Första stycket

En jordägare eller arrendator som vill säga upp avtalet eller begära villkorsändring ska, enligt den föreslagna lydelsen av 3 §, skriftligen meddela motparten detta senast ett år före arrendetidens utgång, om arrendetiden är längre än ett år. Om arrendetiden är högst ett år ska motparten i stället meddelas senast tre månader före arrendetidens utgång (eller vid den tidigare tidpunkt som parterna har kommit överens om). Bestämmelserna i förevarande paragraf innebär att om ett sådant meddelande har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress anses det ha lämnats vid avsändandet. Huruvida mottagaren kvitterar ut det rekommenderade brevet eller inte saknar betydelse.

Om meddelandet skickas med rekommenderat brev senast den dag som infaller ett år före arrendetidens utgång eller, om arrendetiden är högst ett år, tre månader dessförinnan, har således tidsfristen i 3 § för uppsägning respektive begäran om villkorsändring iakttagits. För det fall arrendetiden är högst ett år och parterna har avtalat om t.ex. sex månaders uppsägningstid kan meddelandet skickas senast den dag som infaller sex månader före arrendetidens utgång.

Andra stycket

I andra stycket anges vad som avses med det i första stycket använda begreppet *mottagarens vanliga postadress*. Huvudregeln är att en part ska skicka meddelandet till den postadress som mottagaren har uppgett som den postadress dit meddelanden till honom eller henne ska skickas. Huvudregeln blir tillämplig om det i parternas avtal anges att meddelanden ska skickas till en viss adress eller om den ena parten i ett senare skede ger motparten ett uttryckligt besked om att handlingar med anledning av arrendeförhållandet ska tillställas honom eller henne på en viss adress.

I annat fall, dvs. om mottagaren inte har lämnat någon uppgift om en postadress dit meddelanden ska sändas, anses mottagarens folkbokföringsadress vara dennes vanliga adress. Uppgift om folkbokföringsadress kan erhållas från Skatteverket. Om mottagaren är en juridisk person anses mottagarens vanliga adress i stället vara den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen. De register som anges i detta lagrum är bl.a. aktiebolags-, förenings- och handelsregistren. Uppgifter ur registren kan erhållas från Bolagsverket. Det bör dock beaktas att 29 § delgivningslagen inte täcker t.ex. dödsbon, stiftelser och icke-näringsdrivande ideella föreningar. För att bevislätnadsregeln ska kunna tillämpas i förhållande till en sådan juridisk person måste denna således ha lämnat en uppgift om den postadress under vilken meddelanden ska sändas. I annat fall har avsändaren att visa att meddelandet har kommit mottagaren till del inom den tidsfrist som anges i 3 §, vilket t.ex. skulle kunna ske genom tillämpning av bestämmelserna om sättet för uppsägning i 8 kap. 8 §.

Avsändaren bör som huvudregel ha bevisbördan för att meddelandet har sänts till rätt adress. Om parterna skulle vara oense om huruvida en uppgift har lämnats om en viss postadress som avviker från folkbokföringsadressen, bör emellertid mottagaren ha bevisbördan för att han eller hon har lämnat uppgift om en sådan avvikande adress.

9 kap. 7 §

Bestämmelserna i 8–13 §§ gäller vid arrende för viss tid. Om jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grunden att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, gäller bestämmelserna dock endast om det i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Ett avtalsvillkor om att arrenderätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det har godkänts av arrendenämnden.

Paragrafen är den första i en följd av paragrafer (7–14 a §§) som reglerar arrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtalet. Den innehåller en avgränsning av de fall i vilka arrendatorn har en principiell rätt till avtalsförlängning, dvs. besittningsskydd. I 8 § anges under vilka förutsättningar besittningsskyddet kan brytas. – Utredningens överväganden finns i avsnitt 4.5.5.

Genom bestämmelserna i *första stycket* avgränsas de fall i vilka arrendatorn har en principiell rätt till förlängning av arrendeavtalet. Enligt den nuvarande lydelsen av första stycket 1 är avtal som har en arrendetid om högst ett år och inte omfattar bostad för arrendatorn undantagna från rätten till förlängning. I paragrafens nya lydelse har detta undantag strukits. Alla tidsbestämda arrendeavtal är därmed förenade med en rätt till förlängning.

Arrenden som är upplåtna för arrendatorns livstid är även fortsättningsvis undantagna från tillämpningsområdet för 8–13 §§. De hittillsvarande undantagen från rätten till avtalsförlängning som nu finns i första stycket 2 – fall då arrenderätten är förverkad eller då viss säkerhet har försämrats – är också oförändrade i sak men har flyttats till en ny mening.

Bortsett från några mindre redaktionella ändringar är *andra stycket* oförändrat. Ordet förbehåll har bytts ut mot avtalsvillkor men någon ändring i sak är inte avsedd. Det innebär att parterna alltjämt har möjlighet att komma överens om att arrenderätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning. Ett sådant villkor måste dock, liksom hittills, godkännas av arrendenämnden för att vara giltigt (se 8 kap. 2 § andra stycket angående detta förfarande).

9 kap. 8 §

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, *dock inte när*

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan *utsträckning* att avtalet skäligen *inte* bör förlängas,

3. *jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska brukas av jordägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling,*

4. *jordägaren gör sannolikt att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter,*

5. jordägaren gör sannolikt att arrendestället *ska* användas i enlighet med en detaljplan,

6. jordägaren gör sannolikt att äganderätten till arrendestället *ska* övergå på annan genom köp, byte eller fastighetsreglering på marknadsmässiga villkor,

7. jordägaren i annat fall gör sannolikt att arrendestället *ska* användas för annat ändamål än jordbruk.

Om arrendet omfattar bostad åt arrendatorn eller avser en arrendetid som överstiger fem år ska första stycket 6 inte tillämpas. Vidare har arrendatorn rätt till förlängning även i fall som avses i

1. första stycket 3 och 7, om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, och

2. första stycket 4, om det av särskilda skäl är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn *trots bestämmelserna i denna paragraf* rätt till sådan förlängning.

Den föreslagna ändringen i 7 § innebär att sidoarrenden som har ingåtts för ett år eller kortare tid är likställda med längre sidoarrenden vad gäller arrendatorns rätt till förlängning av avtalet. Samtliga jordbruksarrenden som är upplåtna för viss tid är därmed förenade med en rätt till sådan förlängning, dvs. arrendatorn har visst besittningsskydd.

I förevarande paragraf anges huvudregeln om arrendatorns besittningsskydd liksom i vilka situationer besittningsskyddet kan brytas (de s.k. besittningsskyddsbrytande grunderna). De besittningsskyddsbrytande grunderna anges, liksom hittills, i första stycket men grunderna har ändrats i vissa avseenden. Ett nytt andra stycke innehåller bestämmelser som medför att förutsättningarna för att bryta arrendatorns besittningsskydd skiljer sig åt mellan å ena sidan högst femåriga sidoarrenden och å andra sidan sidoarrenden med en längre arrendetid än fem år och gårdsarrenden. Beträffande sidoarrenden med en längre arrendetid än fem år och gårdsarrenden är besittningsskyddet oförändrat. Utredningens överväganden i detta avseende finns i avsnitt 4.5.5.

Det nuvarande andra stycket har förts till ett nytt tredje stycke. I redaktionellt hänseende har uttrycket obilligt ersatts med oskäligt. Någon ändring i sak är dock inte avsedd. Även i övrigt har vissa redaktionella ändringar gjorts.

Första stycket

I första stycket anges den grundläggande utgångspunkten att arrendatorn har rätt till förlängning av arrendeavtalet om jordägaren har sagt upp avtalet. I stycket anges också de besittningsskyddsbrytande grunderna. Den föreslagna lydelsen av andra stycket innebär emellertid att bestämmelserna i första stycket i praktiken är fullt ut tillämpliga endast på arrendeavtal som inte omfattar bostad för arrendatorn (dvs. sidoarrenden) och som har en arrendetid om högst fem år.

En ny besittningsskyddsbrytande grund (köp, byte eller fastighetsreglering avseende arrendestället) har införts i punkten 6 och den nuvarande punkten 6 (användning för annat ändamål) har fått beteckningen 7.

Förändringarna av de besittningsskyddsbrytande grunderna innebär att förutsättningarna för att bryta besittningsskyddet i vissa situationer är något mindre stränga än de hittills har varit, nämligen vid självinträde (punkten 3), strukturrationalisering (punkten 4) och användning för annat ändamål (punkten 7). Av paragrafens nya lydelse följer att någon oskälighetsprövning (tidigare obillighetsprövning) inte ska ske i en förlängningstvist som grundas på självinträde, strukturrationalisering eller användning för annat ändamål. Man ska således i dessa situationer inte beakta effekterna för arrendatorn av att besittningsskyddet bryts. Som tidigare har nämnts gäller dessa förändringar endast sidoarrenden med en arrendetid om högst fem år (jfr andra stycket 1 och 2).

Prövningen av om förlängning ska vägras ska alltså enbart avse frågan om jordägaren har gjort sannolikt att han eller hon har förutsättningar att vidta de förändringar som åberopas till grund för att bryta besittningsskyddet, dvs. självinträde eller använda arrendestället för annat ändamål. Det ankommer – på samma sätt som vid en prövning enligt nuvarande bestämmelser – på jordägaren att göra sannolikt att självinträde respektive ändrad användning kommer att ske. Ett naket påstående om t.ex. självinträde är inte tillräckligt. Tvärtom måste det krävas att jordägaren kan konkretisera sina planer på självinträde och göra det sannolikt att planerna kommer att realiseras. Ett påstående om självinträde ska alltså även vid tillämpningen av första stycket 3 vara sakligt underbyggt och kompletteras med en trovärdig plan för den tänkta driften efter självinträdet. Även jordägarens (eller, i förekommande fall, hans eller hennes make eller avkomlings) förutsättningar i övrigt måste be-

aktas. Liksom hittills ska därför självinträde vägras om utredningen tyder på att jordägaren, eller den som annars ska driva jordbruket, inte kommer att kunna klara av driften på arrendestället p.g.a. bristande erfarenhet, hög ålder eller sjukdom. Självinträde ska också vägras om jordägarens egentliga avsikt synes vara att bli av med en enligt honom eller henne önskad arrendator.

På motsvarande vis ska bedömningen av om besittningsskyddsavbrott ska tillåtas för strukturrationalisering enbart avse frågan om jordägaren har gjort sannolikt att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter.

I första stycket 6 har det dessutom införts en ny besittningsskyddsavbrott grund. Den innebär att besittningsskyddet kan brytas om äganderätten till den arrenderade marken ska övergå på någon annan genom köp, byte eller fastighetsreglering. Besittningsskyddsavbrott med hänvisning till en sådan äganderättsövergång är emellertid endast möjligt om avtalet avser ett sidoarrende vars arrendetid är högst fem år, jfr andra stycket.

Skälet för den tilltänkta försäljningen, liksom den tilltänkte köparens avsikter vad avser fastigheten, är utan betydelse. Med köp och byte jämställs i detta sammanhang fastighetsreglering. Fastighetsregleringen måste dock ske på ett sådant sätt att äganderätten till den utarrenderade marken därigenom övergår till någon annan fysisk eller juridisk person. Att äganderättsövergången ska ske genom köp, byte eller fastighetsreglering utesluter att bestämmelsen tillämpas vid en benefik överlåtelse, såsom gåva, eller ett familjerättsligt förvärv, såsom bodelning.

Det ankommer på jordägaren att göra sannolikt att överlåtelse eller fastighetsreglering kommer att ske. Det krävs inte att jordägaren därvid lämnar någon precis uppgift om vem som kommer att överta äganderätten till arrendestället. Inte heller krävs det att jordägaren lämnar några precisa uppgifter om de villkor som är tänkta att gälla för en påstådd överlåtelse eller fastighetsreglering. Det räcker å andra sidan inte att jordägaren gör ett naket påstående om planerad försäljning eller fastighetsreglering. Han eller hon måste kunna lämna en trovärdig förklaring till varför han eller hon vill avhända sig arrendestället och även kunna redovisa i vart fall huvuddragen i sina planer. Uppgifterna måste vara så konkreta och rimliga att det sammantaget framstår som sannolikt att en äganderättsövergång av det angivna slaget kommer att ske inom en tid av två år.

Jordägaren måste också kunna göra sannolikt att äganderättsövergången kommer att genomföras på marknadsmässiga villkor. Jordägaren kan alltså inte åberopa exempelvis en försäljning till en närstående, vilken kommer att ske på för säljaren eller köparen synnerligen förmånliga villkor, eller något annat slag av överlåtelse som har klart benefika inslag. Se även kommentaren till 13 b §. Huruvida en sedermera genomförd äganderättsövergång har skett på marknadsmässiga villkor kan komma att prövas i efterhand. Om så inte är fallet, kan nämligen arrendatorn göra gällande rätt till ersättning enligt 14 a § eller få arrendeavtalet att åter bli gällande, se 13 b §.

De besittningsskyddsbrytande grunderna i första stycket 1, 2 och 5 är i sak oförändrade och gäller lika för alla jordbruksarrendeavtal.

Andra stycket

Den föreslagna lydelsen av andra stycket innebär, som ovan har berörts, att tillämpningsområdet för bestämmelserna i första stycket i praktiken begränsas till att gälla arrenden som inte omfattar bostad för arrendatorn (dvs. sidoarrenden) och som har en arrendetid om högst fem år. När det gäller andra avtal om jordbruksarrende, dvs. arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrenden) samt sidoarrenden med en arrendetid som överstiger fem år, innebär paragrafens nya lydelse inte någon förändring i sak, varken i fråga om rätten till förlängning eller i fråga om förutsättningarna för att bryta besittningsskyddet.

Redan i inledningen av andra stycket anges att första stycket 6 inte ska tillämpas i fråga om sidoarrenden med längre arrendetid än fem år samt gårdsarrenden. Jordägaren kan således inte bryta besittningsskyddet för sådana avtal genom att göra sannolikt att arrendestället ska säljas, bytas eller övergå till annan genom fastighetsreglering.

Andra stycket 1 innebär att den oskälighetsprövning (tidigare ”obillighetsprövning”) som enligt nuvarande bestämmelse ska göras, om jordägaren gör sannolikt att självinträde ska ske (första stycket 3) eller att arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk (första stycket 7), alltjämt ska göras om avtalet avser ett sidoarrende med en arrendetid som överstiger fem år eller ett gårdsarrende. Jordägaren kan alltså inte bryta besittningsskyddet

för sådana avtal för att självinträda eller använda arrendestället för annat ändamål än jordbruk, om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Andra stycket 2 innebär att den oskälighetsprövning som enligt nuvarande bestämmelse ska ske vid strukturrationalisering (första stycket 4) ska göras även fortsättningsvis om avtalet avser ett gårdsarrende eller ett sidoarrende vars arrendetid överstiger fem år. Jordägaren kan följaktligen inte bryta besittningsskyddet för att låta arrendestället ingå i en strukturrationalisering, om det av särskilda skäl är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Som tidigare har nämnts är den ändrade terminologin, från obilligt till oskäligt, inte avsedd att medföra någon ändring i sak. Sådana omständigheter som har ansetts vara relevanta för obillighetsprövningen ska alltså beaktas på motsvarande sätt vid oskälighetsprövningen.

Tredje stycket

Tredje stycket motsvarar i sak det nuvarande andra stycket.

9 kap. 9 §

Vid förlängning av arrendeavtal *ska* arrendeavgiften *bestämmas efter vad som är skäligt*. Om jordägaren och arrendatorn inte *kan* enas om hur stor arrendeavgiften bör vara *ska* avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning *ska* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *inte* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *ska* gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *utsträckning* ändring av arrendevillkoren *inte* begärs, *ska* samma villkor som förut gälla.

Träffas *det* vid en förlängning av ett arrendeavtal en överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, *ska* överenskommelsen *gälla*, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, *om* *inte* annat följer av *övriga bestämmelser* i denna balk.

Genom den föreslagna lydelsen av 29 § utvidgas möjligheten att bestämma en rörlig arrendeavgift. En språklig ändring har gjorts i 9 § första stycket första meningen för att förtydliga att arrendenämnden vid en eventuell prövning av arrendeavgiften inte behöver fastställa avgiften till ett visst belopp utan även kan fastställa en avgift som helt eller till viss del är beroende av rörliga faktorer. Förutsättningarna för detta har berörts i avsnitt 3.4.2. I paragrafen har även gjorts vissa språkliga ändringar.

9 kap. 13 §

Bifalls jordägarens begäran om att arrendeavtalet *ska* upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Om tvisten avgörs efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, ska arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Första och andra styckena gäller inte om arrendatorn har rätt att sitta kvar på arrendestället med stöd av 13 a §.

I paragrafen har införts ett nytt *tredje stycke*. Utredningens överväganden i den delen finns i avsnitt 4.5.6. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts.

Den nya bestämmelsen innebär att första och andra styckena inte ska tillämpas om arrendeförhållandet har upphört på den grunden att äganderätten till arrendestället ska övergå på annan genom köp, byte eller fastighetsreglering och arrendatorn i rätt tid har anmält till jordägaren att rätten att under viss tid fortsätta brukandet av arrendestället kommer att utnyttjas (se 8 § första stycket 6 och 13 a §). För dessa fall finns särskilda bestämmelser i 13 a § om rätt för arrendatorn att sitta kvar på arrendestället under viss tid efter avtalets upphörande och om arrendevillkoren under den tiden.

9 kap. 13 a §

Om arrendeavtalet har upphört enligt 8 § första stycket 6, gäller följande.

Arrendatorn har rätt att, efter anmälan till jordägaren, sitta kvar på arrendestället till och med den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att beslut om lagfart eller fastighetsreglering motsvarande en äganderättsövergång av det åberopade slaget vunnit laga kraft. Anmälan ska göras inom en månad från avtalets upphörande eller från den senare tidpunkt då frågan om förlängning av avtalet blev slutligt avgjord.

Om arrendatorn sitter kvar på arrendestället med stöd av andra stycket, ska de förut gällande arrendevillkoren tillämpas. En arrendator som i sådant fall vill avträda i förtid ska sex månader i förväg underrätta jordägaren om tidpunkten då avträde kommer att ske.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om arrendatorns rätt att tillfälligt sitta kvar på arrendestället när arrendeförhållandet har upphört p.g.a. att jordägaren avser att genom köp, byte eller fastighetsreglering låta arrendestället övergå på annan, se 8 § första stycket 6. Utredningens överväganden finns i avsnitt 4.5.6.

Första och andra styckena

Paragrafen ger arrendatorn en temporär rätt att sitta kvar på arrendestället även om förlängning av arrendeavtalet har vägrats. Rätten att sitta kvar avser endast det fallet att förlängning av arrendet inte sker därför att arrendestället genom köp, byte eller fastighetsreglering ska övergå på någon annan. Eftersom bestämmelsen är utformad som en *rätt* för arrendatorn, är denne oförhindrad att avträda arrendestället så snart det står klart att arrendeavtalet har upphört att gälla. En arrendator som gör gällande sin rätt att sitta kvar på arrendestället blir emellertid tills vidare bunden av de arrendevillkor som tidigare har gällt mellan parterna; han eller hon kan avträda från arrendet i förtid men endast efter den ”upp-sägningstid” som avses i tredje stycket.

Rätten att sitta kvar gäller *såväl* det fallet då parterna har kommit överens om att avtalet ska upphöra att gälla p.g.a. förestående köp, byte eller fastighetsreglering *som* det fallet då avtalet upphör därför att arrendenämnden eller domstolen har funnit att jordägaren har rätt att bryta arrendeförhållandet för genomförande av en sådan äganderättsövergång.

Den senaste tidpunkten då arrendatorn måste lämna arrendestället räknas från det att beslut om lagfart eller fastighetsreglering som motsvarar en äganderättsövergång av det åberopade slaget vann laga kraft, dvs. från den dag då beslutet inte längre kan överklagas. *Ett beslut om lagfart* vinner laga kraft tre veckor från den dag en underrättelse eller ett bevis om beslutet hålls tillgängligt för sökanden (se 19 kap. 34 § andra stycket). Ett överklagande får dock alltid ges in inom fyra veckor från den inskrivningsdag då beslutet meddelades. *Ett beslut om fastighetsreglering* får enligt huvudregeln

överklagas inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad (se 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen). I vissa fall kan dock Lantmäteriet förordna att fastighetsregleringsbeslutet ska överklagas särskilt, vilket i sådant fall ska ske inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades (se 15 kap. 3 § första stycket andra och tredje meningarna fastighetsbildningslagen [1970:988]). Andra former av beslut enligt fastighetsbildningslagen, t.ex. tillståndsbeslut, saknar betydelse för beräkningen av när arrendatorn måste lämna arrendestället.

Tidsfristen i bestämmelsen kan illustreras med ett exempel. Anta att beslut om lagfart vinner laga kraft den 28 juni 2017. Det är då mer än sex månader till närmast efterföljande fardag, den 14 mars 2018. Avträde ska därför ske den 14 mars 2018. Om beslutet i stället vinner laga kraft den 16 september 2017 inträffar den närmast efterföljande fardagen, den 14 mars 2018, mindre än sex månader från tidpunkten för laga kraft. Avträde ska då ske vid den därpå följande fardagen, dvs. den 14 mars 2019.

Om arrendatorn avser att utnyttja rätten att sitta kvar på arrendestället, ska han eller hon underrätta jordägaren om detta. Kommer parterna överens eller avgörs frågan om förlängning av avtalet före arrendetidens utgång, är det naturligtvis praktiskt att underrätta jordägaren i samband med överenskommelsen eller inom ramen för tvisten. Arrendatorn har dock viss tid på sig att ta ställning till frågan om att sitta kvar. Underrättelsen ska nämligen ske inom en månad från den dag då arrendeperioden löper ut. Pågår det vid arrendetidens utgång en tvist i förlängningsfrågan, ska underrättelsen ske inom en månad från den dag då tvisten blev slutligt avgjord.

Bestämmelserna om underrättelse förutsätter inte att underrättelse sker på visst sätt. Vid tvist om huruvida underrättelse har skett torde dock normalt arrendatorn ha bevisbördan för detta.

Tredje stycket

Av tredje stycket följer att de senast gällande avtalsvillkoren ska tillämpas även under den tid som arrendatorn har rätt att sitta kvar på arrendestället enligt andra stycket.

Om det vid arrendetidens utgång råder tvist om förlängning av avtalet, ska tidigare gällande avtalsvillkor gälla till dess tvisten är slutligt avgjord (se 11 § första stycket). Om besittningsskyddet

sedermåra bryts enligt 8 § första stycket 6 och arrendatorn väljer att sitta kvar på arrendestället under den tid som följer av andra stycket i denna paragraf, gäller på samma sätt oförändrade arrendevillkor.

Bestämmelserna utgör en specialreglering som avviker från vad som normalt gäller i fråga om arrendevillkoren från avtalets upphörande till avträdet (jfr 13 § andra stycket). Om en tvist avgörs efter arrendetidens utgång eller om det medges uppskov med avträdet, ska nämligen arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till dess att arrendatorn avträder arrendestället fastställas enligt 9 §. Upphör arrendeavtalet att gälla på den grunden att äganderätten till arrendestället ska övergå på annan genom köp, byte eller fastighetsreglering och arrendatorn väljer att utnyttja sin rätt enligt 13 a § att sitta kvar på arrendestället, gäller inte uppskavsbestämmelserna i 13 § (se om detta i kommentaren till 13 § tredje stycket) utan villkoren för kvarsittande regleras i stället av bestämmelserna i denna paragraf.

I fråga om betalning av arrendeavgiften för tiden efter den nye ägarens tillträde av fastigheten finns bestämmelser i 7 kap. 17 §.

I tredje stycket regleras också den situationen att en arrendator inte vill sitta kvar på arrendestället under hela den tid som han eller hon i och för sig har rätt till detta enligt bestämmelserna i första stycket. Bestämmelsen innebär att arrendatorn, sedan anmälan om kvarsittande väl har skett, inte kan lämna arrendestället utan förvarning. Arrendatorn måste i stället, minst sex månader i förväg, underrätta jordägaren om vilken dag som avträdet kommer att ske. Om arrendatorn avser att lämna arrendestället den 15 september 2017, måste alltså jordägaren underrättas om detta senast den 15 mars samma år. Bestämmelsen är inte avsedd att utesluta att en arrendator utnyttjar sin rätt att sitta kvar på arrendestället under en kortare tid än sex månader, förutsatt att han eller hon klargör tidpunkten för avträde redan i anmälan enligt andra stycket.

Såsom har angetts i kommentaren till andra stycket förutsätter bestämmelserna om underrättelse inte att underrättelse sker på visst sätt. Blir det tvist om huruvida underrättelse har skett, får det normalt ankomma på arrendatorn att styrka sitt påstående.

9 kap. 13 b §

Ett arrendeavtal som har upphört enligt 8 § första stycket 6 blir åter gällande på oförändrade villkor, om

1. en äganderättsövergång av det åberopade slaget har ägt rum men inte på marknadsmissiga villkor, eller

2. beslut om lagfart eller fastighetsreglering, som motsvarar en äganderättsövergång av det åberopade slaget och grundar sig på en ansökan som har gjorts inom två år från den senaste arrendetidens utgång, inte kommer till stånd.

Om frågan om förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång har hänskjutits till arrendenämnden, ska tvåårsfristen i första stycket 2 räknas från den dag då tvisten blev slutligt avgjord.

Första stycket gäller inte sedan arrendatorn har lämnat arrendestället eller underrättat jordägaren enligt 13 a § tredje stycket om att avträde kommer att ske i förtid.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om att arrendeavtalet åter blir gällande för det fall den av jordägaren åberopade äganderättsövergången inte kommer till stånd (se 8 § första stycket 6). Utredningens överväganden finns i avsnitt 4.5.6.

Första stycket

Bestämmelsen i första stycket innebär att ett arrendeavtal som har upphört p.g.a. att äganderätten till arrendestället ska övergå på annan genom köp, byte eller fastighetsreglering åter blir gällande om inte jordägaren uppfyller vissa krav.

Om arrendeavtalet blir gällande igen, inleds en ny arrendetid med samma längd som den senaste arrendetiden. Även övriga arrendevillkor ska vara desamma som de som gällde vid avtalets upphörande. De arrendevillkor som har gällt under den tid som arrendatorn har suttit kvar på arrendestället med stöd av bestämmelserna i 13 a § kommer således att fortsätta att gälla för den kommande arrendeperioden.

Följande exempel kan illustrera bestämmelsens innebörd. Anta att arrendetiden är två år och att arrendeavtalet upphör den 18 september 2016 p.g.a. att arrendestället ska säljas. Två år efter avtalets upphörande, den 18 september 2018, visar det sig att varken ansökan om lagfart eller ansökan om fastighetsreglering, motsvarande den åberopade försäljningen, har getts in. Det arrendeavtal som upp-

hörde den 18 september 2016 blir då åter gällande och löper med en arrendetid om två år från den 18 september 2018 och på i övrigt oförändrade villkor.

De krav som jordägaren måste uppfylla för att avtalet inte ska bli gällande igen anges i två punkter.

Av *punkten 1* följer att avtalet blir gällande igen om en sådan äganderättsövergång som avses i 8 § först stycket 6 genomförs men det visar sig att åtgärden inte har skett på marknadsmässiga villkor. Det tidigare arrendeavtalet blir då åter gällande så snart försäljning eller byte har skett – och alltså före tvåårsfristens utgång – under förutsättning att en eventuell tvist utfaller till arrendatorns fördel. Motsvarande gäller om fastighetsreglering sker inom tvåårsfristen men villkoren för denna inte är marknadsmässiga.

Följande exempel kan illustrera bestämmelsens innebörd. Anta att arrendetiden är två år och att arrendeavtalet upphör den 18 september 2017 därför att arrendestället ska säljas. Om jordägaren säljer arrendestället den 18 september 2018 men på icke marknadsmässiga villkor, börjar arrendetiden löpa direkt från överlåtelsepunkten den 18 september 2018. Om en försäljning har skett på icke marknadsmässiga villkor, kan alltså jordägaren inte påverka tillämpningen av bestämmelserna i denna paragraf genom att komma överens med köparen om nya och mera marknadsmässiga villkor. Det gäller även om en sådan överenskommelse träffas inom tvåårsfristen.

Samtliga omständigheter kring köpet, bytet eller fastighetsregleringen är av intresse vid bedömningen av om marknadsmässiga villkor har tillämpats. En i detta avseende fullgod försäljning bör i och för sig inte förutsätta att fastigheten har bjudits ut på den öppna marknaden. Jordägaren måste dock kunna visa att priset på fastigheten ligger i nivå med vad som i allmänhet gäller vid motsvarande försäljningar på jordbruksmarknaden på orten. Detsamma gäller naturligtvis övriga försäljningsvillkor. På samma sätt har jordägaren att visa att ett genomfört byte eller en fastighetsreglering har skett på villkor som väsentligen motsvarar vad som hade gällt vid en marknadsmässig försäljning. En helhetsbedömning av villkoren måste göras, varvid köpeskillingen är en av flera faktorer. Det ligger i sakens natur att det i ett enskilt fall sällan kan anges exakt vad marknadsmässiga villkor innebär. Mindre avvikelser från vad som får anses vara t.ex. ett marknadsmässigt pris måste därför godtas. En närmare precisering av vilken grad av avvikelse som i olika avseenden är godtagbar kan inte anges generellt utan får överlämnas till rättstillämpningen.

Frågan om marknadsmässiga villkor har tillämpats vid en fastighetsreglering ställs på sin spets om ersättningen för den överförda marken har bestämts genom en överenskommelse mellan jordägaren och ägaren till den fastighet som marken överförs till och denna ersättning understiger vad som gäller på marknaden vid motsvarande markförsäljning. Arrendatorn kan då göra gällande att fastighetsregleringen inte har skett på marknadsmässiga villkor och att han eller hon därför har rätt att stanna kvar på arrendestället (alternativt har rätt till skadestånd enligt 14 a §). Om ersättningen å andra sidan har fastställts genom en officialprövning från Lantmäteriets sida, torde den regelmässigt få bedömas som marknadsmässig.

Bestämmelsen i *punkten* 2 innebär att avtalet åter blir gällande om ansökan om lagfart eller fastighetsreglering inte ges in till inskrivningsmyndigheten respektive Lantmäteriet inom två år från den senaste arrendetidens utgång. En ytterligare förutsättning är att det meddelas lagfart eller sker fastighetsreglering på grundval av ansökan och att denna lagfart eller fastighetsreglering motsvarar en äganderättsövergång av det slag som jordägaren åberopade som grund för att bryta besittningsskyddet. Beslutet om lagfart eller fastighetsreglering behöver dock inte fattas inom tvåårsfristen. Det avgörande är att ansökan om lagfart respektive fastighetsreglering ges in inom fristen och att beslut sedermera fattas i enlighet med ansökan.

Om en ansökan om lagfart eller fastighetsreglering avvisas eller avslås, är jordägaren oförhindrad att sälja fastigheten igen för att på så sätt undvika att arrendeavtalet återuppstår. En förutsättning för att arrendeavtalet inte ska bli gällande på nytt är dock att en ny ansökan om lagfart eller fastighetsreglering ges in inom tvåårsfristen och att beslut sedermera fattas i enlighet med ansökan.

Om frågan om förlängning av avtalet inte var avgjord vid den senaste arrendetidens utgång utan hänskjuten till arrendenämnden för prövning, ska tvåårsfristen räknas från den senare tidpunkt då tvisten blev slutligt avgjord (se andra stycket). Beroende på tidsutdräkten i arrendenämnden och domstolen kan tvåårsfristen därmed komma att räknas från en betydligt senare tidpunkt än den senaste arrendetidens utgång.

En annan förutsättning för att avtalet ska bli gällande igen är att arrendatorn fortfarande sitter kvar på arrendestället efter tvåårsfristens utgång och att han eller hon dessförinnan inte har meddelat att avträde kommer att ske (se tredje stycket).

Om arrendatorn vägrar att lämna arrendestället med hänvisning till att villkoren vid försäljningen, bytet eller fastighetsregleringen inte har varit marknadsmässiga, så kan saken prövas vid arrendenämnden. Det kan härvid inträffa att prövningen av om arrendestället har sålts på marknadsmässiga villkor inte avgörs förrän efter utgången av den arrendetid som löper om avtalet skulle ha blivit gällande igen. Om den situationen uppstår, bör frågor om förlängning eller begäran om villkorsändring avseende det avtal som enligt arrendatorn åter har blivit gällande igen, hanteras som om avtalet faktiskt har blivit gällande igen. Visar det sig i efterhand att arrendestället har sålts på marknadsmässiga villkor och att avtalet därför inte har blivit gällande igen, får en eventuellt uppkommen fråga om förlängning eller villkorsändring avseende avtalet anses ha fallit.

Frågan om arrendatorn ska lämna arrendestället kan också komma upp inom ramen för ett mål om avhysning.

Att ett avtal åter blir gällande får anses som en sådan förlängning p.g.a. lag som avses i 7 kap. 7 § andra stycket.

Andra stycket

Om frågan om förlängning av avtalet fortfarande var föremål för arrendenämndens prövning vid den senaste arrendetidens utgång, ska fristen i enlighet med bestämmelsen i andra stycket räknas från den dag då tvisten blev slutligt avgjord. Beroende på tidsutdräkten i arrendenämnden och domstolen kan fristen därmed komma att räknas från en betydligt senare tidpunkt än den senaste arrendetidens utgång.

Tredje stycket

I tredje stycket anges ytterligare en förutsättning för att arrendavtalet åter ska bli gällande; arrendatorn måste sitta kvar på arrendestället vid den tidpunkt som arrendavtalet blir gällande igen enligt första stycket. Om arrendatorn har lämnat arrendestället dessförinnan, blir således avtalet inte gällande igen. Avtalet blir inte heller gällande igen om arrendatorn visserligen sitter kvar på arrendestället vid den kritiska tidpunkten enligt första stycket men han eller hon dessförinnan har meddelat jordägaren att avträde kommer att ske i förtid (jfr 13 a § tredje stycket).

9 kap 14 §

Kommer förlängning av arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn *inte* till stånd på grund av att förhållande som avses i 8 § första stycket 5 eller 7 föreligger och *ska* marken efter avtalets upphörande användas för ändamål som kan *antas* lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, *ska* jordägaren till arrendatorn *betala* ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. Om arrendatorns förlust på grund av att arrendeförhållandet upphör *uppgår* till högre belopp, *ska* jordägaren i stället i skälig omfattning ersätta förlusten, dock högst med belopp som motsvarar tre års arrendeavgifter, beräknade så som nyss *har angetts*.

Första stycket gäller *inte*, om det av särskilda skäl är *oskäligt* att jordägaren *blir ersättningskyldig*.

I *andra stycket* har uttrycket obilligt ersatts av oskäligt. Någon ändring i sak är inte avsedd. På grund av den nya strukturen i 8 § har hänvisningen till 8 § första stycket 6 (numera punkten 7) ändrats. Även i övrigt har smärre redaktionella ändringar gjorts.

9 kap. 14 a §

Om ett arrendeavtal *har upphört enligt 8 § första stycket 3, 4 eller 7* och den *åberopade förändringen därefter inte kommer till stånd inom två år från utgången av den senaste arrendetiden*, *ska* jordägaren *betala arrendatorn ett belopp som motsvarar tre gånger den senast gällande arrendeavgiften för ett år*.

Om *avtalet har upphört enligt 8 § första stycket 6*, *ska* jordägaren *betala arrendatorn det belopp som avses i första stycket, om*

1. *en äganderättsövergång av det åberopade slaget har ägt rum men inte på marknadsmässiga villkor, eller*

2. *beslut om lagfart eller fastighetsreglering, som motsvarar en äganderättsövergång av det åberopade slaget och grundar sig på en ansökan som har gjorts inom två år från den senaste arrendetidens utgång, inte kommer till stånd.*

Om *frågan om förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång har hänskjutits till arrendenämnden*, *ska tvåårsfristerna i första stycket och andra stycket 2 räknas från den dag då tvisten blev slutligt avgjord*.

Första och andra styckena gäller *inte*, om

1. *arrendet har omfattat bostad åt arrendatorn eller har avsett en arrendetid som överstiger fem år,*

2. *avtalet åter har blivit gällande enligt 13 b § första stycket, eller*

3. *det på grund av oförutsedda omständigheter utanför jordägarens kontroll inte har varit möjligt att genomföra den åberopade förändringen eller äganderättsövergången.*

Paragrafen är ny. Utredningens överväganden finns i avsnitt 4.5.6. Genom paragrafen införs en ersättningsskyldighet för jordägare som inte fullföljer den avsikt som de har åberopat för att bryta besittningsskyddet för femåriga eller kortare sidoarrenden.

Första stycket

Genom hänvisningen till 8 § första stycket 3, 4 och 7 är ersättningsskyldigheten kopplad till den situationen att rätten till förlängning av arrendeavtalet har upphört p.g.a. förestående självinträde, strukturrationalisering eller användning för annat ändamål än jordbruk. Beträffande försäljning, byte och fastighetsreglering, se andra stycket.

Ersättningsskyldighet inträder automatiskt om jordägaren inte inom två år fullföljer den av jordägaren åberopade planen som har medfört att förlängning av arrendeavtalet har vägrats. Tvåårsfristen räknas från utgången av den senaste arrendetiden (se dock tredje stycket).

En praktiskt viktig fråga är vilka åtgärder jordägaren ska ha vidtagit för att hans eller hennes uppgivna avsikt att t.ex. självinträda eller använda arrendestället för annat ändamål ska anses ha fullföljts (jfr lagtexten "... förändringen därefter inte kommer till stånd ..."). Det är svårt att i detalj ange vad som bör krävas i detta hänseende och frågan får avgöras genom en helhetsbedömning av omständigheterna i det enskilda fallet. Här kan dock anges några generella riktlinjer för bedömningen.

Utgångspunkten vid självinträde bör vara att arrendestället väsentligen ska ha tagits i bruk enligt gängse mönster för den jordbruksdrift som bedrivs. Självinträdet kan därmed inte anses ha fullföljts om endast mer eller mindre begränsade delar av arrendestället brukas. På motsvarande sätt ska arrendestället i allt väsentligt ha tagits i anspråk för den ändrade användning eller strukturrationalisering som har brutit besittningsskyddet.

Jordägaren kan inte undgå ersättningsskyldighet genom att åberopa att det har inträffat någon annan, i och för sig besittningsskyddsbrötande omständighet, än den som faktiskt har brutit besitt-

ningsskyddet (jfr lagtexten "... den åberopade förändringen ..."). Om t.ex. självtråde har godtagits som grund för besittningsskyddsavbrott, kan jordägaren inte undgå ersättningsskyldighet genom att i stället sälja fastigheten inom två år (se vidare om försäljning, byte och fastighetsreglering i andra stycket). Detsamma gäller om besittningsskyddet har brutits med hänvisning till att arrendestället ska användas för annat ändamål. Kommer förlängning inte till stånd därför att jordägaren ska använda marken för skogsbruk men den i stället omvandlas till upplagsplats blir jordägaren ersättningsskyldig. Mindre skillnader mellan den förutskickade användningen och den som sedermera kommer till stånd bör dock inte utlösa ersättningsskyldighet.

Ersättningen ska betalas till den tidigare arrendatorn och är förutbestämd i så måtto att den ska motsvara tre gånger den senast gällande årliga arrendeavgiften. Man ska således inte beräkna den genomsnittliga arrendeavgiften under den senaste arrendeperioden. I stället ska beräkningen göras med utgångspunkt från det belopp som i enlighet med arrendeavtalet betalades för det sista året av den senaste arrendeperioden. I fråga om ränta på beloppet tillämpas räntelagen (1975:635). Ersättningen får anses vara ett sådant krav som avses i 4 § tredje stycket räntelagen. Det innebär att ränta ska betalas på förfallet belopp från den dag som infaller trettio dagar efter det att arrendatorn har framställt krav på ersättning och lagt fram utredning som med hänsyn till omständigheterna skäligen kan begäras av honom eller henne. Jordägaren är dock inte skyldig att betala ränta för tiden innan kravet och utredningen har kommit honom eller henne till handa. Under alla förhållanden ska ränta betalas på förfallen fordran senast från dagen för delgivning av ansökan om betalningsföreläggande eller stämning i mål om utgivande av betalning, se 4 § fjärde stycket räntelagen.

Om arrendestället under mellantiden har sålts, är det den tidigare jordägaren som ska betala ersättningen.

Andra stycket

Om besittningsskyddet har brutits med hänvisning till en förståående äganderättsövergång genom köp, byte eller fastighetsreglering och någon sådan åtgärd inte kommer till stånd har arrendatorn samma rätt till ersättning som enligt första stycket. Förutsättningarna för ersättning i dessa fall anges i två punkter.

Av *punkten 1* framgår att jordägaren inte undgår ersättningskyldighet om köp, byte eller fastighetsreglering visserligen har kommit till stånd men har skett på villkor som inte är marknadsmässiga. Se vidare angående detta i kommentaren till 13 b § första stycket 1. Arrendatorn har då – och alltså före tvåårsfristens utgång – rätt till ersättning av jordägaren, dock inte om han eller hon i stället väljer att sitta kvar på arrendestället (jfr fjärde stycket).

Vad beträffar tvåårsfristen i *punkten 2* hänvisas till kommentaren till 13 b § första stycket 2. Om en ansökan om lagfart eller fastighetsreglering avvisas eller avslås, är jordägaren oförhindrad att sälja fastigheten igen och på så sätt undvika ersättningskyldighet. En förutsättning för att ersättningskyldighet inte ska inträda är dock att en ny ansökan om lagfart eller fastighetsreglering görs inom tvåårsfristen och att beslut sedermera fattas i enlighet med ansökan.

Tredje stycket

Om frågan om förlängning av avtalet inte var avgjord vid den senaste arrendetidens utgång men hänskjuten till arrendenämnden för prövning, ska tvåårsfristen i första och andra styckena räknas från den dag då tvisten blev slutligt avgjord. Beroende på tidsutdräkten i arrendenämnden och domstolen kan fristen därmed komma att räknas från en betydligt senare tidpunkt än den senaste arrendetidens utgång.

Fjärde stycket

Paragrafens fjärde stycke innehåller tre undantag från bestämmelserna i första och andra styckena.

För det första gäller bestämmelserna inte i fråga om gårdsarrenden och sidoarrenden med en arrendetid på mer än fem år. Det sammanhänger med att arrendatorn i dessa fall i stället skyddas av den oskälighetsprövning som ska göras enligt 8 § andra stycket.

Det andra undantaget innebär att någon rätt till ersättning enligt förevarande paragraf inte föreligger om arrendatorn sitter kvar på arrendestället efter tvåårsfristens utgång med stöd av 13 b §. Arrendatorn har således att välja mellan att låta arrendeavtalet bli gällande igen enligt 13 b § och att begära skadestånd enligt förevarande

paragraf. Däremot är arrendatorns rätt till ersättning inte på något sätt beroende av om han eller hon har utnyttjat den rätt som 13 a § ger en arrendator att sitta kvar i avvaktan på en sådan förutskickad äganderättsövergång som avses i 8 § första stycket 6, dvs. en försäljning, byte eller fastighetsreglering.

Det tredje undantaget avser den situationen att det p.g.a. oförutsedda omständigheter utanför jordägarens kontroll inte har varit möjligt att genomföra den återopade förändringen eller äganderättsövergången. Undantaget, som är tillämpligt oavsett om besittningsskyddet har brutits p.g.a. självinträde, försäljning, strukturrationisering eller användning för annat ändamål, är avsett att tillämpas restriktivt.

Några exempel kan lämnas. Ersättningsskyldigheten bör t.ex. falla bort om jordägarens avsikt har varit att hans eller hennes dotter ska ta över brukandet av arrendestället men dottern inte kan göra detta därför att hon drabbas av allvarlig sjukdom. Detsamma bör gälla om den av jordägaren begärda fastighetsregleringen inte kan genomföras p.g.a. något förhållande som jordägaren inte har haft anledning att förutse, t.ex. därför att en kommun på ett oväntat sätt har motsatt sig regleringen. Jordägaren kan dock inte undgå ersättningsskyldighet om dottern i exemplet ovan av en eller annan anledning väljer att ägna sig åt något annat och därför inte självinträder eller om köpet försenas eller inte blir av därför att köparen i sista stund ändrar sig.

Om parterna är oense om huruvida ersättning ska utgå, är de hänvisade till att föra talan om saken vid arrendenämnden (se vidare 8 kap. 30 och 31 §§ samt 1 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

9 kap. 17 §

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, *ska* jordägaren vid tillträdet *lämna* bostaden i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning.

En fråga om detta ska prövas vid syn enligt 24–28 §§. *Om synemännen finner att det föreligger sådan brist, ska de bestämma* vilka åtgärder som *ska vidtas* för att *avhjälpa bristen och beräkna kostnaden* för dessa. *Synemännen ska även bestämma inom vilken tid som åtgärderna ska vidtas.*

Om jordägaren underlåter att vidta åtgärden inom utsatt tid, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. Om arrendatorn hellre vill säga upp avtalet, får han göra det, om

inte bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Ett avtalsvillkor som strider mot *bestämmelserna i denna paragraf* gäller mot arrendatorn, om det *har* godkänts av arrendenämnden.

Paragrafen har genomgått vissa redaktionella ändringar. Bland annat har ordet förbehåll ersatts av avtalsvillkor. Någon ändring i sak är dock inte avsedd.

9 kap. 24 §

Syn ska förrättas av minst två synemän som är förtrogna med ortens jordbruksförhållanden.

Synemän ska utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Om parterna inte kan enas om valet, ska länsstyrelsen utse synemän. Bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare tillämpas även på synemän.

Till syneman får utses endast den som genom beslut av länsstyrelsen har fått behörighet att hålla syn. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för sådan behörighet.

Om synemännen *har* olika meningar ska flertalets mening gälla. Kan *något* beslut inte åstadkommas på *detta* sätt ska, om synemännen är fler än två samt parterna eller länsstyrelsen har utsett en av synemännen att vara ordförande, *hans eller hennes* mening gälla som synemännens beslut. *Om det* inte heller på *detta* sätt *går att åstadkomma ett beslut*, ska synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas inte synemännen om valet, ska länsstyrelsen utse synemännen.

Syn får inte påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken synen hänförs sig och ska vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om inte länsstyrelsen på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. *Något sådant* medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs.

Paragrafens nuvarande första stycke har delats in i tre stycken med ny redaktionell utformning.

De nya *första och andra styckena* överensstämmer i sak med hittills gällande regler.

I *tredje stycket* har införts ett normgivningsbemyndigande. Det ger regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, rätt att meddela föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas

för behörighet att hålla syn. Utredningens överväganden finns i avsnitt 4.6.

Fjärde och femte styckena motsvarar, med vissa redaktionella jämkningar, de nuvarande andra och tredje styckena.

9 kap. 29 §

Arrendeavgiften ska bestämmas till visst penningbelopp. Om parterna är överens om det, får avgiften också bestämmas så att den helt eller delvis

1. står i visst förhållande till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet, eller

2. framräknas enligt andra omräkningsgrunder som är godtagna i jordbruksnäringen.

Om avtal har träffats i strid med vad som nu har sagts, ska arrendeavgiften betalas med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

I 29 § har gjorts såväl sakliga som redaktionella ändringar. I den nya lagtexten har förtydligats att arrendeavgiften ska vara bestämd till ett visst belopp eller, efter avtal mellan parterna, utgå som en rörlig avgift som är bestämd på visst sätt. Utredningens överväganden i denna del finns i avsnitt 3.4.2. Härutöver har den nuvarande andra meningen förts till ett nytt andra stycke.

Första stycket

I första meningen anges huvudregeln, att arrendeavgiften ska vara bestämd till visst belopp. Detta innebär att avgiften ska vara en i förväg fastställd summa pengar för vart och ett av åren under arrendeperioden. I likhet med vad som tidigare har gällt är det tillåtet att i förväg fastställa olika avgifter för olika år i arrendeperioden; även en sådan metod innebär att avgiften är bestämd till visst belopp.

I paragrafens andra mening med den därtill knutna tvåpunktslistan klargörs att arrendeavgiften i viss utsträckning kan bestämmas som en "rörlig arrendeavgift", dvs. som en avgift som är beroende av det framtida utfallet av vissa i avtalet bestämda faktorer.

Punkten 1 är ny. Bestämmelsen innebär att avgiften får knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar. Det blir härmed möjligt att skapa "rörliga avgifter" som anknyter till vissa enstaka produkter och andra mera isolerade

förhållanden, något som tidigare inte har varit tillåtet. Att avgiften ska stå i ett visst förhållande till prisutvecklingen för en produkt innebär att avgiften kan bestämmas genom indexering på visst sätt. Indexeringen kan därvid knytas till prisutvecklingen på enstaka produkter som arrendatorn producerar. Det är däremot inte tillåtet att t.ex. bestämma avgiften som en andel av intäkterna av producerade produkter och liknande. Det är inte heller möjligt att koppla avgiften direkt till ekonomiska stöd som arrendatorn erhåller i sin verksamhet.

De prisförändringar som avgiften relateras till måste vara relevanta för arrendatorns verksamhet. Arrendeavgiften för en arrendator som *producerar* enbart griskött får alltså kopplas till prisförändringen på just griskött men inte till prisförändringen på exempelvis kycklingkött, nötkött eller mjölk och vice versa. Det är inget som hindrar att avgiften ställs i förhållande till prisförändringen på flera olika produkter, så länge dessa faktiskt produceras av arrendatorn eller köps in i verksamheten.

För att inte bara prisförändringar som påverkar arrendatorns intäkter ska kunna beaktas anges det i lagtexten också att avgiften får ställas i förhållande till prisutvecklingen på produkter som arrendatorn är *beroende av* i sin verksamhet. På så sätt kan prisförändringar på kostnadssidan i arrendatorns verksamhet få genomslag på arrendeavgiften. Parterna kan härigenom låta priset på utsäde, drivmedel, foder och liknande få genomslag på avgiften. Förändringar på andra områden som medför kostnader för arrendatorn, såsom t.ex. lönekostnader eller offentligrättsliga avgifter, kan däremot inte beaktas.

Avgiften ska stå *i visst förhållande* till prisutvecklingen. Om omräkningen av arrendeavgiften kopplas till prisutvecklingen för en produkt som arrendatorn producerar, är det naturligt att ett förhöjt pris på produkten medför en höjning av arrendeavgiften. Om omräkningen av avgiften kopplas till produkter som arrendatorn behöver köpa in för sin verksamhet, bör omräkningen givetvis vara omvänd på så sätt att avgiften sjunker om priset ökar.

Punkten 2 är avsedd att förtydliga gällande ordning. Enligt förarbetena till 29 § i dess nuvarande lydelse är det tillåtet att indexreglera avgiften under arrendeperioden förutsatt att indexet utgör ett tillförlitligt underlag för omräkning av avgiften. I punkten 2 har den typen av indexreglering angetts uttryckligen som ett i och för sig tillåtet sätt att låta avgiften variera. Omräkning med hjälp av en eller annan officiell eller i övrigt allmänt tillgänglig indexserie, t.ex.

konsumentprisindex, kan alltså fortfarande vara tillåtet. Se, angående äldre förarbetsuttalanden, prop. 1970:20 del A s. 408 och del B s. 1006.

Vilka typer av omräkningssystem som omfattas av första stycket 2 får i sista hand avgöras genom en bedömning av vad som godtas i jordbruksnäringen. Arrenderådets rekommendationer bör härvid ha stor betydelse men inte vara helt avgörande för bedömningen. Även om ett index inte har rekommenderats av Arrenderådet kan det utgöra ett tillåtet omräkningssystem, exempelvis därför att det har viss utbredning inom en specifik typ av jordbruk.

Inget hindrar att avgiften ställs i visst förhållande till förändringen av flera av de i de två punkterna angivna faktorerna. Sålunda är det t.ex. möjligt att låta en del av avgiften indexregleras med hänsyn till prisförändringar på olika produkter som arrendatorn producerar, en annan del indexregleras på grundval av prisförändringar på en produkt som arrendatorn är beroende av i sin verksamhet och ytterligare en del indexregleras utifrån förändringen av ett inom jordbruksnäringen godtaget index. En annan möjlig indexreglering är att vikta förändringen av en viss faktor i förhållande till en annan. Ytterligare en variant är att indexreglera avgiften med ett medelvärde av förändringen för olika faktorer. Givetvis måste dock omräkningsmodellerna vara så entydiga att det alltid går att vid den tidpunkt då arrendeavgiften ska betalas räkna fram en i pengar preciserad arrendeavgift.

För att rörlig avgift ska kunna komma i fråga måste parterna vara överens om att huvudregeln om att arrendeavgiften ska vara bestämd till visst belopp inte ska gälla (jfr lagtexten ”... om parterna är överens om att avgiften ska beräknas på annat sätt ...”). Parterna måste också vara överens om vilka komponenter som ska ligga till grund för avgiften. Om de är ense om detta, t.ex. att avgiften ska indexregleras efter mjölkprisindex, kan de också överlämna till arrendenämnd eller domstol att, i samband med förlängning av avtalet, avgöra t.ex. hur stor del av avgiften som ska bestämmas på detta sätt. En arrendenämnd eller domstol kan däremot inte, självmant eller efter yrkande från enbart den ena av parterna, bestämma att den nya avgiften ska vara rörlig. Detta gäller även om avgiften under den föregående arrendetiden har varit rörlig.

Arrendeavgiften ska, liksom hittills, bestämmas så att den kan betalas i pengar. Det är således, med den nya lagtexten, fortfarande otillåtet att avtala om att avgiften ska betalas med t.ex. dagsverken eller varuleveranser.

Andra stycket

Paragrafen innehåller, liksom tidigare, en anvisning om hur arrendavgiften ska bestämmas för det fall att parterna bestämmer arrendavgiften på annat sätt än vad lagen tillåter. Bestämmelsen om detta har flyttats från nuvarande andra meningen till ett nytt andra stycke. Någon förändring i sak har inte skett i detta avseende, men den rättsliga prövningen kan naturligtvis bli beroende av de delvis nya bestämmelserna i första stycket.

9 kap. 35 §

Om jordägaren har lämnat kreatur eller redskap till arrendatorn för att användas på arrendestället och är visst värde bestämt för det som har lämnats, ska arrendatorn hålla sådan egendom på arrendestället under arrendetiden. Värdet på varje slag av egendom ska motsvara det som arrendatorn har mottagit. Vad som sätts i stället för det som har lämnats tillhör jordägaren utan särskilt avtalsvillkor.

Paragrafen har genomgått vissa redaktionella ändringar, bl.a. har ordet förbehåll ersatts av avtalsvillkor. Någon ändring i sak är dock inte avsedd.

10 kap. 2 §

Avtal om bostadsarrende ska träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid.

Om arrendetiden inte är bestämd enligt vad som nu har sagts gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden har godkänt avtalet i denna del.

Ett avtalsvillkor om rätt för jordägaren att, i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 6, 14, 18 och 23 §§, återta arrendestället eller en del av detta före arrendetidens utgång gäller endast om det har godkänts av arrendenämnden.

Paragrafen har genomgått vissa redaktionella ändringar, bl.a. har ordet förbehåll ersatts av avtalsvillkor. Någon ändring i sak är dock inte avsedd.

10 kap. 3 §

Vid arrende för viss tid ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator som vill säga upp avtalet eller begära ändring av arrendevillkoren för en ny*

arrendeperiod ska meddela motparten detta skriftligen. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet har sagts upp eller villkorsändring har begärts enligt första stycket, har motparten rätt att på samma sätt begära villkorsändring, dock senast då han eller hon första gången för talan vid arrendenämnden. En sådan begäran faller, om uppsägningen eller den första begäran inte fullföljs eller av annat skäl faller.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 b §.

Ett avtalsvillkor som strider mot bestämmelserna i denna paragraf gäller mot arrendatorn om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i tredje stycket, gäller det utan sådant godkännande.

I paragrafens första stycke har ordningen för uppsägning och begäran om villkorsändring förenklats. Genom det nya andra stycket har det också införts en rätt för part att anslutningsvis, sedan motparten har sagt upp avtalet eller begärt villkorändring, begära villkorsändring. Utredningens överväganden i denna del finns i avsnitten 6.1 och 6.2. Paragrafens tredje och fjärde stycken motsvarar i sak vad som hittills har utgjort paragrafens andra och tredje stycken. I paragrafens tredje stycke har en följdändring gjorts med anledning av att nuvarande 6 a § har fått beteckningen 6 b §. Paragrafens nya struktur har också medfört en följdändring i fjärde stycket.

Första stycket

En uppsägning eller begäran om villkorsändring ska enligt nuvarande bestämmelser ske på det sätt som framgår av 8 kap. 8 §, dvs. den ska som huvudregel vara skriftlig och delges på visst sätt. Den föreslagna lydelsen av *första stycket andra meningen* innebär att ordningen för uppsägning och begäran om villkorsändring förenklas. Uppsägningen eller begäran måste ha skriftlig form. Även elektroniska dokument är tillfyllest. Däremot uppställs det inte något särskilt krav på hur motparten ska få del av det skriftliga dokumentet. En uppsägning eller begäran om villkorsändring behöver alltså inte delges utan kan skickas med vanlig post, e-post eller på något annat sätt. Liksom hittills ankommer det på den som

avsänder uppsägningen eller begäran om villkorsändring att visa att denna har lämnats i tid. För att underlätta detta har det införts en bevislätnadsregel i den nya 8 §.

Andra stycket

En självständig begäran om villkorsändring ska enligt huvudregeln i första stycket ske senast ett år före arrendetidens utgång. Genom den nya bestämmelsen i andra stycket har det införts en rätt att i vissa fall begära ändring av villkoren för arrendet, trots att tiden för en sådan begäran enligt huvudregeln har gått ut. En förutsättning för att en part ska få begära villkorsändring senare än normalt, är att motparten, vanligtvis jordägaren, i rätt tid har sagt upp avtalet eller begärt villkorsändring. Om en part på detta sätt – anslutningsvis – vill begära ändring av arrendevillkoren, måste det ske senast när han eller hon första gången för talan vid arrendenämnden. Underlåter han eller hon detta, har rätten att begära villkorsändring anslutningsvis försumt.

En anslutningsvis framställd begäran om villkorsändring är beroende av att den andra parten dessförinnan har framställt ett visst yrkande. Mot den bakgrunden har det sist i andra stycket införts en bestämmelse, som innebär att en anslutningsvis framställd begäran faller, om den uppsägning eller begäran om villkorsändring som har framställts inom ordinarie tid senare inte hänskjuts till arrendenämnden, om den efter hänskjutande återkallas eller om hänskjutandet av annan anledning faller, exempelvis därför att ansökan om hänskjutande avvisas.

En anslutningsvis framställd begäran om villkorsändring ska meddelas motparten på samma sätt som en vanlig begäran (se dock kommentaren till 8 § angående den situationen att motparten framställer sin anslutningsvisa begäran om villkorsändring första gången som han eller hon för talan vid arrendenämnden).

Med stöd av bestämmelserna i fjärde stycket kan parterna avtala att annat ska gälla än vad som anges i första, andra eller tredje stycket. Ett sådant avtalsvillkor förutsätter emellertid enligt huvudregeln att det har godkänts av arrendenämnden.

10 kap. 4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. *det vid den tidpunkt då jordägaren senast kan säga upp avtalet inte finns något sådant hus som avses i 1 § på arrendestället, eller*

2. *jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om det i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.*

Ett avtalsvillkor om att arrenderätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det har godkänts av arrendenämnden.

Paragrafen har endast ändrats redaktionellt, bl.a. har ordet förbehåll ersatts av avtalsvillkor. Någon ändring i sak är inte avsedd.

10 kap. 6 §

Vid förlängning av arrendeavtal *ska arrendeavgiften bestämmas efter vad som är skäligt. Om jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde. Avgiften ska därvid i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten, med beaktande av arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Om en sådan jämförelse inte kan göras, ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.*

Förlängning *ska* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *inte* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *ska* gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *utsträckning* någon ändring av arrendevillkoren *inte* begärs, *ska* samma villkor som förut gälla.

Träffas *det* vid en förlängning av ett arrendeavtal en överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, *ska* överenskommelsen *gälla*, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, *om* *inte* annat följer av *övriga bestämmelser* i denna balk.

I paragrafen lämnas vissa övergripande anvisningar för hur avgiften och övriga arrendevillkor ska bestämmas om parterna inte kommer överens om saken vid förlängning av arrendeavtalet. Genom förslaget justeras dessa anvisningar något i sakligt hänseende. Utredningens överväganden i dessa delar finns i avsnitt 5.6.2. Paragrafen har också genomgått en del mindre redaktionella ändringar.

Tillvägagångssättet vid avgiftsbestämningen har förtydligats. Grundförutsättningen för avgiftsbestämningen – att avgiften ska bestämmas till ett skäligt belopp – är oförändrad. Det har införts tydligare anvisningar för vad som ska beaktas vid avgiftsbestämningen. Den nya lydelsen innebär i viss utsträckning ett lagfästade av tidigare förarbetsuttalanden och rättspraxis på området och i andra avseenden en viss förskjutning i rättsläget.

Vid bedömningen av skälig avgift ska i första hand en jämförelse ske med avgiften för andra arrenden på orten ("ortsprismetoden"). Ortsprismetoden anses i och för sig redan enligt gällande rätt vara förstahandsvalet vid avgiftsregleringen. Den nya lagtexten är emellertid avsedd att poängtera att avgiftsbestämningen, i högre utsträckning än vad som har kommit att bli fallet enligt nuvarande ordning, som huvudregel ska ske med hjälp av ortsprismetoden. De alternativa metoder som anges i paragrafen ska tillämpas endast om en ortsprisbedömning har visat sig inte vara möjlig att göra.

Ortsprismetoden, såsom den beskrivs här, har i och för sig stora likheter med den ortspris metod som tillämpas vid fastighetsvärdering i allmänhet. Det bör emellertid understrykas att det i detta sammanhang är fråga om att göra jämförelser mellan olika *bostadsarrenden*. Eftersom jämförelseobjekten således är bostadsarrenden, och inte fastigheter, och jämförelsen i grunden avser avgiftsnivån, inte markvärdet, blir ortsprisjämförelsen av ett annat slag än vid en ordinär fastighetsvärdering. Det innebär också att de riktlinjer för ortsprisjämförelser som anges i det följande inte är ägnade att tillämpas vid ortsprisjämförelser inom andra områden än bostadsarrende.

Vid bedömningen av "ortspriset" ska nyupplåtna och förlängda avtal principiellt sett likställas. Detta innebär att om det i ett enskilt fall förekommer enstaka nyupplåtelse – där jordägaren har haft ett fritt val av arrendator eller, enligt 7 kap. 7 och 8 §§, ny upplåtelse anses gälla – ska avgiften för det arrendeavtalet inte vara utslagsgivande för avgiftsbestämningen och vice versa. Hänsyn ska i stället, i lika stor utsträckning, tas till de arrendeavgifter som har bestämts i samband med förlängning av jämförbara arrenden.

Vid jämförelseprövningen bör även avtal om nyupplåtelse eller förlängning som är några år gamla kunna beaktas. Det förutsätter dock att avgifterna räknas om med lämpligt index, i första hand Statistiska centralbyråns fastighetsprisindex. Det bör också understrykas att jämförelser med flera år gamla avtal kan vara vanskliga att göra och att ett riktmärke därför bör vara att jämförelser inte sker med avtal som är äldre än fem år.

Vid jämförelseanalysen måste på sedvanligt sätt avtal mellan släktingar och andra avtal där parternas särskilda relationer spelar in hanteras med stor försiktighet. Om avgiften för ett jämförelseavtal i betydande utsträckning har påverkats av annat än marknadsmässiga förhållanden, bör det alltså inte göras någon jämförelse med det avtalet. Det är vidare naturligt att jämförelsetomter som, vad gäller avgiftens storlek, starkt avviker från de avgiftsnivåer som gäller för flertalet jämförelsetomter sällas bort eller åtminstone behandlas med stor försiktighet.

Jämförelseavtalen ska avse andra arrenden *på orten*. Det bör i regel vara tillräckligt att jämförelsen avser material som hänför sig till den ort där arrendestället är beläget. Någon allmängiltig geografisk avgränsning av begreppet orten är inte möjlig att göra. Emellertid är det klart att orten inte är begränsad till ett eller några få närliggande stugområden eller till en och samma udde, ö eller vik. Jämförelse bör i stället kunna ske med arrenden inom betydligt större områden. Exempelvis bör en medelstor stad med omkringliggande friluftsområden inom några mils radie kunna utgöra ett relevant jämförelseområde. En några mil lång kuststräcka eller ett motsvarande sjösystem bör också kunna utgöra orten. En grundläggande förutsättning är naturligtvis att förhållandena på de olika platserna är ungefär desamma i fråga om bl.a. tillgänglighet, avstånd till allmän service och kommunikationer, närhet till bad och annat friluftsliv etc.

Genom att ange att ortsprisjämförelsen ska ske med beaktande av arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt markeras att såväl avtalsvillkoren som andra omständigheter har betydelse vid bedömningen av om prövningstomten och jämförelsetomterna är jämförbara. Det kan härvid röra sig om arrendeställets belägenhet och förutsättningarna för bebyggelse liksom arrendevillkor som på ett ingripande sätt begränsar användningen av arrendestället. Avsikten är emellertid att kraven på jämförbarhet inte ska ställas särskilt högt, utan att jämförelsen ska bli förhållandevis schematisk. Endast mera betydande skillnader, t.ex. vad gäller arrendeställets

läge eller storlek, möjligheten till bebyggelse eller arrendeaftalets innehåll, ska alltså medföra att en åberopad jämförelsetomt gallras bort.

Det är svårt att här ange några närmare riktlinjer för när skillnaderna mellan prövningstomten och jämförelsetomten bör få utslag och när så inte bör vara fallet; sist och slutligen blir detta beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Det torde dock vara klart att två arrendetomter inte är jämförbara med varandra om den ena är en strandtomt eller en strandnära tomt och den andra är belägen bortom gångavstånd från strand. Detsamma gäller om den ena tomten har en bygg rätt om 50 kvadratmeter och den andra en bygg rätt om 250 kvadratmeter, om den ena omfattar 4 000 kvadratmeter och den andra 400 kvadratmeter. Det går normalt inte heller att göra jämförelser mellan en tomt som är belägen i nära anslutning till handel och allmänna kommunikationer och en tomt som är avsidens belägen och utan motsvarande service. Vad som nu har sagts innebär att tillämpningen av ortsprismetoden är avsedd att ge utrymme för ett högre mått av generalisering än vad som hittills har varit fallet. Endast påtagliga skillnader mellan närliggande arrendeställen bör leda till en differentierad avgiftssättning.

En bedömning av ortspriset torde i allt väsentligt grundas på det material som parterna presenterar. Arrendenämnden har att kritiskt granska detta material, varvid nämndens erfarenhet av ortspriset kan beaktas. Ortsprisbedömningen förutsätter därmed i normalfallet att parterna lämnar en fullödig beskrivning av de bostadsarrenden som åberopas som jämförelsematerial. Arrendeaftalets innehåll i detalj, i förening med en beskrivning av arrendeställets fysiska förutsättningar, är således av central betydelse. Det är därför viktigt att parterna lägger sig vinn om att arrendenämnden så långt möjligt får del av arrendeaftalen för de arrendeställen som åberopas som jämförelsetomter.

Med den nya utformningen av avgiftsbestämmelsen torde ortsprismetoden kunna tillämpas i majoriteten av avgiftsbestämningarna. Även i fortsättningen kan det dock förväntas uppstå situationer då andra metoder måste tillämpas. Så kan t.ex. bli fallet om parterna över huvud taget inte åberopar något jämförelsematerial eller då jämförelsetomterna i väsentliga avseenden skiljer sig från prövningstomten. Det kan också tänkas att bostadsarrenden förekommer endast i ringa omfattning på den aktuella orten.

I dylika fall är det inte möjligt att bestämma ett ortspris utan prövningen får i stället övergå till en bedömning av vad arrendat-

orer i allmänhet får antas vara beredda att betala. Det är härvid motiverat att vidga bedömningsunderlaget genom att undersöka förhållandena i såväl närbelägna som, i förhållande till provningstomten, mera avlägsna orter. Jämförelser bör därmed kunna ske mellan olika delar av landet.

Viss försiktighet måste dock iakttas vid jämförelser med arrenden på andra orter än den där provningstomten är belägen. En förutsättning för att en sådan jämförelse ska kunna ske är givetvis att arrendeförhållandena på de andra orterna uppvisar tydliga likheter med de förhållanden som gäller för den ort där provningstomten är belägen. Orterna ska således vara jämförbara med varandra i de avseenden som har betydelse för bedömningen av arrenderättens attraktivitet och därmed dess värde. Det kan t.ex. röra sig om ortens utbud eller närhet till handel, annan service och allmänna kommunikationer, möjligheterna att kombinera boende med såväl yrkesliv som friluftsliv och ortens närhet till sjö och hav eller andra faktorer som anses vara tilltalande för en boplats. Ytterligare en faktor som normalt kan förväntas påverka arrendeställets attraktivitet är dess närhet till större befolkningscentra. Även i detta avseende bör dock endast mera påtagliga skillnader föranleda att arrendeställen inte anses jämförbara med varandra. I detta steg av provningen torde även sådana tomter som har sällats bort i det första steget kunna beaktas.

I sista hand får en allmän skälighetsbedömning göras. Detta torde endast bli aktuellt i rena undantagsfall, t.ex. om det saknas andra bostadsarrenden på orten och det dessutom inte finns andra orter att göra direkta jämförelser med. I en sådan situation bör en mera övergripande jämförelse kunna göras avseende avgiften på andra och i förhållande till provningstomten mera avlägsna orter. Även mera allmänna grunder, såsom en bedömning av den allmänna prisutvecklingen i samhället och prisutvecklingen för t.ex. fritidshus, om det är ett sådant som avses, kan bilda utgångspunkt för en allmän skälighetsbedömning.

10 kap. 6 a §

Om den avgift som bestäms för en ny arrendetid är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendetiden, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Nuvarande 6 a § har fått en ny beteckning, 6 b §. Förevarande paragraf är ny och innehåller en bestämmelse som är avsedd att mildra effekterna av kraftiga avgiftshöjningar, en s.k. trappregel. Utredningens överväganden finns i avsnitt 5.6.2.

För att det ska bli aktuellt att tillämpa trappregeln måste arrendatorn begära detta. Bestämmelsen är generellt tillämplig på alla avgiftshöjningar. Oavsett om höjningen beror på en villkorsändring eller, för att ta ett annat exempel, om jordägaren under lång tid har avstått från att begära avgiftshöjning, kan den nya avgiften vara väsentligt högre än den tidigare och det kan därför bli aktuellt att tillämpa trappregeln.

Det ankommer på arrendenämnden att, på yrkande av arrendatorn, pröva om den nya arrendeavgiften är ”väsentligt högre” än den tidigare. Vad som i det enskilda fallet kan anses utgöra en väsentligt högre avgift får avgöras i rättstillämpningen. Det står emellertid klart att hänsyn måste tas till såväl hur stor höjningen är i absoluta tal som till dess relativa storlek. Om den nya avgiften är 50 procent högre eller innebär en höjning med mer än 5 000 kronor, torde man i normalfallet få anse att den nya avgiften är väsentligt högre än den tidigare gällande. Samtidigt är det naturligt att ökningen måste ställas i relation till prisutvecklingen i övrigt i samhället. En avgiftsökning som endast motsvarar konsumentprisindex förändring kan inte anses innebära att avgiften har blivit ”väsentligt högre”.

Om arrendenämnden finner att den nya avgiften är väsentligt högre än den tidigare, ska nämnden bestämma att avgiften ska utgå med reducerat belopp under en skälig tid, om det inte finns särskilda skäl som talar mot detta. Reduktionen kan lämpligen ske genom en ”trappning”, så att arrendatorn under det första året av arrendeperioden enbart behöver betala en viss kvotdel av avgiftsökningen. Normalt bör övergångsperioden inte sättas till längre tid än tre år och endast i undantagsfall bör den vara längre än fem år. Avgiftshöjningen bör normalt kunna fördelas jämt över infasningsperioden. Om avgiften höjs från 10 000 kronor till 16 000 kronor, kan det vara lämpligt att den totala avgiftshöjningen om 6 000 kronor sker i tre steg, dvs. med 2 000 kronor första året i arrendeperioden och ytterligare 2 000 kronor under andra respektive tredje året. Den nya avgiften får på så sätt fullt genomslag från och med år 3 i arrendeperioden. Handlar det om betydligt kraftigare höjningar, är det rimligt att avgiften fasas in under en något längre period. Om t.ex. avgiften stiger från 30 000 kronor till 50 000 kronor, kan det bli aktuellt att låta avgiften höjas etappvis under

fem år. I undantagsfall, t.ex. då avgiften stiger kraftigt och arrendeperioden är tioårig, kan övergångsperioden utsträckas ytterligare något år. Den stegvisa höjningen av avgiften bör som utgångspunkt ske årsvis.

Särskilda skäl för att inte tillämpa trappregeln kan t.ex. hänföra sig till orsakerna till avgiftshöjningen. Exempelvis torde särskilda skäl kunna föreligga när jordägaren efter överenskommelse med arrendatorn svarar för betydande förbättringar av arrendestället eller när parterna har kommit överens om för arrendatorn mera förmånliga arrendevillkor. Det kan också förekomma att den föregående arrendetiden har varit mycket lång och att avgiften under den perioden, med dagens mått mätt, har varit påfallande låg. Avgiftshöjningen vid omreglering av exempelvis ett 49-årigt avtal kan därför bli mycket kraftig, mätt i procent. Avgiften behöver för den skulle inte bli särskilt hög, i kronor mätt. Därmed kan det uppstå situationer då en tillämpning av trappregeln framstår som obefogad även om avgiftshöjning i och för sig kan anses vara kraftig.

10 kap. 6 b §

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § ska dock i stället avse 6 § detta kapitel.

Ett yrkande som en part har framställt i en ansökan om hänskjutande eller i en begäran enligt 3 § andra stycket får inte ändras till nackdel för motparten efter det att han eller hon har svarat på yrkandet.

I paragrafen, som tidigare har betecknats 6 a §, har det införts ett nytt *andra stycke*. Den nya bestämmelsen innebär att en parts möjlighet att under processen ändra ett yrkande till nackdel för motparten begränsas väsentligt. Utredningens överväganden finns i avsnitt 6.3.

Genom den nya bestämmelsen skärps kraven på parternas talan vid rättslig prövning av en uppsägning eller begäran om villkorsändring. När motparten, muntligen eller skriftligen, har svarat på ett yrkande, kan yrkandet därefter inte, varken i arrendenämnden eller vid en eventuell överprövning, ändras till nackdel för motparten. En ändring som är till fördel för motparten, t.ex. genom att jordägaren sänker det yrkade arrendebeloppet, får dock ske när som helst under processen.

10 kap. 7 §

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn *inte* sätta annan i sitt ställe, om *inte* annat följer av andra och tredje styckena.

Om arrendeavtalet har slutits för viss tid får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendatorn ska dock först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot att skälig ersättning betalas för arrenderättens värde. Om arrendatorn har uppfört byggnad på arrendestället eller i övrigt lagt ned kostnad på detta och vill att jordägaren ska överta vad han eller hon har utfört, ska även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren anta ett sådant erbjudande ska besked om det lämnas inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket har lämnats.

Ett avtalsvillkor som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden.

Paragrafen har genomgått vissa redaktionella ändringar. Bland annat har ordet förbehåll ersatts av avtalsvillkor. Någon ändring i sak är dock inte avsedd.

10 kap. 8 §

Om en sådan uppsägning eller begäran om villkorsändring som avses i 3 § första och andra styckena har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om när en uppsägning eller begäran om villkorsändring ska anses ha lämnats och vart den med laga verkan kan skickas. Utredningens överväganden finns i avsnitt 6.1.

Bestämmelserna är en form av bevislätnadsregler; den som visar att han eller hon har avsänt meddelandet på det sätt och till den i paragrafen angivna adressen, ska anses ha meddelat motparten. Genom att tillämpa det förfarande som anges i paragrafen har alltså

avsändaren fullgjort sin skyldighet att meddela motparten att uppsägning sker eller att villkorsändring begärs. Paragrafen ger också besked om vid vilken tidpunkt skyldigheten ska anses fullgjord.

Bestämmelserna utesluter inte att motparten får del av meddelandet på annat sätt, t.ex. genom användande av e-post eller vanligt brev. Sänds meddelandet på något annat sätt än med rekommenderat brev, har dock avsändaren att visa att mottagaren har fått del av detta och att meddelandet har kommit mottagaren till del inom den tidsfrist som anges i 3 §. Avsändaren är också oförhindrad att tillämpa bestämmelserna om sättet för uppsägning i 8 kap. 8 §.

Första stycket

Om en jordägare eller arrendator vill säga upp avtalet eller begära villkorsändring, ska han eller hon, enligt den föreslagna lydelsen i 3 § första stycket, skriftligen meddela motparten detta senast ett år före arrendetidens utgång. Bestämmelserna i förevarande paragraf innebär att om ett sådant meddelande har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress anses det ha lämnats vid avsändandet.

Om meddelandet skickas med rekommenderat brev senast den dag som infaller ett år före arrendetidens utgång, har således tidsfristen i 3 § för uppsägning respektive begäran om villkorsändring iakttagits.

En anslutningsvis begäran om villkorsändring (se 3 § andra stycket) ska framställas skriftligen och senast då motparten första gången för talan vid arrendenämnden. Bestämmelserna i förevarande paragraf är tillämpliga även på ett meddelande med en sådan begäran. Med hänsyn till att arrendenämnden kommunicerar en parts inlägga med motparten finns det dock i praktiken inget behov av att tillämpa förfarandet med rekommenderat brev om en anslutningsvis begäran om villkorsändring framställs då parten första gången för talan vid arrendenämnden.

Andra stycket

I andra stycket anges vad som avses med det i första stycket använda begreppet *mottagarens vanliga postadress*. Huvudregeln är att en part ska skicka meddelandet till den postadress som mottagaren

har uppgett som den postadress dit meddelanden till honom eller henne ska skickas. Huvudregeln blir tillämplig om det i parternas avtal anges att meddelanden ska skickas till en viss adress eller om den ena parten i ett senare skede ger motparten ett uttryckligt besked om att handlingar med anledning av arrendeförhållandet ska tillställas honom eller henne på en viss adress.

I annat fall, dvs. om mottagaren inte har lämnat någon uppgift om en postadress dit meddelanden ska sändas, anses mottagarens folkbokföringsadress vara hans eller hennes vanliga adress. Uppgift om folkbokföringsadress kan erhållas från Skatteverket. Om mottagaren är en juridisk person, anses mottagarens vanliga adress i stället vara den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen. De register som anges i detta lagrum är bl.a. aktiebolags-, förenings- och handelsregistren. Uppgifter ur registren kan erhållas från Bolagsverket. I övrigt kan hänvisas till kommentaren till 9 kap. 4 §.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

2. I fråga om avtal om jordbruksarrende som har ingåtts före lagens ikraftträdande gäller äldre bestämmelser till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra genom uppsägning eller anmodan enligt 9 kap. 4 § i dess äldre lydelse som sker efter den nya lagens ikraftträdande.

Om den arrendetid som löper vid lagens ikraftträdande är fem år, gäller 9 kap. 8 § i dess äldre lydelse även i fråga om rätten till förlängning för arrendetid som börjar löpa före den 1 juli 2031. Därvid ska 9 kap. 13 a, 13 b och 14 a §§ inte tillämpas.

3. Om ett avtal om bostadsarrende som har ingåtts före lagens ikraftträdande har sagts upp eller om en begäran om ändring av villkoren för förlängning av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser till dess frågan om förlängning eller om villkoren för förlängningen är slutligen avgjord.

Lagens ikraftträdande anges i punkten 1. I punkterna 2 och 3 anges i vilken utsträckning äldre lag ska fortsätta att tillämpas på jordbruksarrende (punkten 2) och bostadsarrende (punkten 3). Utredningens överväganden finns i avsnitt 7.2.

Punkten 1

De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2016 och gäller givetvis arrendeavtal som ingås därefter. Den nya lydelsen av 8–10 kap. ska också tillämpas på avtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande, dock med den fördröjning som framgår av punkterna 2 och 3.

Punkten 2

Samtliga avtal om jordbruksarrende som har ingåtts före ikraftträdandet omfattas av *punkten 2 första stycket*. För ett sådant avtal fortsätter äldre bestämmelser att gälla till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra, genom uppsägning eller anmodan enligt 9 kap. 4 § jordabalken i dess äldre lydelse som sker efter den nya lagens ikraftträdande.

Av bestämmelsen följer att parterna har en möjlighet att säga upp avtalet efter lagens ikraftträdande innan de nya bestämmelserna i 8 och 9 kap. blir tillämpliga på avtalet. På motsvarande sätt blir de nya bestämmelserna tillämpliga på ett avtal som omfattas av nuvarande 9 kap. 4 §, om jordägaren underlåter att vid första möjliga tillfälle efter lagens ikraftträdande anmoda arrendatorn att lämna arrendestället.

Tillämpningen kan illustreras med följande exempel. Ett arrendeavtal har ingåtts den 1 mars 2016 och arrendetiden är ett år. Arrendatorn saknar enligt nuvarande bestämmelser besittningsskydd men kommer enligt de nya bestämmelserna att ha rätt till förlängning av avtalet. Övergångsbestämmelsen innebär att den nya lydelsen av 8 och 9 kap. inte gäller omedelbart beträffande detta avtal. I stället gäller de nya bestämmelserna fr.o.m. den 1 mars 2017, dvs. omedelbart efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast efter ikraftträdandet kan säga upp avtalet, vilket är den 28 februari 2017 då arrendetiden löper ut. Om vi i stället antar att arrendeperioden i exemplet är åtta månader och något förbehåll om uppsägning eller avtal om annat än vad som följer av 9 kap. 4 § inte förekommer gäller följande. Arrendatorn saknar enligt nuvarande bestämmelser besittningsskydd och arrendet upphör automatiskt när arrendetiden går ut den 31 oktober 2016 men arrendatorn kommer enligt de nya bestämmelserna att ha rätt till förlängning av avtalet. Övergångsbestämmelsen innebär att förfarandereglerna gäller på avtalet

därefter, dvs. från och med den 1 november 2016. Huruvida så är fallet står emellertid inte klart förrän ytterligare två månader har förflutit, eftersom jordägaren under den tiden har möjlighet att anmoda arrendatorn att lämna arrendestället med hänvisning till att arrendetiden löpte ut den 31 oktober 2016. Även om ett sidoarrendeavtal som löper på åtta månader går ut den 1 juli 2016, har jordägaren möjlighet att inom två månader därefter anmoda arrendatorn att lämna arrendestället. Gör jordägaren inte det, blir de nya bestämmelserna tillämpliga på avtalet.

Punkten 2 andra stycket avser endast avtal om jordbruksarrende som har ingåtts före lagens ikraftträdande och vars arrendetid vid lagens ikraftträdande är fem år. Denna övergångsbestämmelse innebär att ikraftträdandet av de nya bestämmelserna om besittningsskydd i 9 kap. 7, 8, 13–13 b, och 14 a §§ förskjuts ytterligare en tid för nu nämnda arrendeavtal. Är arrendetiden fem år vid lagens ikraftträdande gäller den äldre lydelsen av 9 kap. 8 § även i fråga om rätten till förlängning för arrendetid som börjar löpa före den 1 juli 2031. Det är arrendetidens längd vid lagens ikraftträdande som är avgörande för om denna övergångsbestämmelse är tillämplig. Övergångsbestämmelsen i andra stycket ska alltså tillämpas på avtalet även om den femåriga arrendetiden ändras till en treårig arrendetid vid första omregleringen efter lagens ikraftträdande. Fördröjningen av ikraftträdandet enligt förevarande övergångsbestämmelse påverkar inte den nya lydelsen av 8 och 9 kap. som inte avser besittningsskyddet. I de delarna ska den nya lydelsen av 8 och 9 kap. tillämpas även på förevarande avtal enligt vad som anges i första stycket.

Punkten 3

I fråga om bostadsarrende gäller äldre lag för redan ingångna avtal, om avtalet vid lagens ikraftträdande har sagts upp eller om begäran om ändring av villkoren har framställts vid den tidpunkten. Övergångsbestämmelsen innebär i dessa fall att de nya bestämmelserna blir tillämpliga på avtalet först när tvisten har avgjorts slutligt. I övrigt gäller den nya lydelsen av 10 kap. från och med ikraftträdandet.

9.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

5 §

Om fastighetens ägare sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan *utsträckning* att arrendeavtalet skäligen *inte* bör förlängas,
3. fastighetens ägare gör sannolikt att *fisket ska brukas av ägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling*, och det *inte* är *oskäligt* mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,
4. fastighetens ägare i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas 9 kap. 8 § *tredje* stycket och 9 a–13 §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken *ska* dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.

Första och andra styckena gäller *inte*, om arrendeavtalet inte träffats för viss tid eller om jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad, dock inte om *det* i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Ett avtalsvillkor att arrenderätten *inte ska* vara förenad med rätt till förlängning gäller mot arrendatorn, om det *har* godkänts av arrendenämnden.

En följdändring har gjorts i paragrafens andra stycke med anledning av att 9 kap. 8 § andra stycket jordabalken har förts till ett nytt tredje stycke. Paragrafen har också genomgått vissa redaktionella ändringar, bl.a. har ordet förbehåll ersatts av avtalsvillkor. Någon ändring i sak är dock inte avsedd.

9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

45 §

Bestämmelserna i 10 kap. 3, 5, 6–6 b och 8 §§ nya balken *ska tillämpas* även på arrendeavtal som *har* träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Om arrendeavtalet har sagts upp* före ikraftträdandet, *gäller dock alltjämt äldre bestämmelser.*

Om ett arrendeavtal förlängs till följd av första stycket, äger därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet tillämpning på avtalet.

I 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken anges att äldre lag som huvudregel ska tillämpas på bl.a. avtal om bostadsarrende som har ingåtts före nya jordabalkens ikraftträdande. Efterföljande paragrafer, däribland förevarande paragraf, innehåller bestämmelser om undantag från denna huvudregel.

I paragrafens första stycke första meningen anges att bestämmelserna i 10 kap. 5 och 6 §§ nya balken ska tillämpas även på arrendeavtal som har träffats före nya jordabalkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. Uppräkningen har kompletterats så att även 10 kap. 3, 6 a, 6 b och 8 §§ ska tillämpas på avtal ingångna före balkens ikraftträdande.

9.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

1 §

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 13 a, 13 b, 14 eller 14 a § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,
4. vara skiljenämnd i arrendetvist,
5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ett ärende ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Paragrafen, som anger arrendenämndens uppgifter, har utvidgats genom hänvisning i första stycket 2 till 9 kap. 13 a, 13 b och 14 a §§. Jfr kommentaren till 8 kap. 30 § jordabalken. Utredningens övervägande finns i avsnitt 4.5.6. En följdändring har också skett med anledning av att nuvarande 6 a § har fått beteckningen 6 b §.

11 §

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, *ska* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång, får ärendet inte tas upp på nytt.

En följdändring har gjorts i paragrafens första stycke med anledning av att nuvarande 10 kap. 6 a § har fått beteckningen 10 kap. 6 b §.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av experten Per-Anders Bönner

Jag får härmed inkomma med särskilt yttrande över utredningens förslag till ändringar i arrendelagstiftningen.

Yttrandet begränsas till att avse den del av förslaget som behandlar jordbruksarrendatorers besittningsskydd för sidoarrenden.

Huvuddragen i de gällande besittningsskyddsreglerna infördes med den nya jordabalken, vilken trädde i kraft den 1 januari 1972.

Genom utformningen av 9 kap. 8 § första stycket 3 jordabalken i dess dåvarande lydelse erhöll den allvarligt menande jordägaren som gjorde sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skulle bruka arrendestället en ovillkorlig rätt att överta brukandet av sin fastighet oberoende av vilka följder detta kunde få för arrendatorn.

Som skäl för att regeln vid jordabalkens införande 1972 fick denna utformning framhölls i propositionen (prop. 1970:20 Del B 2 s. 863) att det var av stor betydelse för en jordägare att han vid avtalstidens slut hade en ovillkorlig rätt att själv överta brukandet av fastigheten och att en annan regel skulle verka hämmande på utbudet av mark på arrende.

Redan den 5 juni 1975 gavs nya direktiv för utredning och översyn av vissa arrenderättsliga frågor vilket bl.a. medförde ändringar i arrendatorernas besittningsskydd vad gäller ett införande av att arrendatorer efter prövning kan erhålla rätt till förlängning av arrendeavtalet om det är obilligt mot dem att arrendeförhållandet upphör. Nämnada lagändring trädde i kraft med verkan från och med den 1 juli 1979.

I de förarbeten som föregick 1979 års lagändring anfördes i prop. 1978/79:183 s. 21–22 med åsyftande av de regler som gällde från den 1 januari 1972 bl.a. följande:

Regeln om att jordägaren alltid har rätt att överta brukandet kan onekligen förefalla hård mot arrendatorn. Endast om jordägarens avsikter inte verkar allvarligt menade, kan självinträde vägras. Vilka följder det kan få för arrendatorn att gå miste om arrenderätten saknar däremot betydelse.

Vidare framgår:

Den kritik som enligt min mening kan riktas mot den nuvarande regeln är att det inte finns något som helst utrymme för att beakta de konsekvenser som självinträdet kan medföra för arrendatorn. Som framhållits av lagutskottet (LU 1975:6 s. 7) kan det därför inte undvikas att regeln i speciella fall kan leda till resultat som är mindre tilltalande från social synpunkt.

Från och med den 1 juli 1979 kan självinträde vägras om det efter vägning av parternas motstående intressen framstår som obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Jag vänder mig mot att denna intresseavvägning, som utgör ett beaktansvärt skydd för jordbruksarrendatorn, nu föreslås att utgå ur regelverket avseende avtal om sidoarrenden med en avtalstid om fem år och kortare. Borttagandet av intresseavvägningen för nämnda avtal medför att arrendeförhållande kommer att upphöra i samtliga fall där den allvarligt menande jordägaren säger upp arrendatorn p.g.a. självinträde och detta även om det är obilligt mot arrendatorn. Om ändringen införs kommer arrendeförhållanden sålunda att upphöra även om det inte ter sig som rimligt med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet.

Det föreligger enligt min mening inte skäl att se på behovet av obillighetsprövningen på annat sätt nu än vid dess införande år 1979. Det föreligger inte heller skäl för att obillighetsregeln endast ska ha gällt under en, i lagstiftningssammanhang, ganska kort tidsperiod.

Gårdsarrenden berörs inte av utredningens förslag.

I samband med att många större jordägare rationaliserat och försålt sina egendomar har antalet gårdsarrenden minskat markant. Antalet aktiva lantbrukare har minskat. Större andel brukad mark är nu arrenderad jämfört med år 1979. Bostäder har avstyckats och försålts eller hyrts ut och jordbruksmarken har i stor omfattning blivit sidoarrenden.

Avtal om sidoarrenden med en avtalstid som överstiger fem år torde vara sällsynta. Föreslagen inskränkning i besittningsskyddet

berör det stora flertalet jordbruksarrendatorer och rimligen i dagsläget mer arrendemark än när obillighetsprövningen infördes.

Kravet på rationalisering har ökat såväl inom lantbruksnäringen som inom samhället i övrigt vilket medför att antalet aktiva lantbrukare minskat medan brukad areal för var och en av dem har ökat. Det är också vanligt att lantbrukare äger sitt gårdscentrum och har tillskottsarrenden vilka då är sidoarrenden. Vidare är det vanligt att lantbrukare har flera olika sidoarrenden och ”bygger” på så sätt sin brukningsenhet. Lantbruket är kapitalkrävande även utöver själva markanskaffningen och kännetecknas av långsiktighet i avskrivningar på investeringar i markförbättringar, byggnader, inventarier, avelsdjur m.m.

I dag sker ofta kostnadskrävande investeringar i djurstallar, torkanläggningar m.m. vid gårdscentrum med sidoarrenden som kalkylerat arealunderlag. Stor del av rationaliseringen inom lantbruket sker på detta sätt och det är då en nödvändighet att arrendatorn har en trygghet i brukandet som sträcker sig längre än till att arrendet upphör p.g.a. att jordägaren kan göra sannolikt att han själv ska bruka arrendestället.

När fråga är om sidoarrende har det endast i sällsynta undantagsfall ansetts obilligt att arrendeförhållandet upphör. Det sagda innebär att arrendatorers hävdande av egna investeringar utanför arrendestället, som en vikt i obillighetsprövningen, inte vägt särskilt tungt till arrendatorernas förmån. Oavsett detta är det ändå särskilt betydelsefullt för arrendatorer att i sådana situationer kunna hävda sitt besittningsskydd utan att detsamma begränsas endast till utfallet av en sannolikhetsprövning. Det föreligger ofta omständigheter att beakta i en förlängningssituation som blir utan betydelse om prövningen inskränks till att endast avse själva sannolikheten utan att ta hänsyn till om det är obilligt för arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Som framgår av den undersökning som framtagits under utredningsarbetet är flertalet sidoarrenden var för sig relativt små. Med att jordägaren själv ska bruka arrendestället menas att jordägaren själv står den ekonomiska risken. Jordägaren behöver således inte själv på annat sätt delta i driften. Utan obillighetsprövning är möjligheten till självinträde för de flesta arrendeupplåtelse i princip obegränsad vilket medför att om föreliggande förslag vinner bifall så är förlängningsrätten för det stora flertalet jordbruksarrendatorer i praktiken avskaffad.

Nuvarande obillighetsprövning tillåter avbrott i arrendeförhållandet när ett självinträde ter sig som rimligt utifrån samtliga omständigheter. En sådan ordning tryggar både jordägarens och arrendatorns rätt.

Enligt direktiven ska utredaren föreslå de eventuella ändringar som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Vidare ska övervägas kompletterande eller alternativa regler som säkerställer arrendatorns behov av trygghet i arrendeförhållandet samt överväga behovet av ett förstärkt skydd för arrendatorn när parterna sluter upprepade sidoarrendeavtal utan att besittningsskydd uppkommer.

Förslaget om det begränsade besittningsskyddet – utan obillighetsprövning – på sidoarrenden med en avtalstid om högst ett år och kortare, utgör exempel på förstärkt skydd för arrendatorn när parterna annars sluter upprepade sidoarrendeavtal utan besittningsskydd. Förslaget om avskaffandet av obillighetsprövningen på övriga sidoarrendeavtal med en avtalstid upp till och med fem år utgör exempel på det motsatta.

Under utredningsarbetet har bl.a. diskuterats en ordning med ett begränsat besittningsskydd utan obillighetsprövning för avtal med en avtalstid om fem år och kortare, exempelvis tre år, för de arrendeavtal som här är ifråga. Om enighet mellan arrendemarknadens parter nås kring ett sådant eller liknande förslag är detta något som borde kunna föranleda ytterligare överväganden.

Den sammantagna avvägningen av de förändringar som nu slutligt föreslås vad gäller förändringen av jordbruksarrendators besittningsskydd utgör ett direkt hot mot arrendatorernas behov av trygghet i arrendeförhållandet. Utan obillighetsprövning kan jordägare genom att bruka själva bringa arrendeförhållandet att upphöra även om det egna brukandet egentligen inte är själva orsaken utan enbart ”ett måste för att bli av med arrendatorn”.

Avtal med ett besittningsskydd som reducerats till att endast omfatta en sannolikhetsprövning medför ingen äkta långsiktig trygghet för arrendatorerna utan endast en falsk sådan. Arrendatorer kan komma att missbedöma sin ställning och handla därefter och sedan bli av med arrendet p.g.a. självinträde som sker genom att jordägaren tar den ekonomiska risken och på så sätt i enlighet med gällande praxis uppfyller sannolikhetsrekvisitet.

Den kritik som riktades i prop. 1978/79:183 s. 21–22 mot besittningsskyddsprövningen när fråga endast var om en sannolikhetsprövning och ingen obillighetsprövning och det inte fanns något

som helst utrymme för att beakta de konsekvenser som självinträdet kan medföra för arrendatorn gäller i minst samma omfattning nu som tidigare. Något nytt som föranleder annan ståndpunkt än den som gällde när obillighetsregeln infördes har inte framkommit.

Det begränsade besittningsskyddet – utan obillighetsprövning – för avtal med en avtalstid om fem år och kortare utgör en så ingripande försämring av arrendatorernas trygghet att det i vart fall inte säkerställer arrendatorns behov av trygghet i arrendeförhållandet.

Förslaget om införande av ett begränsat besittningsskydd – utan obillighetsprövning – på ettåriga arrendavtal kan lösas på så sätt att 9 kap. 8 § första stycket 3 jordabalken ändras enligt följande: *Arrendetiden uppgår till högst ett år och jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska brukas av jordägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling.*

Ny punkt införs: *Arrendetiden överstiger ett år och jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska brukas av jordägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling och det inte är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.*

Jag är kritisk till de föreslagna förändringar som medför att ny grund införs för att bryta arrendatorns förlängningsrätt inför att arrendestället ska övergå till annan genom köp, byte eller fastighetsreglering.

Skulle sådan ny grund ändå införas anser jag, då det inte bara är aktiva brukare som förvärvar jordbruksmark, att densamma ska kompletteras med en obillighetsprövning.

Med av utredningen föreslagna bestämmelse kan arrendatorn tvingas bort från arrendestället inför försäljning och ny ägare arrendera ut fastigheten till annan. Det kan antas uppkomma situationer där det kan framstå som obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör i samband med överlåtelse även om dessa situationer med beaktande av de nya regler som utredningen föreslår införas i jordabalken 9 kap. 14 a § jordabalken torde bli mera sällsynta.

Genom att införa ett begränsat besittningsskydd på avtalsperioder om ett år eller kortare tid så erhålls en lämpligare avvägning mellan de intressen som gör sig gällande än vad som nu råder och framförallt i förhållande till vad som föreslås.

Som framgår ovan av äldre förarbeten till 9 kap. 8 § jordabalken kommer den jordägare som säger upp arrendatorn p.g.a. allvarligt

menat självinträde alltid åt sin mark om hänsyn i form av obillighetsprövning inte ska tas till arrendatorns intressen.

Den jordägare som säger upp arrendatorn p.g.a. självinträde utan att detta är allvarligt menat ska enligt mitt förmenande inte åtnjuta lagstiftarens stöd för att bringa arrendeförhållandet att upphöra på denna grund.

Under sådant förhållande är jordägarens intresse att kunna förfoga över sin mark för självinträde efter kortare och tillfälliga upplåtelser tillräckligt tillgodosett genom att det begränsade besittningsskyddet endast är förbehållet upplåtelser om ett år och kortare tid.

Utöver den kritik jag riktat mot det sakliga innehållet av den föreslagna lydelsen av 9 kap. 8 § jordabalken framstår den också som svårtillgänglig.

Enligt min mening bör 9 kap. 8 § jordabalken utformas enligt följande: *Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när*

- 1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,*
- 2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan utsträckning att avtalet skäligen inte bör förlängas,*
- 3. arrendetiden uppgår till högst ett år och jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska brukas av jordägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling,*
- 4. arrendetiden överstiger ett år och jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska brukas av jordägaren själv eller av hans eller hennes make eller avkomling och det inte är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,*
- 5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det inte av särskilda skäl är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,*
- 6. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan,*
- 7. jordägaren gör sannolikt att äganderätten till arrendestället på marknadmässiga villkor ska övergå till annan genom köp, byte eller fastighetsreglering och arrendestället inte omfattar bostad åt arrendatorn och det inte är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,*
- 8. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk, och det inte är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.*

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn trots bestämmelserna i första och andra styckena rätt till sådan förlängning.

Utredningens förslag i övrigt föranleder inget särskilt yttrande från min sida.

Särskilt yttrande av experten Anna Treschow

Enligt direktiven ska utredningen föreslå förändringar avseende besittningsskyddet för sidoarrende m.m.

Synen på parterna

Att vi ännu 2014 sitter fast i retorik från 60- och 70-talet är märkligt och hämmande för den svenska jordbruksindustrin. Det visar också på hur ensidigt arrendatorsgrupperingarna har lyckats styra utvecklingen alltsedan 60-talet. Fortfarande är mycket av lagstiftningen tvingande för jordägaren men inte för arrendatorn. Viss tvingande lagstiftning får avtalas bort efter dispens. Denna dispens kan enkelt komma att upphöra utan att jordägaren förvarnas.

Ett stort antal markägare som av olika skäl inte själva, tillfälligt eller på längre sikt, kan eller vill bruka sin mark, men som vill att den brukas aktivt, arrenderar ut sina marker till professionella lantbrukare. Den stora merparten av de marker som arrenderas ut är relativt små. Oavsett storlek på mark som utarrenderas önskar ägaren å ena sidan fortsätta äga marken, å andra sidan gärna se den brukad och hållen i hävd. Dagens arrendatorer är i sin tur i stor utsträckning både markägare och arrendatorer. Den moderna lantbrukaren, oavsett om denna är självägande, arrendator eller en kombination, är ofta en välutbildad lantbrukare och företagsledare.

I utredningen har fastslagits att arrendatorer och jordägare i dag är jämbördiga parter. Det finns fortfarande många relationer där jordägaren är den ekonomiskt och kunskapsmässigt starkare, men det finns minst lika många relationer där arrendatorn är betydligt starkare, både ekonomiskt och kunskapsmässigt. Båda parterna borde nu kunna myndigförklaras i en modern arrendelagstiftningen.

Avstämning mot grundlagsskyddet för äganderätten saknas

En grundläggande aspekt i balansen mellan jordägare och arrendator rör förhållandet mellan äganderätt och nyttjanderätt. Äganderätten är skyddad i grundlagen. I betänkandet förs dock inga resonemang om var gränsen går mellan upprätthållandet av grundlagsskyddet för äganderätten och de långtgående rådighetsinskränkningar som drabbar en jordägare inom ramen för arrendelagstiftningen.

Strukturrationaliseringen har gjort att produktionsenheterna inom jordbruket under en lång rad år successivt har vuxit. I betänkandet utgås från att det är givet att en befintlig arrendator deltar i denna process. Det märkliga är att jordägarens identiska motiv till att önska självinträda misskrediteras, medan arrendatorns rätt att behålla marken värnas till en punkt där äganderätten och allmänna avtalsrättsliga principer sätts ur spel till förmån för nyttjanderätten.

Även om lagen i dag ger jordägaren viss möjlighet att självinträda så är det sällsynt att detta sker vid den pågående avtalsperiodens slut, även om jordägaren gör allt formellt riktigt. Det vanligaste är att arrendatorn får stanna i minst en avtalsperiod till, av olika skäl. Ofta tar det mycket längre tid än så innan jordägaren kan få lov att bruka sin mark och det är inte heller ovanligt att självinträde nekas p.g.a. omständigheter på arrendatorns sida. Omständigheter som inte förelegat vid avtalets ingående. Ett exempel på detta är när en sidoarrendator gör investeringar på sin egen mark med ett arrendeställe som beräkningsunderlag. Denna investering kan arrendatorn ensidigt besluta om utan att jordägaren kan freda sig, trots att åtgärden påverkar avtalsituationen mellan parterna på så sätt att jordägaren får betydligt svårare att självinträda och bruka sin mark under hela investeringens avskrivningstid.

Det är, i dag, skrämmande lätt för jordägaren att hamna i en situation där arrendatorn ensidigt kan besluta när arrendeförhållandet ska upphöra, oavsett parternas avsikt vid avtalets ingående och oavsett avtalets ordalydelse. I många fall har jordägare nekats möjligheten att bruka sin mark under återstoden av deras yrkesverksamma liv. Detta trots att de trots sig ingå ett visstidsavtal överstigande ett år.

Många jordägare har därför undvikit att sluta avtal på längre tid än ett år, om de haft tillräckliga kunskaper om arrende. Inte huvudsakligen för att oftare kunna höja avgiften, utan för att inte riskera att förlora dispositionsrätt över sin mark under mycket längre tid än vad som avsetts vid avtalets ingående.

Slutsatser avseende konsekvenserna av utbud och efterfrågan

I betänkandet sägs att man numera bör kunna utgå ifrån att jordägare och arrendatorer är jämbördiga i fråga om kunskap, kompetens och ekonomiska förutsättningar. Samtidigt påstås att det faktum att det i stora delar av landet fortfarande råder större efter-

frågan än utbud på jordbruksmark torde ge jordägaren en starkare ställning än arrendatorn. Det är dock enligt min mening inte rimligt att bedöma parternas generella inbördes styrkeförhållande baserat på tillfälliga obalanser på en marknad. Särskilt som dessa förhållanden varierar geografiskt och över tid. Just nu är efterfrågan på mark stor i vissa delar av Sverige, men ingen vet hur detta kommer att utvecklas under den tid den nya lagstiftningen är tänkt att gälla. I andra delar av Sverige upplåts mark numera närmast gratis då marken annars inte blir brukad.

Då osäkerheten runt arrendeavtals fortbestånd blir för betungande för jordägaren väljs arrendeformen bort till förmån för andra avtalsformer. Konsekvensen blir att det blir svårare att få tag i mark att arrendera.

Betänkandets förslag

De två huvudsyften som framgår av direktiven är att åstadkomma förändringar som ger längre arrendeavtal samt att säkerställa att arrendeformen är ett attraktivt val vid upplåtelse/brukande. Resultatet har blivit en kompromiss mellan de intressegrupper som, genom experterna, finns representerade i utredningen, dvs. inte mellan de intressen som verkligen finns på marknaden. Detta har bl.a. framgått av att mindre jordägare har gått ut i media och gett sin syn på att deras legitima äganderätt inte beaktas på ett rättssäkert sätt om besittningsskydd införs för alla sidoarrenden, även ettåriga.

Denna ytterligare inskränkning i äganderätten, rörande befintliga avtal, fasas in efter bara en arrendeperiod (max ett års frist för jordägaren alltså) medan de kompensatoriska stärkande reglerna fasas in efter tre arrendeperioder (max 15 år för arrendatorn). Tidskillnaden mellan ett år och 15 år utgör en stor del av ett yrkesverk samt liv. Den ojämlika behandlingen av parterna utgör ytterligare en omotiverad och oacceptabel inskränkning av äganderätten till förmån för nyttjanderätten.

De kompensatoriska reglerna gör att det ska bli lättare för jordägare att återfå förfogandet över sin mark i vissa specifika fall. Det ska alltså bli lättare för båda parterna att förutse vad som krävs för att ett avtal ska upphöra. Detta är bra. Frågan är varför den förutsebarheten bara ska gälla för avtal som inte överstiger fem år.

Mitt förslag

Mitt förslag rörande besittningsskyddet på sidoarrende har varit att det skulle kunna avtalas bort utan dispens. Sidoarrende är en anomali i svensk lagstiftning på så sätt att det är förenat med ett direkt besittningsskydd trots att det inte ingår något bostadsmoment i upplåtelsen. Upplåtelsen är principiellt sett helt och hållet affärs- mässig och ingången mellan jämbördiga parter. Av den anledningen torde upplåtelsen inte skilja sig från anläggningsarrende där besittningsskyddet är indirekt och där parterna själva kan avtala om besittningsskydd ska föreligga eller inte. Besittningsskyddets vara eller inte vara påverkar sedan priset på upplåtelsen så som avtalsförhållandena i övrigt. Jag har också bl.a. framfört att arrendatorers egna investeringar på annan fastighet bara ska beaktas vid uppsägning då parterna överenskommit att så ska ske. Viktigt för att göra arrendeformen attraktiv är just förutsebarhet. I detta ligger att partsavsikten vid avtalets ingående alltid ska gälla. Så är det inte nu på avtal som slutits på längre tid än ett år.

Parterna ska därutöver behandlas helt lika i den nya lagstiftningen.

Bostadsarrende

Jag är personligen tveksam till möjligheten att anslutningsvis kunna begära villkorsändring i bostadsarrendesammanhang. I övrigt vill jag hänvisa till resonemanget ovan avseende äganderättens ställning samt vad gäller parternas styrkeförhållanden.

Slutsats

Med reservation för det ovan anförda, för att åtminstone försöka ta några små steg mot en totalt sett mer balanserad arrendelagstiftning, ansluter jag mig till de förslag som läggs fram.

Slopande av krav på delgivning vid uppsägning och villkorsändring innebär en stor förbättring för alla parter.

Kommittédirektiv 2011:60

Vissa tomträtts- och arrendefrågor

Beslut vid regeringssammanträde den 22 juni 2011

Sammanfattning

En särskild utredare ska överväga vissa tomträtts- och arrendefrågor.

I uppdraget ingår att

- föreslå enklare regler för hur tomträttsavgälder ska bestämmas,
- ta ställning till om en rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten bör införas och föreslå hur villkor för friköp bör utformas,
- föreslå en möjlighet för parterna vid jordbruksarrende att knyta avgiften till resultatet i jordbruket eller till en eller flera resultatanknutna faktorer, samt
- undersöka hur reglerna om avgift för bostadsarrende tillämpas och föreslå de ändringar som kan behövas för att uppnå en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Utredaren ska lämna förslag till de författningsändringar som övervägandena ger anledning till.

Den del av uppdraget som avser tomträttsavgälder ska utredaren redovisa i ett delbetänkande senast den 31 oktober 2012. Uppdraget i övrigt ska redovisas senast den 30 september 2013.

Tomträttsinstitutet

Utveckling

Tomträtten infördes år 1908 som en tidsbegränsad nyttjanderätt till fast egendom. Det rådde i stor utsträckning avtalsfrihet beträffande villkoren för upplåtelsen. Efter avtalstiden upphörde tomträtten och fastighetsägaren kunde därmed sälja marken eller använda den för något annat ändamål. Ett av syftena med tomträtten var att främja byggande av bostäder på det allmännas mark. Detta möjliggjordes genom att tomträttshavaren inte behövde förvärva marken men likväl gavs möjlighet att använda tomträtten som säkerhet för lån till exploateringskostnaderna.

År 1954 reformerades reglerna, bl.a. för att stärka tomträttens värde som kreditobjekt. Tomträtten utformades som en nyttjanderätt som upplåts på i princip obestämd tid. Upplåtelsen skulle ske för ett visst ändamål och mot en årlig avgäld i pengar. Avgälden skulle vara oförändrad under vissa perioder med en möjlighet till omreglering inför varje ny avgäldsperiod. Sedan år 1968 är avgäldsperioderna minst 10 år.

Reglerna med den utformning som de fick vid dessa lagändringar gäller i huvudsak fortfarande. På grund av övergångsbestämmelser till lagändringarna gäller fortfarande äldre lagstiftning för vissa tomträtter.

Det finns i dag ungefär 64 500 tomträtter, varav 59 000 avser bostadsändamål.

Översikt av tomträttsreglerna

Reglerna om tomträtt finns huvudsakligen i 13 kap. jordabalken (JB). Tomträtt får upplåtas i fastigheter som tillhör staten eller en kommun eller som annars ägs av det allmänna. Efter regeringens medgivande får tomträtt även upplåtas i en fastighet som tillhör en stiftelse. Tomträttsavtalet ska vara skriftligt. I avtalet ska anges ändamålet med upplåtelsen, avgäldsbeloppet och de närmare föreskrifter om fastighetens användning och bebyggelse som ska gälla.

Om parterna vid en avgäldsperiods slut inte kommer överens om nya avgäldsvillkor, får en talan om omprövning väckas vid domstol. Under en löpande avgäldsperiod kan avgäldsbeloppet under vissa förutsättningar jämkas.

Tomträätten kan upphöra vid utgången av vissa perioder, dock enbart efter uppsägning från fastighetsägarens sida. Den första perioden ska vara minst sextio år och varje påföljande period minst fyrtio år. Om upplåtelsen avser väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas, dock lägst tjugo år. Vidare får uppsägning ske enbart om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller i övrigt på något annat sätt än tidigare. Tomträttshavaren har möjlighet att klandra uppsägningen vid domstol. Upphör tomträätten på grund av uppsägning, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträätten.

I 21 kap. JB finns regler om inskrivning av tomträtt.

Även om tomträätten till sin natur är lös egendom, likställs den i många lagar med fast egendom samtidigt som tomträttshavaren likställs med en fastighetsägare.

Tomträättsavgälder

Den nuvarande ordningen för avgäldsbestämning

Vid upplåtelse av tomträtt har parterna avtalsfrihet beträffande avgäldens storlek. När avgälden omprövas vid utgången av varje avgäldsperiod, ska den däremot bestämmas på grundval av det värde som marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Det har överlämnats till domstolarna att dra upp de riktlinjer som bör tillämpas vid värderingen. I förarbetena framhålls att prövningen får göras utifrån omständigheterna i varje särskilt fall. Vidare anförs att avgälden bör motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Tomträättsavgälderna för nyupplåtna tomträtter vid tiden för omprövningen anses kunna tjäna som vägledning (se Lagberedningens allmänna motivering i NJA II 1953 s. 371 f.).

Något förenklat beräknas tomträättsavgälden genom att det fastställs en ränta (avgäldsränta) på ett markvärde som har korrigerats med hänsyn till bl.a. vissa investeringar på marken som tomträttshavaren har gjort (avgäldsunderlag). Det förekommer olika metoder för att fastställa avgäldsräntan och avgäldsunderlaget. Högsta domstolen har i flera fall bestämt avgäldsräntan med utgångspunkt i den

långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden, dvs. skillnaden mellan den nominella räntan och inflationen (se bl.a. rättsfallen NJA 1986 s. 272 och NJA 1990 s. 714).

Problem med den nuvarande ordningen för avgäldsbestämning

Det nuvarande systemet för hur tomträttsavgälden bestäms har kritiserats för att de långa avgäldsperioderna kan leda till att avgäldshöjningarna kommer i kraftiga språng för tomträttshavaren. Detta blir särskilt märkbart i fall av stora ökningar av markvärdet. Avgäldshöjningarna förstärks av den s.k. triangeffekten, som innebär att det vid avgäldsregleringen beaktas en förväntad stegring av markvärdet under den kommande avgäldsperioden. Avgäldsräntan bestäms därför regelmässigt så att avgälden, trots att den är oförändrad under avgäldsperioden, blir högre i början och lägre mot slutet av avgäldsperioden än vad som annars hade varit befoget.

Avgälden för olika tomträtter omprövas vid skilda tidpunkter. Till följd av att avgäldsperioderna är långa kan därför stora skillnader i avgäld uppstå mellan tomträtter som i övrigt är likvärdiga.

Vidare saknas det en enhetlig metod för att fastställa avgäldsunderlaget och avgäldsräntan. Vid den prövning som ska göras i varje särskilt fall ligger det i sakens natur att en mängd olika omständigheter ska kunna beaktas. Det innebär att möjligheterna att i t.ex. rättspraxis ge mera generell vägledning för hur avgälden ska bestämmas med dagens regler är beskurna (jfr rättsfallet NJA 1986 s. 272).

Av domstolarnas avgöranden framgår att parterna med hänvisning till olika metoder och olika förutsättningar har ansett sig ha stöd för vitt skilda ståndpunkter. Under sådana omständigheter blir domstolsprocesserna lätt långdragna och kostnadskrävande. Vidare tvingas domstolarna till svåra avvägningar, ofta rena skälighetsbedömningar. Konsekvenserna av de långa processerna kan bli avgäldshöjningar i efterhand och krav på dröjsmålsränta.

Tidigare initiativ till förändring av avgäldsreglerna

I sitt betänkande Tomträtt (SOU 1980:49) föreslog Tomträttskommittén en förenklad avgäldsbestämning. Förslaget ledde dock inte till lagstiftning. Därefter tillsattes 1988 års tomträttsutredning, som år 1990 överlämnade betänkandet Tomträttsavgäld (SOU

1990:23). Med betänkandet som grund beslutades år 1997 en lagrådsremiss om förenklade och enhetliga avgäldsregler. Mot bakgrund av Lagrådets synpunkter omarbetades förslaget, och en ny lagrådsremiss beslutades år 1998. I korthet innebar det förslaget att parterna även fortsättningsvis skulle ha avtalsfrihet beträffande avgälden den första avgäldsperioden, medan avgälden därefter skulle omregleras årligen om parterna inte hade avtalat om längre avgäldsperioder. För tomträtter för småhusändamål skulle avgälden motsvara en lagfäst avgäldsrenta på ett avgäldsunderlag som skulle bestämmas utifrån markens taxeringsvärde. För sådana tomträtter skulle avgäldsreglerna vara tvingande för parterna. Ett enklare omregleringsförfarande föreslogs, så att en ny avgäld skulle bli gällande mot tomträttshavaren om denne inte invände mot avgälden inom viss tid. För tomträtter för annat ändamål än småhusbebyggelse – t.ex. tomträtter för flerbostadshus eller kommersiella ändamål – skulle avgälden motsvara en lagfäst avgäldsrenta på ett avgäldsunderlag som skulle bestämmas med utgångspunkt i markens marknadsvärde. För dessa tomträtter skulle parterna kunna avtala om att avgäldsbestämningen skulle ske enligt andra kriterier än lagens.

Förslaget mötte kritik från Lagrådet bl.a. för att det ansågs svårt att förutsäga utfallet av regleringen. Förslaget kritiserades också av företrädare för tomträttshavarna. Försök har gjorts att fördjupa analysen av förslagets konsekvenser för enskilda tomträttshavare, bl.a. när det gäller tomträtter upplåtna för flerbostadshus. Arbetet har dock inte lett till lagstiftning.

I ett flertal motioner i riksdagen har behovet av nya avgäldsregler påtalats. Civilutskottet har framhållit frågorna om avgäld som de mest centrala i en kommande översyn av tomträdden. Utskottet har också pekat på sambandet mellan avgäldsbestämningen och villkoren för tomträttshavarens friköp av fastigheterna (bet. 2008/09:CU31 s. 17).

Avgäldsbestämningen måste vidare ses i ljuset av regelverket inom EU om statligt stöd, särskilt den s.k. marknadsekonomiska investeringsprincipen.

Uppdraget om tomträttsavgälder

Utredaren ska – med beaktande av tidigare förslag på området, bl.a. lagrådsremisserna åren 1997 och 1998, samt den kritik som har förts fram mot förslagen – föreslå en avgäldsbestämning som är så enkel som det går. Det grundläggande syftet ska vara att skapa en mer förutsägbar ordning, genom vilken beräkningstekniska och andra svårigheter med att fastställa avgäldsunderlaget och avgälds-räntan undviks så långt som möjligt.

Till stöd för sina överväganden ska utredaren undersöka hur de nuvarande avgäldsreglerna tillämpas.

Vidare ska utredaren

- särskilt överväga kortare avgäldsperioder och en knytning av ändringar av avgälden till något slag av index,
- i första hand eftersträva att ändringar av avgälden ska kunna ske utan att tomträttshavaren måste medverka aktivt annat än vid behov,
- ta ställning till
 - om den nya avgäldsbestämningen bör tillämpas även när en tomträtt upplåts, dvs. beträffande den första avgäldsperioden, och hur det i så fall bör ske, samt
 - i vilken utsträckning som de nya reglerna bör vara tvingande till förmån för tomträttshavaren, och
- eftersträva att den nya ordningen
 - medför förutsägbara resultat för samtliga parter och därmed även trygghet i boendet för tomträttshavaren,
 - i ett brett perspektiv medför i huvudsak oförändrade avgäldsintäkter för fastighetsägarna och oförändrade kostnader för tomträttshavarna, allt jämfört med de genomsnittliga avgäldsnivåer som följer av tillämpningen av dagens avgäldssystem, samt
 - inte äventyrar tomträttens kreditvärde.

Utredaren är oförhindrad att föreslå olika regler för avgäldsbestämningen för tomträtter med olika ändamål.

Den nya ordningen ska utformas med beaktande av bostads-sociala hänsyn. Utredaren ska överväga ett särskilt skydd mot allt-

för stora avgäldsökningar dels i fall av kraftig markvärdestegring, dels övergångsvis för dem som kan få en högre avgäld i och med den nya ordningen för avgäldsbestämningen.

Friköp av fastigheter med tomträtt

Möjligheten till friköp

Enligt de regler som gällde före tomträttsreformen år 1954 upphör en tomträttsupplåtelse när avtalstiden löper ut. För tomträtts-havaren kan det då bli fråga om att förvärva fastigheten. Enligt nuvarande lagstiftning förlängs tomträtten automatiskt efter vissa tidsperioder. Tomträttshavaren och fastighetsägaren kan dock komma överens om att tomträtten ska upphöra. Den kan också upphöra sedan tomträttshavaren har förvärvat fastigheten. Detta brukar kallas för friköp.

Fastighetsägaren har inte någon skyldighet att erbjuda tomträttshavaren friköp. Likväl sker ett stort antal friköp årligen, bl.a. i samband med förestående avgäldshöjningar eller höjningar av taxeringsvärdena. För en tomträttshavare kan det vara fördelaktigt att friköpa fastigheten jämfört med att betala framtida avgälder. För fastighetsägarna, vanligtvis kommunerna, medför friköpen bl.a. en minskad administration. Flera kommuner arbetar aktivt för att friköp ska komma till stånd.

Parterna har avtalsfrihet i fråga om villkoren för friköp. Det förekommer därför friköpspriser på olika nivåer. Två vanliga sätt att beräkna friköpspriset är att relatera det till marktaxeringsvärdet eller avgäldsunderlaget. Skilda slag av rabattsystem förekommer också. Olika modeller för beräkningen av friköpspris har varit föremål för domstolsprövning, bl.a. utifrån frågeställningen om prissättningen otillbörligt har gynnat tomträttshavarna (se bl.a. rättsfallet RÅ 1995 ref. 7).

En rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten skulle öka valfriheten i boendet. Detta måste vägas mot bl.a. kommunernas intresse av fortsatt ägande av marken. I flera motioner i riksdagen har det föreslagits att en rätt till friköp för tomträttshavare ska införas. Motionerna har avslagits med hänvisning till bl.a. den pågående beredningen av en ny ordning för avgäldsbestämningen. Civilutskottet har även uttalat att det utgår ifrån att en översyn kommer att genomföras. Vidare har utskottet uttalat att frågan om friköp

bör få en allsidig belysning, som bör omfatta dels om och under vilka förutsättningar som tomträtthavare ska ges en rätt till friköp, dels om och hur köpeskillingens storlek bör regleras (se bet. 2008/09:CU31 s. 17).

Frågan huruvida möjligheterna till friköp bör regleras i lag har övervägts beträffande andra nyttjanderätter till fast egendom än tomträtt. Bedömningen har gjorts att någon friköpsrätt inte bör införas för bl.a. innehavare av s.k. historiska arrenden (prop. 1994/95:155 s. 50 f. och 2007/08:54 s. 65 f.).

Huruvida en rätt till friköp bör införas beträffande tomträtt och vilka villkor som bör gälla för friköp kan inte bedömas fristående. De har samband med bl.a. de villkor som tillämpas när tomträtter upplåts och det sätt på vilket tomträttsavgälderna ska bestämmas i framtiden. Vidare måste regelverket inom EU om statligt stöd beaktas, särskilt beträffande prissättningen vid friköp.

Uppdraget om friköp

Utredaren ska ta ställning till om det bör införas en rätt för tomträtthavaren att friköpa fastigheten samt under vilka förutsättningar som friköp i så fall ska kunna ske. Som ett alternativ till en sådan rätt ska utredaren överväga möjligheten att införa enhetliga villkor, som tomträtthavare kan åberopa vid de friköp som förekommer.

Utredaren ska vidare, oavsett sitt ställningstagande i dessa frågor,

- utarbeta nödvändiga författningsförslag om villkoren för friköp, särskilt friköpspriset, såväl för det fall en rätt till friköp ska införas som för det fall enbart enhetliga villkor för förekommande friköp ska införas, och
- överväga i vilken utsträckning som lagstiftningen bör vara tvingande till förmån för tomträtthavaren.

Vid bedömningen av de olika alternativ som kan finnas när det gäller att bestämma villkoren för friköp, ska utredaren sträva efter att friköpsmöjligheten i möjligaste mån blir ett fördelaktigt alternativ för såväl tomträtthavare som fastighetsägare. Utredaren ska även särskilt beakta

- de villkor som för närvarande tillämpas vid friköp,

- de villkor som tillämpas när tomträtter upplåts, samt
- de regler som för närvarande gäller för avgäldsbestämningen och utredningens förslag till nya avgäldsregler.

Utredaren är oförhindrad att göra olika ställningstaganden beroende på vem som är fastighetsägare och beroende på ändamålet med tomträttsupplåtelsen.

Jordbruks- och bostadsarrende

Översikt av arrendereglerna

Arrende är en nyttjanderätt till fast egendom mot vederlag. Allmänna regler om arrende infördes år 1908 och kompletterades efter hand med lagstiftning om särskilda arrendeformer. Reglerna reformerades och samlades därefter i JB. I 7 och 8 kap. JB finns bestämmelser som är gemensamma för olika arrendeformer, medan regler om jordbruks- och bostadsarrende finns i 9 respektive 10 kap. JB.

Jordbruksarrende är det fråga om när arrendeavtalet avser upplåtelse av jord till brukande. De olika formerna av jordbruksarrende brukar kallas gårdsarrende och sidoarrende. Gårdsarrende föreligger om arrendet omfattar arrendatorns bostad. Övriga jordbruksarrenden kallas sidoarrenden. Ett gårdsarrende för viss tid ska som huvudregel upplåtas på minst fem år, medan det inte finns någon minimitid för ett sidoarrende. Tidsbestämda jordbruksarrenden är bindande i högst 25 år.

Bostadsarrende är det fråga om när jord upplåts med arrende för något annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus. Det krävs också att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och någon närstående till arrendatorn. Reglerna om bostadsarrende gäller även i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening, som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar, t.ex. en kolonistugeförening. Upplåtelsestiden för ett tidsbestämt bostadsarrende ska som huvudregel vara minst fem år, och upplåtelsen är bindande i högst 50 år. Inom detaljplanlagt område är maximitiden dock 25 år.

Ett arrendeavtal ska vara skriftligt och innehålla samtliga avtalsvillkor. Avtalet kan i princip fås att upphöra under pågående

arrendeperiod enbart om arrenderätten förverkas, t.ex. med anledning av att arrendeavgiften inte har betalats. Vid periodens slut måste avtalet sägas upp för att upphöra att gälla. I annat fall förlängs det med automatik. Arrendatorn har som huvudregel rätt till förlängning av avtalet, vilket utgör en del av arrendatorns s.k. besittningsskydd. Parterna kan också inför en ny arrendeperiod begära att arrendevillkoren ändras, utan att avtalet sägs upp.

Särskilda begränsningar gäller i fråga om arrendatorns möjligheter att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten.

Arrendeavgiften

Gemensamt för jordbruks- och bostadsarrende är att det vid upplåtelse av arrende till en ny arrendator gäller avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Vid jordbruksarrende måste avgiften dock bestämmas i pengar. Avgiften ska betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om inte något annat har avtalats.

Vid förlängning av arrendeavtalet gäller särskilda regler för hur avgiften ska bestämmas. Utgångspunkten är att avgiften ska uppgå till ett skäligt belopp. Om parterna inte kan enas, har de möjlighet att låta arrendenämnden pröva vilken avgift som ska gälla. Avgiften ska då bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Vid jordbruksarrende ska hänsyn tas även till arrendeställets avkastningsförmåga. Arrendenämndens avgörande kan överklagas till domstol.

Avgift för jordbruksarrende

Begränsningar av möjligheten att bestämma vederlaget för arrendet

Vid jordbruksarrende ska avgiften bestämmas i pengar. Om parterna träffar avtal i strid med detta, ska avgiften utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks. Denna begränsning av parternas avtalsfrihet infördes för vissa slag av jordbruksarrenden år 1944 och utsträcktes senare till att gälla samtliga jordbruksarrenden. Bakgrunden var de sociala förhållanden som rådde för arrendatorer inom jordbruket under första delen av 1900-talet. Avsikten var att komma till rätta med de olägenheter som var förknippade med

arrendevederlag i form av t.ex. dagsverken och naturprodukter. Begränsningen var i grunden föranledd av intresset av att ge arrendatorerna en självständig ställning.

Att avgiften ska bestämmas i pengar innebär att det är förbjudet att avtala att vederlaget för arrenderätten till någon del ska bestå i att arrendatorn utför arbete åt eller levererar jordbruksprodukter till jordägaren. Utgångspunkten är att avgiften ska vara bestämd till sin storlek. Däremot behöver den inte vara bestämd till samma belopp vid varje betalningstillfälle utan kan t.ex. höjas med ett förutbestämt belopp varje år. Vidare är indexreglering av avgiften i viss utsträckning möjlig. En förutsättning är dock att det är fråga om index i vedertagen mening. Även ett för ett visst ändamål konstruerat omräkningssystem kan godtas som index, förutsatt att det utgör ett tillförlitligt underlag för omräkning av arrendeavgiften. Beräkningsgrunder som är knutna till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden är inte tillåtna (se prop. 1970:20 del A s. 408 och del B s. 1006 samt rättsfallet NJA 1949 s. 1). Det är i princip inte möjligt att knyta arrendeavgiften till det enskilda jordbrukets resultat.

Behovet av att kunna bestämma arrendeavgiften utifrån jordbrukets resultat

Utifrån dagens förutsättningar att driva jordbruk har både jordägare och arrendatorer kritiserat begränsningen att arrendeavgiften inte får bestämmas på grundval av jordbrukets resultat. Eftersom reglerna inte fullt ut medger att avgiften löpande anpassas till det ekonomiska utfallet i jordbruket, har det ansetts svårt för parterna att finna en lämplig avgiftsnivå för avtal som ska gälla under en längre tid.

Svårigheterna med att anpassa avgiften hänger delvis samman med att befintliga index inte i alla lägen leder till rättvisande resultat. Det har också visat sig svårt att konstruera lämpliga index för arrendeförhållanden. Lönsamheten i ett visst jordbruk är avhängig ett flertal faktorer, vars inverkan varierar över tid och inte är lätt att beräkna på förhand. Det rör sig om bl.a. kostnaderna för att driva jordbruket och prisvariationer på jordbruksprodukter. En bidragande orsak är den marknadsanpassning av jordbruksdriften som har skett genom avskaffandet av den tidigare prisregleringen av jordbruksprodukter. Till detta ska läggas betydelsen för resultatet i

jordbruket av olika EU-relaterade stödformer, vars förekomst och storlek är föremål för återkommande förändringar.

Avsaknaden av en möjlighet att avtala om en arrendeavgift som är variabel utifrån resultatanknutna faktorer kan leda till att parterna får svårt att överblicka konsekvenserna av ett långvarigt arrendeförhållande. Detta kan medföra att arrendeavtalet i stället ingås för kortare tid, vilket i sin tur minskar förutsättningarna för nödvändiga och långsiktiga investeringar i brukandet av marken.

Det är viktigt att parterna ges goda möjligheter att sluta ett arrendeavtal som motsvarar deras behov. Därigenom säkerställs att produktionsförutsättningarna för den arrenderade jorden tas till vara på ett ändamålsenligt sätt och att jordbruket bedrivs rationellt. Detta främjar även lönsamheten för både jordägare och arrendatorer.

Ändamålsenliga regler för jordbruksarrende motverkar också risken för att upplåtelseformen väljs bort till förmån för mindre beprövade avtalskonstruktioner. En utbredd användning av jordbruksarrende bidrar till stabilitet och rättssäkerhet när det gäller markupplåtelse för jordbruksändamål.

Samtidigt måste de grundläggande motiv som ligger bakom den nuvarande begränsningen beaktas. En risk med att knyta arrendeavgiften till jordbrukets resultat är att den i enskilda fall bestäms på ett sätt som blir betungande för arrendatorn, t.ex. utifrån svår-förståeliga beräkningar som leder till oväntade resultat, eller att den på ett oskäligt sätt binder upp arrendatorn.

Uppdraget om avgift för jordbruksarrende

Utredaren ska föreslå en möjlighet för parterna att bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda arrende-jordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer.

Utredaren ska vid utformningen av förslaget överväga om det är motiverat med särskilda skyddsregler för arrendatorn, t.ex.

- om avgiftsvillkoren bör hänskjutas till arrendenämnden för godkännande, eller
- om det bör införas möjligheter – utöver vad som följer av allmänna avtalsrättsliga regler – att få avgiftsvillkorens skälighet prövad och att få till stånd en förändring av villkoren under en pågående avtalsperiod.

Till stöd för sina överväganden när det gäller behovet av skyddsregler ska utredaren undersöka om branschorganisationerna på jordbruksmarknaden är beredda att utveckla avtalsmodeller som tillgodoser båda parternas intressen i ett arrendeförhållande.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att parternas möjlighet att bestämma en resultatanknuten arrendeavgift ska kunna tillämpas i förening med reglerna i övrigt om hur arrendeavgiften bestäms vid förlängning av arrendeavtal. Om det är nödvändigt, får utredaren föreslå justeringar av dessa regler.

Det ingår inte i uppdraget att föreslå att ett arrende ska kunna betalas med andra vederlag än pengar.

Avgift för bostadsarrende

Avgiftsbestämningen vid förlängning av arrendeavtal

Reglerna om hur arrendeavgiften ska bestämmas i en förlängningssituation utgör ett komplement till arrendatorns besittningsskydd. Utan en kontroll av villkoren för en förlängning kan besittningsskyddet urholkas genom t.ex. krav på alltför hög avgift i förhållande till vad som skulle ha avtalats vid en ny arrendeupplåtelse. Samtidigt bör jordägaren ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som hade kunnat uppnås vid ett fritt val av arrendator (prop. 1968:19 s. 84 f.).

Reglerna om avgiftsbestämningen är allmänt hållna. Det har överlåtits till rättstillämpningen att dra upp närmare riktlinjer. En orsak till detta är att bostadsarrenden kan vara av mångskiftande karaktär och avse mark på vitt skilda ställen. I förarbetena framhålls att en viss vägledning när det gäller avgöranden i fråga om avgiften kan fås genom att utröna vad som kan anses utgöra ortens pris för jämförliga arrenden (en s.k. ortsprisjämförelse). Om det inte finns något sådant jämförelsematerial, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala (prop. 1968:19 s. 86). I avsaknad av andra bedömningsgrunder kan det bli aktuellt för arrendenämnden och domstolarna att göra en skälighetsuppskattning av avgiften.

I olika sammanhang har det argumenterats för att avgiften bör avspegla en skälig ränta på markvärdet, likt vad som gäller i fråga om avgäld vid tomträttsupplåtelser (jfr t.ex. SOU 1966:26 s. 217).

Markvärdet synes dock enbart undantagsvis ha beaktats av arrendenämnder och domstolar vid avgiftsbestämningen.

Möjligheten att skapa fasta riktlinjer för avgiftsbestämningen var tidigare begränsad av att arrendenämndernas beslut kunde klandras till ett flertal fastighetsdomstolar, som var sista instans i frågan. Sedan år 2006 kan dock arrendenämndernas avgöranden överklagas till hovrätt med Högsta domstolen som sista instans.

Behovet av en översyn av avgiftsbestämningen

Från olika håll, bl.a. i riksdagen, har behovet av en översyn av avgiftsreglerna påtalats (se bl.a. bet. 2009/10:CU10 och 2010/11:CU20). Det har då ifrågasatts om reglerna leder till avgiftsnivåer som står i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet. Jordägare och arrendatorer har kritiserat avgiftsnivåerna för att vara för låga respektive för höga. I det sammanhanget har jordägarnas krav på avkastning på marken ställts mot bostads-sociala aspekter. Någon närmare undersökning av nivåerna eller deras konsekvenser har emellertid inte gjorts. Utan den överblick som en sådan undersökning skulle medföra är det inte möjligt att ta ställning till om det är motiverat att ändra regelverket.

Den huvudsakliga kritik som därutöver har förts fram mot avgiftsreglerna har sin bakgrund i att många arrendeavtal har slutits för lång tid. Samtidigt kan parterna ha bestämt avgiften lågt eller avtalat om en otillräcklig uppräkningsperiod under pågående arrendeperiod. I en förlängningssituation kan det då bli fråga om en betydande avgiftshöjning för att avgiften ska bli marknadsmässig. Visserligen har i ett sådant fall den tidigare lägre avgiften gynnat arrendatorn. Risken för kraftiga höjningar utgör likväl en olägenhet i form av otrygghet i boendet.

Den omständigheten att reglerna för avgiftsbestämningen är allmänt hållna ger upphov till viss osäkerhet när avgiften ska omregleras. Systemet kan leda till att parterna – utifrån sina olika perspektiv – intar vitt skilda ståndpunkter. Samtidigt måste möjligheten till mer ingående och detaljerade regler vägas mot att reglerna bör kunna användas för helt olika arrendefall, där det bör finnas möjlighet att i bedömningen väga in individuella och varierande omständigheter. Vid avvägningen måste det också beaktas att det system för överprövning av arrendenämndernas avgöranden som gäller sedan år 2006 torde komma att bidra till att det i rättspraxis utarbetas

ytterligare vägledning för avgiftssättningen (jfr prop. 2005/06:10 s. 45 f.). Eventuella förändringar av avgiftssystemet bör mot denna bakgrund så långt som möjligt göras inom ramen för den nuvarande ordningen för avgiftsbestämningen.

Uppdraget om avgift för bostadsarrende

Utredaren ska undersöka tillämpningen av de nuvarande avgiftsreglerna och de avgiftsnivåer som reglerna leder till. Mot bakgrund av undersökningen ska utredaren föreslå de eventuella förändringar som behövs för att avgiften vid en förlängning av arrendeavtalet ska avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Avsikten är att avgifterna efter avtalsförlängning ska

- stå i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet och de nuvarande avgiftsreglerna, däribland bostads-sociala hänsyn, samt
- vara allmänt godtagbara för parterna på arrendeområdet.

Utredaren ska vidare ta ställning till om det bör införas ett särskilt skydd mot alltför stora avgiftshöjningar i förlängningssituationer. Oavsett ställningstagandet i denna fråga ska utredaren föreslå sådana skyddsregler. Utöver andra tänkbara alternativ ska utredaren överväga

- en ordning som innebär att arrendeavgiften under pågående arrendeperiod ska vara föremål för uppräkningsindex, t.ex. enligt något index, och
- en stegvis upptrappning av avgiften (jfr 12 kap. 55 § femte stycket JB).

Utredaren ska i fråga om skyddsreglerna även överväga

- om reglerna bör inverka på hur övriga villkor, särskilt arrendetiden, bestäms i en förlängningssituation, samt
- om reglerna bör vara tvingande till förmån för arrendatorerna och om avvikelser från reglerna i så fall ska kunna ske efter arrendenämndens godkännande.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att den nuvarande ordningen för avgiftsbestämningen inte bör ändras i sina grunddrag.

Författningsförslag

Utredaren ska utarbeta de författningsförslag som behövs. Om det ryms inom utredningsuppdraget i övrigt, ska utredaren också göra en språklig och redaktionell översyn av de regler i 13 och 21 kap. JB som berörs av utredningsarbetet eller som har ett nära samband med sådana regler. Någon förändring i sak ska inte göras i denna del.

Utredaren ska föreslå ett normgivningsbemyndigande i lag som möjliggör för regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, att meddela föreskrifter om den utbildning som bör krävas för behörighet att hålla syn vid jordbruksarrende.

Utredaren är oförhindrad att ta upp även andra frågor som är förknippade med en förenkling av systemet för tomträttsavgälder, en rätt till friköp eller en förändrad avgiftsbestämning vid arrende. Uppdraget omfattar dock inte skattefrågor.

Genomförande och redovisning av uppdraget

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa de kort- och långsiktiga konsekvenserna av det förslag för avgäldsbestämningen som utredaren lägger fram samt av de olika alternativ i fråga om friköp som utredaren överväger. Sådana konsekvenser kan finnas för bl.a. fastighetsägare, innehavare av tomträtter för olika ändamål och boende i flerbostadshus på tomträtter. På motsvarande sätt ska utredaren belysa konsekvenserna för jordägare, arrendatorer och andra berörda av de förslag om arrendeavgift som utredaren lägger fram.

Utredaren ska föreslå finansiering i de delar som förslagen kan medföra ökade kostnader eller minskade intäkter för det allmänna. Vidare ska konsekvenserna för den kommunala självstyrelsen av förslagen om tomträtt redovisas. Utredaren ska även uppmärksamma om förslagen i den praktiska tillämpningen kan få olika effekter för kvinnor och män.

Synpunkter ska inhämtas från myndigheter, kommuner och enskilda som äger fastigheter upplåtna med tomträtt eller arrende samt från de organisationer som företräder fastighetsägarnas, tomt rättshavarnas och arrendatorernas intressen. Även i övrigt ska synpunkter inhämtas från myndigheter och organisationer i den utsträckning som behövs.

Utredaren ska rådgöra med Fastighetstaxeringsutredningen (dir. 2011:13).

Utredaren ska i ett delbetänkande senast den 31 oktober 2012 redovisa uppdraget i den del som avser tomträttsavgälder. Uppdraget i övrigt ska redovisas senast den 30 september 2013.

(Justitiedepartementet)

Kommittédirektiv 2012:8

Tilläggsdirektiv till Tomträtts- och arrendeutredningen (Ju 2011:08)

Beslut vid regeringssammanträde den 2 februari 2012

Utvidgning av uppdraget

Regeringen beslutade den 22 juni 2011 kommittédirektiv om vissa tomträtts- och arrende frågor (dir. 2011:60).

Utredarens uppdrag utvidgas nu. Det tillkommande uppdraget tar sikte på arrendatorns rätt till avtalsförlängning vid sådana jordbruksarrenden som utgör sidoarrenden, dvs. jordbruksarrenden som inte omfattar arrendatorns bostad. Utredaren ska föreslå de eventuella förändringar av reglerna som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Uppdraget innefattar att överväga vilka sidoarrenden som bör omfattas av besittningsskydd. Det innefattar även att överväga kompletterande eller alternativa regler som säkerställer arrendatorns behov av trygghet i arrendeförhållandet. Utredaren ska vidare överväga behovet av ett förstärkt skydd för arrendatorn när parterna i ett arrendeförhållande sluter upprepade sidoarrendeaftal utan att besittningsskydd uppkommer.

Det tillkommande uppdraget ska redovisas samtidigt med utredarens slutredovisning av sitt arbete i övrigt. Tiden för slutredovisningen flyttas fram till den 30 maj 2014.

Besittningsskyddet vid jordbruksarrende

När ett jordbruksarrendeavtal löper ut, har arrendatorn som huvudregel rätt till förlängning av avtalet. Detta utgör en del av arrendatorns s.k. besittningsskydd. En annan del av besittningsskyddet är arrendatorns möjlighet att få avtalsvillkoren prövade och fastställda så att rätten till avtalsförlängning inte i praktiken urholkas.

Undantag från besittningsskyddet gäller om särskilda s.k. besittningsskyddsbrötande grunder är uppfyllda. Det är fallet bl.a. om arrenderätten är förverkad eller om arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter och det inte av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Ett förbehåll om att arrenderätten inte ska vara förenad med en rätt till förlängning gäller om det har godkänts av arrendenämnden.

Sidoarrenden med besittningsskydd

I de tidigare beslutade direktiven finns en redogörelse för de skilda slagen av jordbruksarrende (s. 9 f.). Ett jordbruksarrende som inte omfattar arrendatorns bostad brukar kallas sidoarrende. Det finns inte någon minimitid för sidoarrenden, men dessa arrenden är däremot bindande i högst 25 år.

När reglerna om arrende reformerades och samlades i jordabalken år 1972, ansågs det finnas ett klart uttalat behov av besittningsskydd i fråga om sådana sidoarrenden som utgör underlag för en rationell jordbruksdrift. Av flera möjliga modeller för att avgränsa dessa sidoarrenden valdes ett tidskriterium. Mer tillfälliga arrenden antogs i regel slutas för kortare tid, vanligen ett år. Gränsen drogs därför så att enbart arrenden på längre tid än ett år omfattades av besittningsskydd (prop. 1970:20, del B, s. 856 f.).

Denna gränsdragning gäller fortfarande men har ifrågasatts. Förslag har förts fram om att i stället införa ett dispensförfarande, där förutsättningarna för besittningsskydd skulle kunna prövas i varje särskilt fall. Detta har dock tillbakavisats som en kostnadskrävande och administrativt betungande ordning (se prop. 1970:20, del B, s. 860 och prop. 1983/84:136 s. 41 f.).

Behovet av en översyn

Det förekommer förhållandevis få överlåtelser av jordbruksmark. Bland annat därför kan det för lantbrukare – särskilt dem som är nya i arbetet – vara svårt att förvärva brukningsbar mark för sitt företagande. Framför allt sidoarrende utgör en möjlighet för ett aktivt företag att få tillgång till sådan mark som jordägaren inte själv önskar bruka. Ett jordbruksföretag kan bestå av ett flertal sidoarrenden, upplåttna av skilda jordägare. För att främja en hög grad av nyttjande av landets totala brukningsbara areal är det angeläget att lagstiftningen om sidoarrende är ändamålsenligt utformad.

Sidoarrendenas andel av samtlig utarrenderad mark har ökat. Det är vanligt att sidoarrendena ingås för kortare tid, ofta högst ett år, och att samma markområde sedan blir föremål för upprepade ettåriga arrendeavtal mellan parterna. Ett avtal på kort tid, som därmed inte medför besittningsskydd för arrendatorn, kan vara ändamålsenligt när arrendatorn endast tillfälligt ska bruka marken, t.ex. intill dess att marken ska användas av jordägaren själv eller bli föremål för någon rationaliserings- eller exploateringsåtgärd. I andra fall kan dock avtal på kort tid utan besittningsskydd medföra osäkerhet för avtalsparterna i fråga om markupplåtelsens bestånd efter avtalstiden. Därigenom minskar förutsättningarna för nödvändiga och långsiktiga investeringar i jordbruket, t.ex. kalkning, fosforåterföring och ogräsbekämpning. Det kan då också vara svårt för en arrendator att göra åtaganden på längre tid, t.ex. för att kunna få del av s.k. miljöstödd, vilket i sin tur riskerar att samhällsviktiga miljöåtgärder inte kommer till stånd.

Även andra avtalsformer än arrende kommer till användning inom jordbruket. Det är dock olyckligt om arrendeformen väljs bort till förmån för mindre beprövade avtalskonstruktioner. En utbredd användning av arrende bidrar till stabilitet och rättssäkerhet när det gäller markupplåtelser för jordbruksändamål.

Arrendatorns rätt till avtalsförlängning har kritiserats för att kunna bidra till en utveckling mot kortare upplåtelseperioder och alternativa avtalsformer. Förändringar har efterlysts för att åstadkomma arrendeupplåtelser som främjar ett ändamålsenligt och långsiktigt jordbruk. Bland de förslag som har förts fram märks att tillåta längre tidsbegränsade sidoarrendeavtal utan besittningsskydd, att utvidga möjligheterna att bryta besittningsskyddet och att ersätta besittningsskyddet med uppsägningstider som måste iakttas av den jordägare som vill få avtalet att upphöra.

Samtidigt måste det beaktas att arrenden med besittningsskydd i sig utgör en trygghet när det gäller avtalets bestånd och främjar ett långsiktigt brukande av marken. Betydande olägenheter kan dessutom uppkomma för den arrendator som saknar besittningsskydd. Om sidoarrendet utgör en större del av arrendatorns jordbruk, kan hela företagets existens vara beroende av att sidoarrendet består. De parter som önskar göra avsteg från besittningsskyddet har vidare möjlighet att söka dispens för en sådan lösning hos arrendenämnden. Med beaktande av dessa omständigheter skulle även andra förändringar än de ovan nämnda kunna övervägas, bl.a. att införa besittningsskydd för samtliga sidoarrenden, oavsett längd. Frågan är dock om detta skulle nödvändiggöra andra åtgärder, t.ex. att förändra de besittningsskyddsbrutande grunderna eller att stärka nyttjanderättshavarnas ställning i det ökade antal muntliga avtal som skulle kunna bli följden av en sådan reform (jfr t.ex. prop. 1983/84:136 s. 42 f.).

En särskild fråga är om det även i fortsättningen bör vara möjligt att ingå flera på varandra följande sidoarrendeavtal på kort tid utan att besittningsskydd uppkommer för arrendatorn. En möjlig orsak till förekomsten av sådana upprepade avtal kan vara att det saknas alternativ mark för arrendatorn att tillgå, vilket medför ett underläge i avtalsförhandlingarna med jordägaren (jfr prop. 1970:20, del B, s. 860). Särskilda överväganden behövs för att undvika de nackdelar som i sådana fall uppkommer för arrendatorer med ett långsiktigt perspektiv på sitt brukande av marken.

Uppdraget

Utredaren ska undersöka tillämpningen av reglerna om sidoarrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtalet. Därvid ska utredaren analysera vilka konsekvenser som reglerna har för användningen av arrende som upplåtelseform inom jordbruket, för längden på de sidoarrendeavtal som ingås samt för arrendeförhållandenas varaktighet.

Mot bakgrund av undersökningen och analysen ska utredaren föreslå de eventuella förändringar som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Utöver andra tänkbara förslag står det utredaren fritt att föreslå

- ändringar i fråga om vilka sidoarrenden som medför rätt till avtalsförlängning,

- kompletterande eller – helt eller delvis – andra regler för att säkerställa arrendatorns behov av trygghet i fråga om sidoarrendets bestånd, samt
- ändringar av de grunder som kan bryta besittningsskyddet.

Utgångspunkter för utredarens arbete ska vara att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för såväl markägare som arrendatorer samt att arrende i hög utsträckning ska komma till användning vid upplåtelser av mark för jordbruksändamål. Vidare ska utredaren sträva efter

- att upplåtelser på sidoarrende ska ge goda förutsättningar för ett långsiktigt brukande av marken,
- att upplåtelser – på sidoarrende eller med annan rätt – utan rätt till avtalsförlängning ska kunna åstadkommas när det finns exploateringsbehov eller andra bärande skäl för det, samt
- att lagstiftningen ska ge en hög grad av förutsägbarhet i fråga om ett sidoarrendes bestånd.

Utredaren ska överväga behovet av särskilda regler för att undvika att samma parter sluter upprepade kortvariga sidoarrendeavtal i fråga om viss mark utan att besittningsskydd för arrendatorn uppkommer. Om utredaren finner att det bör införas ett starkare skydd för arrendatorn, ska vid behov alternativa förslag till skyddsregler lämnas utifrån dels arrendereglernas nuvarande utformning, dels utredarens eventuella förslag till förändringar i övrigt av reglerna.

Om det behövs med anledning av förslagen i övrigt, ska utredaren även överväga behovet av särskilda skyddsregler för nyttjanderättshavare vid arrendeliknande markupplåtelser, t.ex. muntliga avtal.

Författningsförslag

Utredaren ska utarbeta de författningsförslag som behövs. Det står utredaren fritt att ta upp även andra frågor som är förknippade med frågan om avtalsförlängning vid sidoarrende. Uppdraget omfattar dock inte skattefrågor.

Genomförande och redovisning av uppdraget

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa de kort- och långsiktiga konsekvenserna för jordägare, arrendatorer och andra berörda av de förslag som utredaren lägger fram. För genomförandet av uppdraget gäller i övrigt vad som framgår av de tidigare beslutade direktiven.

Tiden för slutredovisning av uppdraget flyttas fram till den 30 maj 2014. Det tillkommande uppdraget ska redovisas samtidigt med utredarens slutredovisning av sitt arbete i övrigt.

(Justitiedepartementet)

Undersökning om sidoarrenden

Syfte

Syftet med undersökningen är att studera tillämpningen av reglerna om sidoarrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtal. Informationen kommer att användas av den statliga offentliga Tomträtts- och arrendeutredningen (Ju 2011:08). Undersökningen görs av Statistiska centralbyrån på uppdrag av utredningen.

Dina svar är viktiga

Du är en av 3500 som blivit slumpmässigt utvalda från lantbruksregistret (LBR) 2010, bland de lantbrukare som arrenderade mark, eller från fastighetstaxeringsregistret bland de fastighetsägare som äger jordbruksmark. Det är frivilligt att delta i undersökningen, men din medverkan är viktig. Den bidrar till att resultaten blir mer tillförlitliga. Dina svar kan inte ersättas med någon annans.

Du gör så här

Besvara denna pappersenkät och skicka in den i det portofria svarskuvertet. Vi ber dig besvara frågorna så snart som möjligt.

Hur lämnade uppgifter används

Lämnade uppgifter kommer att ligga till grund för Tomträtts- och arrendeutredningens (Ju 2011:08) förslag om ev. ändringar av arrendelagens besittningsskydd. Ändringar som kan aktualiseras är vilka sidoarrenden som medför rätt till förlängning och vilka skäl som kan bryta rätten till förlängning av arrendeavtal.

Skydd av lämnade uppgifter

Det kommer inte att framgå vad just du har svarat när undersökningens resultat redovisas. Uppgifterna som lämnas skyddas av sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). De personer vid SCB som arbetar med undersökningen omfattas av reglerna om handlingssekretess och tystnadsplikt. Regler för personuppgiftsbehandling finns även i personuppgiftslagen (1998:204) samt i lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.

Tack för din medverkan!

Med vänlig hälsning



Johan Borgström
 Utredningssekreterare
 Tomträtts- och arrendeutredningen



Daniel Persson
 Undersökningsledare
 Statistiska Centralbyrån

Kontakta oss gärna:

Daniel Persson
 Telefonnummer: 019-176754, daniel.persson@scb.se
 www.scb.se

Övergripande frågor

Med jordbruksmark avses i denna undersökning åkermark och/eller betesmark med eller utan ekonomibyggnad.

<p>1. Om du inför en eventuell upplåtelse av jordbruksmark (upplåtelse av eller till dig) hade möjlighet att välja avtalsform, skulle du då välja arrendeavtal?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → Gå till fråga 3</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p> <p><input type="checkbox"/> Vet inte → Gå till fråga 3</p>																			
<p>2. Ange varför du svarat nej på fråga 1.</p> <p><input type="checkbox"/> Arrendatorns besittningsskydd¹ medför att jag inte skulle välja arrendeavtal</p> <p><input type="checkbox"/> Formaliteterna kring arrende är för betungande (t.ex. att ingå eller säga upp avtal eller att ändra villkoren)</p> <p><input type="checkbox"/> Annat skäl</p> <p>¹Med besittningsskydd menas att arrendatorn som huvudregel har rätt till förlängning av arrendet. Ett exempel på undantag är ettåriga eller kortare jordbruksarrenden som inte omfattar bostad åt arrendatorn. Även om besittningsskydd gäller för arrendet kan skyddet ändå brytas under vissa förutsättningar, t.ex. då jordägaren själv ska bruka marken eller använda den för annat ändamål.</p>																			
<p>3. Hade du den 1 juli 2012 jordbruksmark som antingen var upplåten av dig till annan för brukande eller var upplåten till dig av annan för brukande?</p> <p><i>Bortse från sådana avtal där bostad för arrendatorn ingick i samma avtal.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Ja → Gå till fråga 4</p> <p><input type="checkbox"/> Nej → Tack för ditt svar, var god skicka in blanketten.</p>																			
<p>4. Fördela den enligt fråga 3 upplåtna jordbruksmarken per den 1 juli 2012 på följande kategorier. Areal i hektar för var och en av:</p> <p>a. Upplåten av mig till annan för nyttjande: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,</p> <p>b. Upplåten till mig av annan för nyttjande: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,</p>																			
<p>5. Fördela den enligt fråga 4 upplåtna jordbruksmarken per den 1 juli 2012 på följande kategorier. Antal avtal och total areal i hektar för var och en av:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Antal avtal</th> <th>Areal, hektar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. Skriftligt arrendeavtal (utarrenderad och tillarrenderad jordbruksmark)</td> <td><input type="text"/> <input type="text"/></td> <td><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,</td> </tr> <tr> <td>b. Muntligt "arrendeavtal" (utarrenderad och tillarrenderad jordbruksmark)</td> <td><input type="text"/> <input type="text"/></td> <td><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,</td> </tr> <tr> <td>c. Skriftligt skötselavtal²</td> <td><input type="text"/> <input type="text"/></td> <td><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,</td> </tr> <tr> <td>d. Muntligt skötselavtal²</td> <td><input type="text"/> <input type="text"/></td> <td><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,</td> </tr> <tr> <td>e. Annan överenskommelse</td> <td><input type="text"/> <input type="text"/></td> <td><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,</td> </tr> </tbody> </table> <p>²Med skötselavtal menas avtal där uppdragsgivaren, jordägaren, ansvarar för brukandet med de förpliktelser och risker som detta medför. Uppdragsgivaren uppbär också avkastningen. Uppdragstagaren, dvs. lantbrukaren som sköter marken, utför i princip enbart ett uppdrag mot ersättning.</p>			Antal avtal	Areal, hektar	a. Skriftligt arrendeavtal (utarrenderad och tillarrenderad jordbruksmark)	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,	b. Muntligt "arrendeavtal" (utarrenderad och tillarrenderad jordbruksmark)	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,	c. Skriftligt skötselavtal ²	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,	d. Muntligt skötselavtal ²	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,	e. Annan överenskommelse	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,
	Antal avtal	Areal, hektar																	
a. Skriftligt arrendeavtal (utarrenderad och tillarrenderad jordbruksmark)	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,																	
b. Muntligt "arrendeavtal" (utarrenderad och tillarrenderad jordbruksmark)	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,																	
c. Skriftligt skötselavtal ²	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,																	
d. Muntligt skötselavtal ²	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,																	
e. Annan överenskommelse	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,																	

Detaljfrågor kring respektive avtal Frågorna 6-16 avser vart och ett av de avtal om jordbruksmark (åkermark och/eller betesmark med eller utan ekonomibyggnad) som gällde per den 1 juli 2012. Om du vid den tidpunkten hade fler än 10 avtal ska svaren avse de 10 avtal som avser störst areal.	
Avtal 1	
6. Ange areal jordbruksmark (åkermark och/eller betesmark med eller utan ekonomibyggnad) i hektar.	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 2px;"></div> </div>
7. Vilken roll har du i detta avtal?	
a. Jag är eller representerar jordägaren	<input type="checkbox"/>
b. Jag nyttjar annans mark som ägs av närstående fysisk person – dvs. förälder, svärförälder, syskon, barn och liknande	<input type="checkbox"/>
c. Jag nyttjar annans mark som ägs av fysisk person som <i>inte</i> är närstående	<input type="checkbox"/>
d. Jag nyttjar annans mark som ägs av juridisk person (t.ex. aktiebolag) som jag har intressegemenskap med eller som ägs eller kontrolleras av närstående enligt ovan	<input type="checkbox"/>
e. Jag nyttjar annans mark som ägs av juridisk person (t.ex. aktiebolag) som jag <i>inte</i> har intressegemenskap med och som <i>inte</i> ägs eller kontrolleras av närstående enligt ovan	<input type="checkbox"/>
f. Jag nyttjar annans mark som ägs av staten, kommun, landsting	<input type="checkbox"/>
g. Jag nyttjar annans mark som ägs av annan ägare än de ovan nämnda – t.ex. Svenska kyrkan, stiftelse eller ideell förening	<input type="checkbox"/>
8. Ange typ av avtal.	
a. Skriftligt arrendeavtal → Gå till fråga 10	<input type="checkbox"/>
b. Muntligt "arrendeavtal"	<input type="checkbox"/>
c. Skriftligt skötselavtal ²	<input type="checkbox"/>
d. Muntligt skötselavtal ²	<input type="checkbox"/>
e. Annan överenskommelse	<input type="checkbox"/>
9. Vad var anledningen till att annan typ än ett skriftligt arrendeavtal användes?	
a. Jordägaren ställde som villkor att arrendelagen överhuvudtaget inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
b. Jordägaren och arrendatorn var överens om att arrendelagen överhuvudtaget inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
c. Jordägaren ställde som villkor att arrendelagens besittningsskydd ¹ inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
d. Jordägaren och arrendatorn var överens om att arrendelagens besittningsskydd ¹ inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
e. Förberedelse för jordägarens eget brukande, för annan användning eller för försäljning	<input type="checkbox"/>
f. Att kunna bestämma avgiften på ett annat sätt än enligt arrendelagen	<input type="checkbox"/>
g. Muntligt avtal är enklare än skriftligt	<input type="checkbox"/>
h. Frågan om skriftligt avtal diskuterades inte	<input type="checkbox"/>
i. Annat skäl	<input type="checkbox"/>
j. Vet inte	<input type="checkbox"/>
10. Har marken, eller en del av den, tidigare (dvs. före ingången av det avtal som gällde den 1 juli 2012) nyttjats av samma person som nyttjade den per den 1 juli 2012?	
a. Ja	<input type="checkbox"/>
b. Nej → Gå till fråga 12	<input type="checkbox"/>
c. Vet inte → Gå till fråga 12	<input type="checkbox"/>

Har du färre än 6 avtal gå till sidan 6, annars gå till sidan 4

Avtal 2		Avtal 3		Avtal 4		Avtal 5	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Avtal 7		Avtal 8		Avtal 9		Avtal 10	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Har marken, eller en del av den, tidigare (dvs. före ingången av det avtal som gällde den 1 juli 2012) nyttjats med stöd av någon annan typ av avtal?	Avtal 1
a. Ja, skriftligt arrendeavtal med arrendetid om ett år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Ja, skriftligt arrendeavtal med längre arrendetid än ett år	<input type="checkbox"/>
c. Ja, muntligt "arrendeavtal"	<input type="checkbox"/>
d. Ja, skriftligt skötselavtal ²	<input type="checkbox"/>
e. Ja, muntligt skötselavtal ²	<input type="checkbox"/>
f. Ja, annan typ av överenskommelse (än i a-e)	<input type="checkbox"/>
g. Nej, samma typ av avtal	<input type="checkbox"/>
h. Vet inte	<input type="checkbox"/>
<i>Följande frågor ska endast besvaras om ett skriftligt arrendeavtal gällde för marken den 1 juli 2012.</i>	
12. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal och den arrendeperiod som löpte den 1 juli 2012 var ett år eller kortare. Ange varför arrendeperioden bestämdes till ett år eller kortare.	
a. Jordägaren ställde som villkor att arrendelagens besittningsskydd ¹ inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
b. Jordägaren och arrendatorn var överens om att arrendelagens besittningsskydd ¹ inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
c. Arrendatorn hade inte behov av marken under längre tid	<input type="checkbox"/>
d. Förberedelse för jordägarens eget brukande, för annan användning eller för försäljning	<input type="checkbox"/>
e. Annat skäl	<input type="checkbox"/>
f. Vet inte	<input type="checkbox"/>
13. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Under hur lång sammanhängande tid hade marken per den 1 juli 2012 brukats av samma person som arrenderade marken vid den tidpunkten? Markera det antal år som arrendet hade gällt utan uppehåll. Har förlängningar av arrendet skett ska alltså den totala arrendetiden anges.	
a. 1 år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Längre än 1 år men kortare än 5 år	<input type="checkbox"/>
c. 5 år eller längre men kortare än 10 år	<input type="checkbox"/>
d. 10 år eller längre	<input type="checkbox"/>
14. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Hur lång var den första arrendeperioden enligt det avtal som gällde den 1 juli 2012? Har avtalet förlängts anges längden på arrendeperioden före första förlängningen.	
a. 1 år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Längre än 1 år men kortare än 5 år	<input type="checkbox"/>
c. 5 år eller längre men kortare än 10 år	<input type="checkbox"/>
d. 10 år eller längre	<input type="checkbox"/>
15. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Hur lång var den arrendeperiod som löpte den 1 juli 2012?	
a. 1 år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Längre än 1 år men kortare än 5 år	<input type="checkbox"/>
c. 5 år eller längre men kortare än 10 år	<input type="checkbox"/>
d. 10 år eller längre	<input type="checkbox"/>
16. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Hur många gånger har avtalet förlängts?	
a. Per den 1 juli 2012 hade avtalet inte förlängts	<input type="checkbox"/>
b. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts 1 gång	<input type="checkbox"/>
c. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts 2-5 gånger	<input type="checkbox"/>
d. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts 6-10 gånger	<input type="checkbox"/>
e. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts fler än 10 gånger	<input type="checkbox"/>

11. Har marken, eller en del av den, tidigare (dvs. före ingången av det avtal som gällde den 1 juli 2012) nyttjats med stöd av någon annan typ av avtal?	Avtal 6
a. Ja, skriftligt arrendeavtal med arrendetid om ett år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Ja, skriftligt arrendeavtal med längre arrendetid än ett år	<input type="checkbox"/>
c. Ja, muntligt "arrendeavtal"	<input type="checkbox"/>
d. Ja, skriftligt skötselavtal ²	<input type="checkbox"/>
e. Ja, muntligt skötselavtal ²	<input type="checkbox"/>
f. Ja, annan typ av överenskommelse (än i a-e)	<input type="checkbox"/>
g. Nej, samma typ av avtal	<input type="checkbox"/>
h. Vet inte	<input type="checkbox"/>
<i>Följande frågor ska endast besvaras om ett skriftligt arrendeavtal gällde för marken den 1 juli 2012.</i>	
12. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal och den arrendeperiod som löpte den 1 juli 2012 var ett år eller kortare. Ange varför arrendeperioden bestämdes till ett år eller kortare.	
a. Jordägaren ställde som villkor att arrendelagens besittningsskydd ¹ inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
b. Jordägaren och arrendatorn var överens om att arrendelagens besittningsskydd ¹ inte skulle gälla	<input type="checkbox"/>
c. Arrendatorn hade inte behov av marken under längre tid	<input type="checkbox"/>
d. Förberedelse för jordägarens eget brukande, för annan användning eller för försäljning	<input type="checkbox"/>
e. Annat skäl	<input type="checkbox"/>
f. Vet inte	<input type="checkbox"/>
13. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Under hur lång sammanhängande tid hade marken per den 1 juli 2012 brukats av samma person som arrenderade marken vid den tidpunkten? Markera det antal år som arrendet hade gällt utan uppehåll. Har förlängningar av arrendet skett ska alltså den totala arrendetiden anges.	
a. 1 år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Längre än 1 år men kortare än 5 år	<input type="checkbox"/>
c. 5 år eller längre men kortare än 10 år	<input type="checkbox"/>
d. 10 år eller längre	<input type="checkbox"/>
14. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Hur lång var den första arrendeperioden enligt det avtal som gällde den 1 juli 2012? Har avtalet förlängts anges längden på arrendeperioden före första förlängningen.	
a. 1 år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Längre än 1 år men kortare än 5 år	<input type="checkbox"/>
c. 5 år eller längre men kortare än 10 år	<input type="checkbox"/>
d. 10 år eller längre	<input type="checkbox"/>
15. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Hur lång var den arrendeperiod som löpte den 1 juli 2012?	
a. 1 år eller kortare	<input type="checkbox"/>
b. Längre än 1 år men kortare än 5 år	<input type="checkbox"/>
c. 5 år eller längre men kortare än 10 år	<input type="checkbox"/>
d. 10 år eller längre	<input type="checkbox"/>
16. Om avtalet var ett skriftligt arrendeavtal. Hur många gånger har avtalet förlängts?	
a. Per den 1 juli 2012 hade avtalet inte förlängts	<input type="checkbox"/>
b. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts 1 gång	<input type="checkbox"/>
c. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts 2-5 gånger	<input type="checkbox"/>
d. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts 6-10 gånger	<input type="checkbox"/>
e. Per den 1 juli 2012 hade avtalet förlängts fler än 10 gånger	<input type="checkbox"/>

Sammanfattning av delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71)

Inledning

Tomträtts- och arrendeutredningen har i uppdrag att utreda vissa tomträtts- och arrendefrågor.¹ I detta delbetänkande redovisar vi våra överväganden och förslag angående tomträttsavgäld och friköp av tomträttsfastigheter.

Bakgrund

Tomträtt utgör en särskild form av nyttjanderätt till fast egendom. Genom en tomträttsupplåtelse får tomträttshavaren en i de flesta avseenden med äganderätt jämförlig rätt att nyttja marken. Tomträtten löper tills vidare och kan endast under speciella förhållanden sägas upp till upphörande. Tomträttshavaren förutsätts betala en avgift, en tomträttsavgäld, till fastighetsägaren. Tanken är att fastighetsägaren genom avgälden ska tillförsäkras en del i markvärdestegringen. Avgälden bestäms därför vanligen som en ränta på ett avgäldsunderlag, grundat på markens värde.

I dag finns det cirka 62 300 tomträtter i Sverige. Av dessa är cirka 49 100 avsedda för småhusbebyggelse, 6 300 för flerbostadsbebyggelse och 6 800 upplåtna för annat ändamål, t.ex. kontor eller industri. Det alldeles övervägande antalet fastigheter som är upplåtna med tomträtt ägs av kommunerna. Kommunernas samlade avgäldsintäkter är betydande och uppgick år 2011 till cirka 2,8 miljarder kronor.

¹ Dir 2011:60, se bilaga 1.

De nuvarande bestämmelserna om tomträttsavgäld har emellertid sedan länge ansetts förenade med problem. Vi har under arbetet fått dessa problem bekräftade. Ett problem är att reglerna ger utrymme för flera olika sätt att beräkna avgälden och ibland nödvändiggör komplicerade beräkningar. En särskild komplikation vid avgäldsbestämningen är att den sker med tioåriga eller längre intervall. Otydligheten och komplexiteten i regelverket leder till att parterna och domstolarna belastas av svårlösliga, tidsödande och kostnadskrävande tvister om tomträttsavgäldens storlek, i synnerhet i kommersiella sammanhang. Ett annat problem är att reglerna ibland uppfattas som orättvisa och obilliga. En orsak till det är avgäldens koppling till markvärdet, vilken i tider av kraftig markvärdesökning medför att avgälderna kan öka påtagligt. En annan orsak är att det nuvarande systemet med tioåriga eller längre avgäldsperioder kan leda till mycket kraftiga avgäldsökningar vid ingången av en ny avgäldsperiod.

Det är inte ovanligt att fastighetsägaren och tomträttshavaren kommer överens om att tomträttshavaren ska få köpa fastigheten. Lagen ger dock inte tomträttshavaren någon rätt att förvärva fastigheten mot fastighetsägarens vilja, dvs. vad som ibland brukar kallas en "friköpsrätt". I utredningsuppdraget har ingått att ta ställning till om det bör införas en sådan rätt och under vilka förutsättningar som det i så fall ska kunna ske. I vårt uppdrag har legat att vi under alla förhållanden ska utarbeta nödvändiga författningsförslag om villkoren för friköp, särskilt friköpspriset.

I det följande sammanfattas de viktigaste förslagen och bedömningarna i betänkandet.

Tomträttsavgäld

En ny modell för avgäldsregleringen

De problem som vi har konstaterat när det gäller tomträttsavgäld har föranlett oss att lämna en rad olika förslag till förändringar. Vi har emellertid uppfattat våra direktiv så att vi bör utgå från de principer och grunddrag som kännetecknar det nuvarande regelverket och den praxis som har utvecklats i anslutning till detta. Vi har alltså inte sett det som vår uppgift att föreslå regler som skulle ändra tomträttsinstitutets ändamål och syften eller mera generellt stärka den ena partens ställning på bekostnad av den andra parten. Det

innebär bl.a. att avgäldsutvecklingen även i det nya system som vi föreslår kommer att vara beroende av markvärdeutvecklingen.

Vi har kunnat konstatera att tomträtter grovt sett kan delas in i tre kategorier; småhustomträtter (avsedda för småhus), flerbostadstomträtter (avsedda för flerbostadshus) och tomträtter för andra ändamål än bostäder (t.ex. kontor och industri). Vi har föreslagit en reglering som i sina huvuddrag är gemensam för alla tre slagen av tomträtter. I några viktiga avseenden har vi emellertid, såsom framgår av det följande, funnit att skilda slag av tomträtter bör regleras på olika sätt.

Avgälden – produkten av ett avgäldsunderlag och en avgäldsränta

I praxis brukar avgälden bestämmas som en ränta (*avgäldsränta*) på ett underlag som står i visst förhållande till den upplåtta fastighetens markvärde (*avgäldsunderlag*). Detta bör enligt vår mening gälla även framdeles och vi föreslår att det kommer till uttryck i lagen.

Avgäldsperioder och värderingsintervall

Enligt nuvarande bestämmelser ska avgälden vara densamma under en längre period om minst tio år ("avgäldsperiod"). Såsom redan har nämnts kan detta ge upphov till kraftiga sprängvisa avgäldshöjningar vid ingången av en ny avgäldsperiod. Det medför också beräkningstekniska komplikationer vid bestämmandet av avgälden. Vi föreslår därför att avgälden i fortsättningen ska kunna justeras varje år, dvs. avgäldsperioderna ska vara ettåriga.

Vårt förslag, liksom gällande praxis, innebär att avgäldsunderlaget ska stå i visst förhållande till markens värde. Detta förutsätter något slag av återkommande markvärdering. Vårt förslag bygger på att denna värdering inte ska behöva göras inför varje avgäldsperiod utan först med längre intervall ("värderingsintervall"). För småhustomträternas del kommer värderingsintervallen att vara treåriga. Beträffande övriga tomträtter föreslår vi tioåriga värderingsintervall, med möjlighet för parterna att i vissa fall avtala om längre intervall.

Mellan värderingen och ingången av en ny avgäldsperiod ska avgäldsunderlaget kunna räknas om med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex.

Avgäldsrentan

Innebörden i gällande rätt är att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. I rättspraxis förekommer flera metoder för att bestämma vad den skäliga räntan är. Det vanligaste sättet att bestämma avgäldsrentan är att utgå från den s.k. långsiktiga realräntan, vilken domstolarna, fram till de sista åren, regelmässigt har uppskattat till 3 procent.

Vi har funnit att det behövs en tydligare och enklare reglering av avgäldsrentans nivå och föreslår därför att det i lagen pekas ut en generell avgäldsrenta. Vid valet av räntenivå har vi ansett att det är rimligt att – såsom normalt har skett i praxis – utgå från den långsiktiga realräntan. Konjunkturinstitutet har på vårt uppdrag gjort en bedömning av realräntans nivå och funnit att den korta långsiktiga realräntan ligger på drygt 2 procent, medan den långa långsiktiga realräntan ligger i spannet 2,4–3,0 procent. Utredaren föreslår mot den bakgrunden att avgäldsrentan i lagen bestäms till 2,75 procent. Den räntenivån ska enligt vårt förslag gälla för samtliga tomträttskategorier.

Avgäldsunderlaget

När det gäller bestämmandet av avgäldsunderlaget föreslår vi skilda regler för de tre slagen av tomträtter.

Merparten av tomträttsupplåtelseerna avser *småbus*. I fråga om dem bedömer vi att det markvärde som tas fram vid allmän och förenklad fastighetstaxering (marktaxeringsvärdet) relativt väl återspeglar markens verkliga värde. Vi föreslår därför att avgäldsunderlaget för småhustomträtter ska bestämmas med utgångspunkt i det marktaxeringsvärde som fastställts vid den allmänna eller förenklade fastighetstaxering som har skett närmast före det år då den nya avgäldsperioden inleds. Det innebär att markvärdet kommer att omprövas vart tredje år.

När det gäller övriga tomträtter, dvs. *flerbostadstomträtter* och *tomträtter för annat ändamål än bostäder*, föreslår vi att avgäldsunderlaget i stället ska bestämmas med ledning av en fri värdering, inriktad på att ta fram markens marknadsvärde. Vid bedömningen av markvärdet ska, på samma sätt som i dag, hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare villkor som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Som vi redan har

nämnt ska det konstaterade markvärdet kunna omprövas med tioårsintervall.

Enligt utredningsdirektiven ska vi eftersträva att den nya ordningen medför i huvudsak oförändrade avgäldsintäkter för fastighetsägarna och oförändrade kostnader för tomträttshavarna. Det har föranlett oss att föreslå att avgäldsunderlaget för småhustomträtter och flerbostadstomträtter ska uppgå endast till en viss kvotdel av det konstaterade markvärdet. Utredaren föreslår att avgäldsunderlaget för småhustomträtter ska motsvara 50 procent av tomträttsfastighetens marktaxeringsvärde och att avgäldsunderlaget för flerbostadstomträtter ska motsvara 40 procent av markens marknadsvärde. Med ledning av de beräkningar som Statistiska centralbyrån på vårt uppdrag har gjort bedömer utredaren att dessa förslag, när den nya regleringen träder i kraft, kommer att innebära att det totala avgäldsuttaget för respektive tomträttskategori väsentligen kommer att motsvara tidigare faktiska avgäldsuttag.

När det gäller tomträtter som är upplåtna för annat ändamål än bostäder föreslår vi att avgäldsunderlaget ska vara lika med markens marknadsvärde.

Såsom ovan har nämnts innebär förslaget att avgäldsunderlaget mellan värdetidpunkten och ingången av den nya avgäldsperioden ska kunna räknas om i enlighet med förändringarna i konsumentprisindex.

Särskilda skyddsregler?

Vi har i enlighet med direktiven övervägt om det bör införas ett särskilt skydd mot avgäldshöjningar i händelse av kraftiga markvärdestegringar. Vi har kommit fram till att något slag av ”spärregel” i och för sig vore önskvärd. Utredaren har emellertid funnit att det inte är möjligt att konstruera en spärregel som ger ett rimligt resultat och lägger därför inte fram något förslag till spärregel.

Tvingande eller dispositiv reglering?

Vad gäller *småhustomträtter* föreslår vi att avgäldsbestämmelserna i väsentliga delar ska vara tvingande. Inför varje särskild avgäldsperiod ska parterna i och för sig kunna avtala om att avgälden för den perioden ska bestämmas på annat sätt än det som lagen anger.

Ett sådant avtal ska dock inte få medföra en högre avgäld än den som följer av lagen; i så måtto kommer regleringen att vara tvingande till tomträttshavarens fördel. I fråga om de tio första åren av en tomträttsupplåtelse ska det emellertid alltid råda full avtalsfrihet mellan parterna.

När det gäller *övriga tomträtter* föreslås också en i väsentliga delar tvingande reglering. Parterna ska emellertid ha möjlighet att inför en ny avgäldsperiod komma överens om att avgälden för den perioden ska regleras på annat sätt än som följer av lagen. I dessa fall ska parterna också ha vissa möjligheter att träffa avtal om hur avgälden ska bestämmas för hela det förestående värderingsintervallet.

Förfarandet

Vi föreslår nya bestämmelser om förfarandet vid ändring av avgäld. Den som vill få till stånd en avgäldsändring ska tidigast sex månader och senast tre månader före ingången av den nya avgäldsperioden skriftligen underrätta motparten om den begärda ändringen. En part som inte gör detta förlorar sin rätt till ändring av avgälden för den nya avgäldsperioden.

Särskilda regler föreslås för småhustomträtter. Om det är fastighetsägaren som begär avgäldsändring, ska underrättelsen till tomtträttshavaren innehålla uppgift om hur den begärda avgälden har beräknats, uppgift om den tid inom vilken tomtträttshavaren måste göra invändning mot avgälden och information om följderna av att någon invändning inte framställs. Om tomtträttshavaren inte skriftligen invänder mot den begärda avgälden inom tre månader från det att underrättelsen skickades, ska han eller hon i princip vara bunden av det belopp som angetts i underrättelsen. Tomträttshavaren ska dock ha möjlighet att, om fastighetsägaren har begärt ett högre belopp än vad lagen medger, i efterhand få rättelse. Gör tomtträttshavaren invändning inom den föreskrivna tiden eller är det tomtträttshavaren som har begärt ändring, ska avgälden bestämmas genom överenskommelse eller dom.

I fråga om *övriga tomträtter* föreslår vi att det nya avgäldsbeloppet alltid ska bestämmas genom skriftlig överenskommelse, dom eller – såvitt gäller tomträtter för annat ändamål än bostäder – skiljedom. Den som vill ha till stånd ändring ska då väcka talan eller

påkalla skiljeförfarande inom tre månader efter den nya avgäldsperiodens början.

Vi föreslår vidare att mål om avgäld ska handläggas som dispositiva tvistemål.

Inskrivning

I dag måste alla ändringar av avgälden skrivas in i fastighetsregistret för att få verkan mot tredje man (t.ex. inteckningshavare). Vi föreslår att ändringar av avgäldens storlek som huvudregel ska gälla mot tredje man oavsett inskrivning. När det gäller tomträtter för annat än bostadsändamål ska det dock fortfarande krävas inskrivning av vissa avtal som förändrar villkoren för hur avgälden ska bestämmas (ändringsavtal). Inskrivningsmyndigheten ska emellertid inte längre göra någon prövning av om avtalet kan vara till skada för tredje man.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Vi föreslår att de nya bestämmelserna om avgäld ska träda i kraft den 1 juli 2014. I fråga om tomträtter som har upplåtits före ikraftträdandet ska dock de nya bestämmelserna börja tillämpas först vid den första avgäldsregleringen som inträffar sex månader eller senare efter lagens ikraftträdande.

De nya bestämmelserna ska inte tillämpas på tomträtter som fortfarande omfattas av den tomträttslagstiftning som gällde intill år 1954.

Konsekvenser

Förslagen om nya modeller för avgäldsregleringen för småhus- och flerbostadstomträtter har utformats så att några finansiella konsekvenser inte ska uppstå när de nya bestämmelserna börjar tillämpas. Vid en jämförelse med nuvarande förhållanden innebär förslagen beträffande tomträtter för bostadsändamål att fastighetsägarna – huvudsakligen kommunerna – kan ta ut en avgäld som sammantaget något överstiger dagens faktiska uttag. När det gäller tomträtter för andra ändamål än bostäder, kommer dock de föreslagna bestämmelserna att leda till att kommunerna inte kommer att

kunna ta ut lika höga avgälder som de i dag vanligen tar ut. Generellt bedöms dock minskningen av kommunernas avgäldsintäkter inte vara större än den minskning som kan förväntas ske vid en fortsatt tillämpning av de principer som ligger till grund för nuvarande avgäldsuttag.

För drygt 80 procent av innehavarna av småhustomträtter föranleder enligt vår bedömning förslagen inte någon ändrad avgäld, jämfört med dagens avgäldsuttag, eller en ändrad avgäld med som mest +/- 5 000 kronor per år. Drygt 70 procent av flerbostadstomträtterna får inte någon ändrad avgäld eller en ändrad avgäld med som mest +/- 2 000 kronor per år och lägenhet. I fråga om tomtträtter för annat än bostadsändamål leder förslagen generellt sett inte till några kostnadsökningar för tomtträttshavarna.

Förslagen förväntas inte få några mätbara administrativa eller samhällsekonomiska konsekvenser för parterna. Domstolarna kan förväntas få ett minskat resursbehov motsvarande en årsarbetskraft. Förslagen kan också förväntas minska statens avgiftsintäkter med omkring fyra miljoner kronor per år och medföra viss ökad kreditadministration för bankerna.

Friköp

Bör det införas en friköpsrätt för tomtträttshavare eller enhetliga villkor för friköp?

Fastighetsägare och tomtträttshavare har redan i dag möjlighet att avtala om att tomtträttshavaren ska få förvärva fastigheten. Sådana friköp är också förhållandevis vanliga. Enligt vår bedömning bör denna möjlighet till avtalade friköp inte kompletteras med någon rätt för tomtträttshavaren att förvärva fastigheten mot fastighetsägarens vilja, dvs. en friköpsrätt.

Vad gäller *enskilt ägda tomtträttsfastigheter* skulle en friköpsrätt strida mot egendomsskyddet i regeringsformen. Flertalet *tomtträttsfastigheter i allmän ägo* ägs av kommuner. I fråga om dessa tomtträtter anser vi att skälen för en friköpsrätt inte väger tillräckligt tungt för att motivera den betydande begränsning av den kommunala självstyrelsen som friköpsrätten skulle innebära.

Enligt vår bedömning bör det inte heller införas enhetliga friköpsregler att tillämpas i händelse av avtalade friköp.

Inlösen av tomträttsfastighet – en reglering av en friköpsrätt

Vi har, i enlighet med våra utredningsdirektiv, upprättat ett förslag till regler om friköp av tomträttsfastigheter. I förslaget benämns ett sådant friköp *inlösen av tomträttsfastighet*. Förslaget, som omfattar samtliga slag av tomträtter som är i allmän ägo, innebär sammanfattningsvis följande.

Förutsättningarna för inlösen

Tomträtthavaren ska kunna påkalla inlösen när det har förflutit trettio år sedan fastigheten först uppläts med tomträtt. Rätten till inlösen ska upphöra om fastighetsägaren säger upp tomträttsavtalet till upphörande. Fastighetsägaren ska kunna kräva att de villkor som enligt parternas avtal gäller för tomträttsfastighetens användning och bebyggelse i rimlig utsträckning kommer att gälla även efter det att fastigheten har lösts in. Fastighetsägaren ska även kunna kräva att tomträtthavaren före beslutet om inlösen ställer säkerhet för den ersättning som fastighetsägaren ska ha.

Ersättningen till fastighetsägaren

Fastighetsägaren ska ha rätt till ersättning som motsvarar respektive tomträtts avgäldsunderlag. För *småhustomträtter* innebär detta att ersättningen ska motsvara 50 procent av det marktaxeringsvärde som har fastställts vid den allmänna eller förenklade fastighetstaxering som har skett närmast före det år under vilket talan om inlösen väcks, omräknat med förändringen av konsumentprisindex till och med kalendermånaden närmast före den tidpunkt då talan om inlösen väcks vid domstol.

Vid inlösen av *andra tomträtter* ska ersättningen bestämmas med utgångspunkt i markens marknadsvärde vid den tidpunkt då talan om inlösen väcks vid domstol. Därvid ska man beakta de närmare villkor som ska gälla i fråga om fastighetens användning och bebyggelse efter det att fastigheten har lösts in. Ersättningen för fastigheter som är upplåtna med tomträtt för annat ändamål än bostäder ska motsvara markens marknadsvärde, medan ersättningen för fastigheter som är upplåtna med tomträtt för flerbostadsändamål ska bestämmas till 40 procent av marknadsvärdet.

Förfarandet

Kan parterna inte enas om att fastigheten ska överlåtas på tomt-rättshavaren eller om villkoren för detta, ska tomt-rättshavaren ha möjlighet att väcka talan om inlösen vid mark- och miljödomstolen. Frågan om inlösen ska då avgöras genom dom.

Mål om inlösen ska handläggas som dispositiva tvistemål och frågan om det finns förutsättningar för inlösen ska kunna avgöras genom mellandom. Om domstolen kommer fram till att det finns förutsättningar för inlösen, ska äganderätten till fastigheten övergå till tomt-rättshavaren när domstolens avgörande i denna fråga vinner laga kraft. Vid den tidpunkten ska tomt-rättshavarens skyldighet att betala avgäld övergå i en skyldighet att betala ränta på ännu inte erlagd ersättning.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Om lagstiftaren anser att det bör införas en lag om inlösen av tomt-rättsfastigheter, bedöms denna kunna träda i kraft den 1 juli 2014. De nya bestämmelserna bör dock, enligt vår bedömning, inte tillämpas förrän vid utgången av den avgäldsperiod som löper vid ikraftträdandet. Bestämmelserna bör över huvud taget inte tillämpas på tomt-rätter som fortfarande omfattas av den lagstiftning som gällde före år 1954.

Konsekvenser

På lång sikt torde ett genomförande av det upprättade lagförslaget inte medföra några väsentliga administrativa eller samhällsekonomiska konsekvenser eller få några negativa finansiella följder. Däremot skulle införandet av en rätt till inlösen innebära en beaktansvärd begränsning i den kommunala självstyrelsen.

Ett exempel på en dispositiv schablonmodell

1 Modellen

Övervägd modell: Avgiftsregleringen vid bostadsarrende kompletteras med en i lagen intagen dispositiv schablonmodell.

Schablonmodellen innebär att parterna får avtala om att arrendeavgiften under en period av 20 år ska beräknas enligt en i lagen angiven schablonmodell i stället för enligt bestämmelserna i 10 kap. 6 § jordabalken angående arrendeavgift.

Vid tillämpningen av schablonmodellen ska avgiften betalas för bestämda perioder om ett år (avgiftsperioder). Den första perioden ska räknas från inledningen av 20-årsperioden. Räntan anges i lag och bestäms till 2,75 procent. Avgiftsunderlaget ska utgöras av det markvärde som har fastställts för arrendestället vid den senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen av småhus. Om något markvärde inte har fastställts, ska ett sådant beräknas enligt fastighetstaxeringslagens (1979:1152) bestämmelser om bestämmande av markvärde.

För varje ny avgiftsperiod ska avgiftsunderlaget kunna räknas om med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex från ingången av det år då det tillämpliga markvärdet fastställdes till och med den sjunde hela kalendermånaden före början av den nya avgiftsperioden.

Den som vill få till stånd en ändring av avgiften för kommande avgiftsperiod ska tidigast sex och senast tre månader före ingången av den nya perioden skriftligen underrätta motparten om den begärda ändringen och hur den har beräknats. Om underrättelse har skett på detta sätt, ska den begärda avgiften gälla. En part som inte gör vad som krävs förlorar sin rätt till ändring av avgiften för den nya avgiftsperioden.

Parterna ska kunna avtala om att i förtid återgå till den avgiftsreglering som följer av 10 kap. 6 § jordabalken. Bestämmelserna i den paragrafen ska också tillämpas, om parterna vid utgången av 20-årsperioden inte kommer överens om att schablonmodellen ska gälla under en ny 20-årsperiod.

I avsnitt 5.6.2 har vi övervägt om en schabloniserad avgiftsbestämning av något slag bör införas men funnit att så inte bör ske, bl.a. med tanke på svårigheterna att kalibrera modellen på lämpligt sätt. I denna bilaga lämnas dock ett förslag till utformning av en schablonmodell vilken parterna, som alternativ till andra avtalsvis överenskomna avgiftsmodeller, kan avtala om. Intresset av enhetlighet och överskådlighet talar för att modellen bör vara densamma oavsett var i landet arrendestället är beläget.

1.1 Grunderna för en schablonmodell

Avsikten med att tillämpa en schablonmodell är att avgiftsbestämningen ska bli så enkel och förutsägbar som möjligt. En schablonmodell bygger naturligtvis också på just schabloner, i motsats till individuella hänsyn. Praktiska aspekter bör därför få stort genomslag vid utformningen av modellen och valet av vilka faktorer som ska beaktas. Även om individuella faktorer inte helt kan uteslutas bör sådana begränsas till ett minimum och bestämningen av dessa ske utifrån så lätt konstaterbara förhållanden som möjligt.

Den schablonmodell som skisseras i det följande innebär att *ramarna för avgiftsregleringen fastställs för lång tid framåt*. Det ligger i sakens natur att en schablonmodell avseende avgiftsregleringen bör ersätta samtliga arrendevillkor som innefattar en skyldighet för arrendatorn att utge ersättning till jordägaren. Om schablonmodellen tillämpas, bör således annan betalningsskyldighet gentemot jordägaren som är hänförlig till arrendet, t.ex. ersättning för fastighetsavgift eller kostnader för vatten, avlopp, vägar etc., falla bort. Kostnader som är förknippade med arrendestället men som betalas till någon annan än jordägaren, bör däremot inte påverkas av att schablonmodellen tillämpas. För det fall arrendeavtalet innehåller flera villkor som avser olika slag av ekonomiska åtaganden är det följaktligen viktigt att parterna inför tillämpningen av en schablonmodell klargör om villkoren till någon del ska gälla vid sidan av den

schabloniserade avgiften. I annat fall är risken för tvister om detta stor.

Modellen bör inte heller påverka arrendevillkoren i övrigt. Sålunda bör det förhållandet att parterna kommer överens om förutsättningarna för avgiftsbestämningen för en längre tid inte påverka arrendetidens längd eller förutsättningarna för förlängning. Om uppsägning sker eller villkorsändring begärs, bör bestämmelserna i 10 kap. 6 § jordabalken tillämpas, utom såvitt avser arrendeavgiftens storlek.

För att en schabloniserad avgiftsreglering ska få acceptans torde en förutsättning vara att de moment som regleringen bygger på anknyter till det som ska avgiftssättas. Det framstår därmed som uteslutet att t.ex. grunda en schablonmodell på den enskildes ekonomiska förhållanden. En sådan modell skulle dels föranleda betydande praktiska problem, dels medföra en avgiftsreglering som helt saknar koppling till de förutsättningar som gäller för arrendestället.

Mot denna bakgrund talar såväl praktiska skäl som ändamålet med modellen för att en schablonmodell för bostadsarrenden grundas på samma faktorer som i den modell som utredningen har föreslagit beträffande tomträttsavgäld för småhus. Avgiften kommer därmed att utgöra en förräntning av det *markvärde* som arrendestället representerar.¹ Från principiella utgångspunkter hade det i och för sig varit önskvärt att i stället anknyta till *arrenderättens värde*. Det finns emellertid knappast några praktiska förutsättningar för en sådan lösning. Den modell som utredningen har föreslagit i fråga om småhustomträter innebär att den tillgängliga schabloniserade massvärderingen av mark, fastighetstaxeringen, tillämpas som bas för avgiftsuttaget. Någon motsvarande bas för en värdering av arrenderättens värde finns inte.

För att fördelarna med en schablon ska kunna tillvaratas bör parterna vara bundna av schablonen under förhållandevis lång tid, åtminstone 20 år. Avgiftsbestämningen blir härigenom långsiktig och förutsägbar och antalet tvister kan begränsas avsevärt. Även om schablonmodellen således med fördel bör gälla under en lång period är det rimligt att avgiften under den perioden kan justeras regelbundet. Om man reglerar avgiften utifrån fastighetstaxeringen av småhus, kommer avgiften att justeras vart tredje år (se nedan om avgiftsunderlaget). Detta torde utgöra en tillräckligt frekvent justering och dessutom leda till en enkel avgiftsreglering. Redan i dag

¹ Se SOU 2012:71 s. 110. Sammanfattningen av betänkandet är infogad som bilaga 4 till detta betänkande.

sker det emellertid vanligen årliga indexjusteringar, utifrån förändringarna av konsumentprisindex. I en schablonmodell bör det därför ingå någon form av årlig omräkning av avgiften. Vi återkommer till detta nedan.

Som tidigare har nämnts skulle en modell av det slag som har föreslagits för tomträtsavgäld komma att baseras på en avkastning på den mark som har upplåtits med arrende, dvs. en förräntning av markvärdet. Härvid behöver dels en ränta (avgiftsränta), dels ett markvärde (avgiftsunderlag) fastställas.

1.2 Avgiftsräntan

När det gäller avgiftsräntan bör den alternativa kapitalplacering som jordägaren skulle kunna välja i stället för att upplåta sin mark med bostadsarrende vara densamma som i tomträttsammanhang. Utredningens överväganden avseende avgäldsräntan för tomträtter bör mot den bakgrunden kunna appliceras direkt på de förhållanden som gäller för bostadsarrenden.² Vid bedömningen av avgäldsräntan för tomträtter har utredningen föreslagit att räntenivån ska bestämmas med utgångspunkt från den förväntade reala avkastningen på den allmänna kapitalmarknaden i ett långsiktigt perspektiv, den s.k. långsiktiga långa realräntan ex ante. I tomträtsdelen har Konjunkturinstitutet, på begäran av utredningen, gjort en bedömning av den realräntan och funnit att den bör ligga i intervallet 2,4 till 3,0 procent. Utredningen har på grundval av detta och efter viss skälighetsbedömning stannat vid att avgäldsräntan bör fastställas till 2,75 procent. Utredaren har inte kunnat finna några avgörande skäl till att i detta sammanhang välja en högre eller lägre nivå.

1.3 Avgiftsunderlaget

När det sedan gäller att bestämma avgiftsunderlaget är saken mera komplicerad. Vid utformningen av en schablonmodell som den förevarande är det avgörande att finna ett enkelt men tillräckligt pålitligt sätt att ta fram de faktorer som avgiften ska baseras på. Såsom utredningen har konstaterat i fråga om tomträtsavgäld saknas det andra användbara schabloniserade massvärderingar av fastigheter än de som sker inom ramen för fastighetstaxeringen. I detta sammanhang är det fastighetstaxeringen avseende småhus

² Se SOU 2012:71 s. 117–128.

som är av intresse.³ Vid småhustaxeringen bestäms bl.a. ett särskilt markvärde (s.k. marktaxeringsvärde) för fastigheten i fråga. Detta ska motsvara 75 procent av markens marknadsvärde.⁴ Marktaxeringsvärdet får anses återspegla markens verkliga värde tillräckligt väl.⁵ Marktaxeringsvärdet är således en godtagbar bas för avgiftsunderlaget och dessutom, som redan har konstaterats, den enda massvärderingen av mark som är tillgänglig.

Så länge arrendestället avser en hel fastighet torde det vara relativt enkelt att ta fram ett avgiftsunderlag. Har ett markvärde fastställts i fastighetstaxeringen, kan uppgiften hämtas direkt från Skatteverkets beslut om fastighetstaxering. Om fastigheten inte är skatte- och avgiftspliktig eller om det av annan anledning inte ska bestämmas något marktaxeringsvärde, kan detta i stället beräknas av parterna på egen hand. Ganska enkelt kan ett fiktivt marktaxeringsvärde räknas fram på grundval av allmänt tillgänglig information om taxeringsenhetsindelning, förekommande riktvärdeområden etc. och med tillämpning av fastighetstaxeringslagens bestämmelser om bestämmande av markvärde. Bland annat tillhandahåller Skatteverket ett webb-baserat verktyg för beräkning av taxeringsvärde.

Såvitt har framkommit under utredningen avser ett bostadsarrendeställe ofta inte hela den fastighet som arrendestället är beläget på. Bristen på fastställda marktaxeringsvärden liksom svårigheterna att i dessa fall på egen hand beräkna ett fiktivt marktaxeringsvärde kan givetvis medföra att det i det enskilda fallet inte passar att tillämpa schablonmodellen. Å andra sidan kan förhållandena vara sådana att parterna på ett enkelt sätt kan avtala om hur avgiftsunderlaget ska bestämmas. Till exempel skulle parterna kunna komma överens om att ett marktaxeringsvärde som avser ett antal arrendeställen ska fördelas lika på arrendeställena eller att arrendestället vid beräkningen av ett fiktivt marktaxeringsvärde ska anses ha vissa kvalifikationer såsom en viss storlek, läge etc. Även om Skatteverket inte har bestämt något markvärde vid fastighetstaxeringen bör det alltså vara möjligt för de parter som vill använda sig av schablonmodellen att beräkna ett sådant värde med tillämpning av bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen. Det bör dock understrykas att tillämpning av ett fiktivt marktaxeringsvärde förutsätter att parterna *i förväg i detalj kommer överens om vilka förutsättningar som ska gälla* vid respektive beräkning av detta värde.

³ Se SOU 2012:71 s. 153.

⁴ Se 5 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

⁵ Se SOU 2012:71 s. 132.

1.4 Nivån på avgiftsuttaget

I fråga om tomträtter har utredningen konstaterat att fastighetsägarna, sett över riket, tillämpar en ordning som innebär att avgiftsunderlaget har legat på en betydligt lägre nivå än markens marknadsvärde, närmare bestämt 50 procent av marktaxeringsvärdet. I utredningsdirektiven i den delen föreskrevs att vi skulle eftersträva att den ny ordning för fastställande av tomträttsavgäld i ett brett perspektiv skulle medföra i huvudsak oförändrad avgäldsintäkter för fastighetsägarna och oförändrade kostnader för tomträttshavarna, allt jämfört med de genomsnittliga avgäldsnivåer som följer av tillämpningen av dagens avgäldssystem. På grund av detta har utredningen föreslagit att avgäldsunderlaget för tomträtter ska utgöra 50 procent av marktaxeringsvärdet. Det förhållandet att marktaxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av markens marknadsvärde innebär att värderingen innefattar en viss säkerhetsmarginal som lämpligen bör få genomslag även på avgiftsunderlaget enligt schablonmodellen. Redan på grund härav bör någon uppräkningsnivå, motsvarande markens marknadsvärde, inte ske. Något avgörande skäl för reduktion av avgiftsunderlaget under marktaxeringsvärdet torde inte heller finnas. Tvärtom talar praktiska hänsyn och målsättningen att åstadkomma en bred acceptans för avgiftsnivån för att marktaxeringsvärdet tillämpas sådant det har fastställts eller fiktivt har beräknats.

1.5 Regelbunden justering av avgiften

Som vi tidigare har berört bör avgiften kunna räknas om varje år. Marktaxeringsvärden för småhus fastställs enligt en förutbestämd cykel som innebär att en allmän eller förenklad fastighetstaxering sker vart tredje år.⁶ Ett nytt marktaxeringsvärde och därmed ett nytt avgiftsunderlag fastställs således vart tredje år. Det faller sig naturligt att låta omräkningen ske på grundval av det senast fastställda marktaxeringsvärdet. Vid den årliga omräkning som sker för de avgiftsperioder då något nytt marktaxeringsvärde inte finns tillgängligt bör avgiften i stället få omräknas utifrån förändringen av konsumentprisindex.

⁶ Se 1 kap. 7 och 7 a §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Här bortses från de särskilda fastighetstaxeringar som förekommer de år som allmän eller förenklad fastighetstaxering inte sker och som innebär att näst föregående års fastighetstaxering fastställs oförändrad om inte vissa i lagen särskilt angivna förändringar har inträffat som föranleder ny taxering.

Nedan behandlas förfarandet vid avgiftsändring. Det bör dock redan här klargöras att den skisserade möjligheten till regelbunden justering av avgiften innebär att jordägaren kan välja att justera avgiften varje år eller avstå från detta under ett eller flera år. Jordägaren kan således välja att t.ex. justera avgiften de år som ett nytt marktaxeringsvärde finns tillgängligt eller justera avgiften vartannat år. Jordägaren kan också välja att endast ta ut en begränsad del av den höjning som schablonmodellen i och för sig medger. Vid en justering av avgiften är dock jordägaren alltid berättigad att ändra avgiften till den nivå som följer av det marktaxeringsvärde respektive konsumentprisindex som är relevant vid tiden för avgiftsjusteringen. Utöver den begränsning av avgiftsjusteringen som följer av förändringen av marktaxeringsvärdet och konsumentprisindex finns det således inte någon begränsning av hur stor avgiftshöjningen får vara vid de tillfällen som jordägaren väljer att justera avgiften.

1.6 Förfarandet vid avgiftsändring

Intresset av ordning och reda i ett avtalsförhållande som ska löpa under lång tid och med årliga omräkningar talar för att aviseringar om avgiftsändring bör ske på ett förutbestämt sätt. Schablonmodellen bör därför innefatta en skyldighet för den som med stöd av avtalet vill begära en avgiftsändring att skriftligen underrätta motparten om att en avgiftsändring begärs och hur den nya avgiften har beräknats. Eftersom schablonmodellens tillämpning vilar på avtal mellan parterna saknas det skäl att, såsom utredningen har föreslagit i fråga om småhustomträtter, införa en möjlighet för nyttjanderätts-havaren att invända mot den begärda avgiften och därigenom åstadkomma en rättslig prövning av den nya avgiften. Skulle parterna mot förmodan inte vara överens om hur avgiften rätteligen ska beräknas, får de föra talan om detta vid allmän domstol.

1.7 Återgång till ordinarie avgiftsreglering

Den ena parten bör under den period som schablonmodellen gäller inte ensidigt kunna få till stånd en återgång till sedvanlig avgiftsreglering enligt bestämmelserna i 10 kap. 6 § jordabalken. Har parterna väl börjat tillämpa schablonen, bör de alltså vara bundna av den. Eftersom tillämpningen av schablonen vilar på avtal mellan

parterna, bör de emellertid vara fria att under arrendetiden komma överens om att återgå till det ordinarie systemet för avgiftsreglering.

Frågan är sedan vad som bör gälla vid utgången av den avtalade perioden. En i och för sig möjlig lösning är att avtalet som huvudregel förlängs på oförändrade villkor. En sådan lösning är mindre lämplig med hänsyn till de långa tidsperioder som det här är fråga om. En bättre lösning är därför att, om parterna inte avtalar om annat, avgiftsregleringen återgår till grundmodellen så att avgiften fortsättningsvis bestäms enligt 10 kap. 6 § jordabalken. Förhåller sig parterna passiva vid utgången av den period som schablonen gäller bör avgiften för det senaste året enligt schablonmodellen gälla även för den kommande, vanligen femåriga, arrendetiden.

2 Lagtext och författningskommentar

I detta avsnitt redovisas ett exempel på hur lagtext och författningskommentar skulle kunna utformas beträffande en dispositiv schablonmodell för avgiftsbestämningen vid bostadsarrende. Bestämmelserna skulle i sådant fall införas i 10 kap. jordabalken.

10 kap. 9 §

Parterna får avtala att det som sägs i andra–fjärde styckena ska gälla i stället för det som sägs i 6 § angående arrendeavgift under en period av 20 år.

Avgiften ska betalas för bestämda perioder om ett år (avgiftsperioder). Den första perioden ska räknas från inledningen av 20-årsperioden.

Avgiften ska utgöra 2,75 procent av det markvärde som har bestämts för arrendestället vid den allmänna eller förenklade fastighetstaxering av småhus som har skett närmast före det år då den nya avgiftsperioden inleds. Om något sådant markvärde inte har bestämts, ska värdet beräknas enligt fastighetstaxeringslagens (1979:1152) bestämmelser om bestämmande av taxeringsvärde.

För varje ny avgiftsperiod ska markvärdet enligt tredje stycket räknas om med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex från ingången av det år då den i tredje stycket angivna allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen skedde till och med den sjunde hela kalendermånaden före den nya avgiftsperiodens början.

Paragrafen, som är ny, innehåller en schablonmodell för avgiftsbestämningen.

Första stycket

I första stycket fastslås inledningsvis att tillämpningen av schablonen förutsätter att parterna träffar avtal om detta. Parterna disponerar således över om schablonmodellen ska gälla vid avgiftsbestämningen eller om någon annan av parterna överenskommen modell eller grundmodellen i 6 § ska tillämpas. Eftersom avtalsfrihet gäller, kan parterna när som helst komma överens om en annan arrendeavgift. En part kan emellertid inte ensidigt få den avtalade schablonen att upphöra.

Genom att avtala om att schablonmodellen ska tillämpas ”frikopplas” avgiftsregleringen från övriga arrendevillkor och följer en särskild ordning under 20 år. Detta innebär att samtliga arrendevillkor som avser avgiftsregleringen upphör att gälla under den tid som parterna överenskommer om att i stället tillämpa schablonmodellen. Det kan röra sig om, förutom själva arrendeavgiften, villkor om att arrendatorn ska ersätta jordägaren för fastighetsavgift eller betala en särskild avgift för vatten och avlopp eller vägunderhåll. Avgifter eller andra kostnader som belastar arrendatorn eller arrendestället och som betalas till någon annan än jordägaren, t.ex. en vägförening eller en kommun påverkas däremot inte av schablonmodellen. För att undvika tvister om vilka arrendevillkor som berörs kan det vara viktigt att parterna avtalar om vad som ska ingå i den schabloniserade avgiften. Om någon tjänst eller annan nytting ska betalas till jordägaren, vid sidan om den schabloniserade avgiften, bör detta framgå tydligt av avtalet.

Arrendevillkor som rör andra frågor än avgiften berörs inte av schablonmodellen. Arrendetiden påverkas således inte av schablonen utan uppsägning och begäran om villkorsändring, i fråga om annat än avgiften, kommer att kunna ske vart femte år, vilket har kommit att bli den vanligaste arrendetiden.

Schablonmodellen gäller under en begränsad tidsperiod och upphör därefter, om inte parterna aktivt avtalar om att den ska fortsätta att gälla för ytterligare 20 år. Förhåller sig parterna passiva vid utgången av 20-årsperioden blir bestämmelserna om förlängning i 3 § tillämpliga. Den senast gällande arrendeavgiften enligt schablonmodellen blir därmed bindande under de kommande fem åren, om inte en längre arrendeperiod har avtalats. Schablonmodellen som sådan ska däremot inte tillämpas. Sägs avtalet upp eller begärs villkorsändring tillämpas de sedvanliga villkorsbestämmelserna i 6 §.

Andra stycket

I andra stycket anges att avgiften ska betalas under bestämda perioder om ett år (avgiftsperioder). Det framgår vidare att den första avgiftsperioden ska räknas från den dag som 20-årsperioden inleds. Schablonmodellen omfattar därmed totalt 20 avgiftsperioder för vilken avgiften kan ändras för var och en av avgiftsperioderna (se fjärde stycket och 10 §).

Begreppet "avgiftsperiod" ska inte förväxlas med värderingsintervall. Avgiftsperioden utgör den tidsperiod under vilken avgiften ska betalas med oförändrat belopp och den utgör alltid ett år. Därutöver kommer det i det föreslagna systemet att löpa fleråriga värderingsintervall. Det beror på att systemet förutsätter omvärderingar av marken vart tredje år (se närmare tredje stycket). Varje värderingsintervall omfattar alltså tre avgiftsperioder.

Tredje stycket

I tredje stycket fastslås den grundläggande principen att avgiften bestäms som en ränta (avgiftsränta) på ett beräkningsunderlag (avgiftsunderlag). Det fastslås också att avgiftsräntan uppgår till 2,75 procent och att det underlag på vilket räntan ska beräknas utgörs av det markvärde som har fastställts vid allmän eller förenklade fastighetstaxering av småhus (marktaxeringsvärdet). Markvärden som har fastställts vid särskild fastighetstaxering ska däremot inte beaktas. Om något marktaxeringsvärde inte har fastställts eller detta har bestämts till noll kronor, ska i stället ett s.k. fiktivt marktaxeringsvärde tillämpas.

Intervallen för allmänna respektive förenklade fastighetstaxeringar är sex år. Dessa taxeringar sker enligt ett schema som medför att en allmän eller förenklad fastighetstaxering görs vart tredje år. Ett nytt marktaxeringsvärde – och därmed en ny värdering av marken – finns således tillgängligt vart tredje år. Värderingsintervallet för marken är alltså treårigt. Det bör noteras att ett nytt marktaxeringsvärde får verkan på avgiften först med viss fördröjning. Av bestämmelsen följer sålunda att ett år 2018 fastställt marktaxeringsvärde ska tillämpas först på avgiftsperioder som börjar löpa den 1 januari 2019 eller senare.

Avgiftsunderlaget ska grundas på hela marktaxeringsvärdet. Någon reducering eller uppräknings av det värdet ska således inte

göras. För att bestämma avgiftsunderlaget för år 2 och 3 av respektive värderingsintervall måste det relevanta marktaxeringsvärdet indexomräknas på det sätt som framgår av fjärde stycket. Avgiften beräknas sedan genom att det indexomräknade marktaxeringsvärdet multipliceras med 2,75 procent.

När det inte har bestämts något markvärde vid fastighetstaxeringen ska värdet beräknas enligt fastighetstaxeringslagens (1979:1152) bestämmelser om bestämmande av taxeringsvärde. Det innebär att man i dessa fall ska räkna fram ett ”fiktivt marktaxeringsvärde”. Beräkningen kan göras relativt enkelt på grundval av taxeringsenhetsindelningen, riktvrådeområden etc. och med tillämpning av fastighetstaxeringslagens bestämmelser om bestämmande av markvärde för småhus. Bland annat tillhandahåller Skatteverket ett webb-baserat verktyg för beräkning av taxeringsvärde. På detta sätt kan bestämningen av avgiftsunderlaget ske på i stort sett samma sätt som i de fall där ett marktaxeringsvärde har fastställts. Sedan det fiktiva marktaxeringsvärdet har beräknats, ska detta, indexomräknas enligt fjärde stycket. Avgiften beräknas herefter genom att avgiftsunderlaget, dvs. det indexomräknade marktaxeringsvärdet, multipliceras med 2,75 procent.

En tillämpning av schablonmodellen torde i första hand vara aktuell när arrenderätten omfattar en hel fastighet och därmed, i normalfallet, en taxeringsenhet. I dessa fall bestäms de förhållanden som är av betydelse vid avgiftsbestämningen genom taxeringsförfarandet. Utgör däremot arrenderätten endast en del av en fastighet – och det därför oftast är nödvändigt att ta fram ett fiktivt marktaxeringsvärde – är det viktigt att parterna är överens om hur arrendestället ska definieras vid framtagandet av det fiktiva marktaxeringsvärdet. De faktorer som har betydelse vid fastighetstaxeringen, såsom tomtens geografiska placering, tomtstorlek, närhet till strand, om vatten och avlopp ska ingå etc. bör parterna således vara överens om innan avtal ingås om att tillämpa schablonmodellen. En lämplig ordning torde vara att parterna före avtalstecknandet tillsammans gör en fiktiv beräkning av marktaxeringsvärdet, t.ex. via Skatteverkets hemsida och därvid gör klart sinsemellan vilka faktorer som denna beräkning grundas på. På så sätt kan eventuella tveksamheter undanröjas i förväg.

De fiktiva marktaxeringsvärdena ska beräknas enligt samma treårscykel som den som följer med fastställda marktaxeringsvärden. Beräkningen ska inriktas på att få fram det marktaxeringsvärde som skulle ha lagts till grund för bestämmandet av avgiftsunderlaget om

fastigheten hade taxerats på vanligt sätt. Vid beräkningen av avgiften för en avgiftsperiod som inleds i januari 2021 ska det fiktiva marktaxeringsvärdet således avse år 2018, eftersom det var detta år som den senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen av småhus skedde.

Fjärde stycket

Av fjärde stycket framgår att det belopp som ligger till grund för avgiftsunderlaget – 100 procent av marktaxeringsvärdet eller 100 procent av ett särskilt framräknat fiktivt marktaxeringsvärde – ska indexomräknas i enlighet med förändringen av konsumentprisindex. Indexeringen sker genom att markvärdet enligt tredje stycket räknas om med förändringen av konsumentprisindex från ingången av det år då den senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen skedde till och med den sjunde hela kalendermånaden före den nya avgiftsperiodens början.

Ett exempel kan illustrera tillvägagångssättet. Allmän fastighetstaxering sker år 2015. Det marktaxeringsvärde som bestäms gäller retroaktivt från den 1 januari 2015. Om vi antar att avgiftsperioden börjar den 1 november 2018, ska avgiftsunderlaget räknas om med förändringen av konsumentprisindex från och med januari 2015 till och med april 2018. Löper avgiftsperioden från någon annan dag i november 2018, t.ex. från den 13 november 2018, ska indexomräkning ändå bara ske fram till och med april 2018 (jfr lagtexten "... till och med den sjunde hela kalendermånaden ..."). Bestämmelsen ska tillämpas på motsvarande sätt om avgiftsunderlaget bestäms med hjälp av ett fiktivt marktaxeringsvärde. I så fall ska det först räknas fram ett fiktivt marktaxeringsvärde för år 2015. Detta ska sedan indexomräknas i enlighet med förändringen av konsumentprisindex från och med januari 2015 till och med april 2018.

För att beräkna den kvot med vilken avgiftsunderlaget i det angivna exemplet ska räknas om divideras konsumentprisindex för april 2018 med konsumentprisindex för januari 2015. Det slutliga avgiftsunderlaget beräknas därefter genom att multipliceras med den nyss nämnda kvotdelen.

Bestämmelsen kan åskådliggöras med följande exempel där en ny avgiftsperiod antas börja löpa den 1 november 2018. Det blir då marktaxeringsvärdet för år 2015 som ska tillämpas vid omregleringen per den 1 november 2018. Marktaxeringsvärdet ska sedan

omräknas med hänsyn till konsumentprisindex förändring mellan den 1 januari 2015 och den 1 maj 2018, dvs. konsumentprisindex för januari 2015 ställs i relation till konsumentprisindex för april 2018. Vid omreglering år 2019 tillämpas det år 2018 fastställda marktaxeringsvärdet. Det sålunda framräknade avgiftsunderlaget indexomräknas med konsumentprisindex förändring mellan den 1 januari 2018 och den 1 maj 2019. År 2020 och 2021 sker endast indexomräkning varvid konsumentprisindex förändring mellan den 1 januari 2018 och den 1 maj 2020 respektive den 1 maj 2021 ska beaktas. Först vid omregleringen den 1 november 2022 ska det år 2021 fastställda marktaxeringsvärdet tillämpas. Indexomräkning ska ske med hänsyn till konsumentprisindex förändring mellan den 1 januari 2021 och den 1 maj 2022.

10 kap. 10 §

Den part som vill att avgiften ska ändras enligt 9 § ska skriftligen underrätta motparten om detta tidigast sex månader och senast tre månader före inledningen av den tidsperiod som den nya avgiften avser.

Underrättelsen ska innehålla uppgift om

- 1. den begärda nya avgiften,*
- 2. det markvärde enligt 9 § som ligger till grund för beräkningen av avgiften,*
- 3. den tidsperiod för vilken omräkning har skett enligt 9 § fjärde stycket, och*
- 4. förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex under denna tid.*

Den part som underrättelsen skickas till ska anses underrättad enligt första stycket när ett meddelande med det innehåll som anges där har sänts på det sätt och till en adress som anges i 8 §.

En part som inte gör vad som krävs enligt första och andra styckena förlorar sin rätt till ändring av avgiften för den nya avgiftsperioden.

Paragrafen, som saknar tidigare motsvarighet, innehåller bestämmelser om förfarandet vid ändring av avgiften enligt schablonmodellen i 9 §. I paragraf finns bestämmelser om hur motparten ska underrättas i samband med en begäran om ny avgift samt om följderna av brister i detta avseende.

Första stycket

En nödvändig förutsättning för att avgiften ska ändras för den följande avgiftsperioden är att den som vill ha till stånd en sådan ändring underrättar motparten om detta. Det gäller även om avgiften endast ska ändras i enlighet med förändringen av konsumentprisindex. För att minska risken för missförstånd och begränsa de bevisvärigheter som annars kan uppstå anges i första stycket att underrättelsen ska vara skriftlig. Det utesluter i sig inte att underrättelsen lämnas på elektronisk väg. Om underrättelsen lämnas i sedvanlig pappersform, är det tillräckligt att den tillställs motparten med vanlig post. Den behöver alltså inte skickas med rekommenderat brev eller liknande och den behöver inte heller delges (se vidare kommentaren till tredje stycket).

Det anges även inom vilken tidsperiod underrättelsen ska skickas. Utgångspunkten för denna tidsperiod är den nya avgiftsperiodens början; underrättelsen ska skickas tidigast sex och senast tre månader dessförinnan. Om t.ex. den nya avgiftsperioden börjar den 14 augusti 2017, ska underrättelsen således lämnas tidigast den 14 februari 2017 och senast den 14 maj 2017.

Det förhållandet att underrättelsen får skickas tidigast sex månader före den nya avgiftsperiodens början innebär att det inte är möjligt att låta en underrättelse omfatta flera avgiftsperioder.

Grundar sig begäran om ändring av avgiften på en indexering enligt konsumentprisindex, kan underrättelsen normalt inte sändas tidigare än omkring fem och en halv månad före den nya avgiftsperiodens början. Detta beror på att konsumentprisindex förändring för den sjunde hela kalendermånaden före den nya avgiftsperiodens början fastställs med några veckors fördröjning efter denna tidpunkt.

Bristar i fråga om underrättelsens innehåll och tidsfristerna får till följd att underrättelsen är utan verkan (se fjärde stycket).

Jordägaren är naturligtvis oförhindrad att avstå från att ta ut hela den avgift som schablonmodellen medger. Om jordägaren är berättigad till en avgiftsökning men nöjer sig med den avgift som hittills har utgått, behöver han inte skicka någon underrättelse enligt denna paragraf. En sådan underrättelse måste däremot skickas om jordägaren vill förbehålla sig en del av, fastän inte hela, den avgiftsökning som han är berättigad till. Ett praktiskt tillvägagångssätt i den situationen torde vara att jordägaren utformar sin underrättelse om avgift för den kommande avgiftsperioden på så sätt att

det av denna klart framgår att den begärda avgiften är lägre än vad som följer av arrendeavtalet och att det tydligt anges hur den begärda respektive avtalsenliga avgiften skiljer sig åt.

Om jordägaren avstår från att under en kortare eller längre tid ta ut den avgift som schablonmodellen medger, står det dock honom eller henne fritt att, när justering väl sker, justera avgiften till den nivå som följer av modellen. Utöver den begränsning som följer av marktaxeringsvärdets respektive konsumentprisindex förändringar finns det således inte någon begränsning i hur stor avgiftshöjningen får vara vid de tillfällen som jordägaren väljer att justera avgiften.

Andra stycket

I andra stycket anges vad en underrättelse ska innehålla. Avsikten är att motparten, vanligen arrendatorn, på grundval av den lämnade informationen enkelt ska kunna kontrollera att den begärda avgiften överensstämmer med schablonmodellen. En underrättelse om avgiftsändring ska innehålla uppgift om den avgift som begärs för den kommande avgiftsperioden och detaljerade uppgifter om hur den har räknats fram. Av underrättelsen ska därför även framgå det senaste marktaxeringsvärdet från allmän eller förenklad fastighetstaxering eller det fiktiva markvärde som har beräknats och, vid indexering, förändringen av konsumentprisindex med uppgift om det tidsintervall som förändringen har baserats på.

Tredje stycket

Tredje stycket innehåller en bestämmelse om när en underrättelse ska anses ha lämnats och vart underrättelsen med laga verkan kan sändas. Enligt bestämmelsen anses motparten underrättad när underrättelsen har skickats i rekommenderat brev till det som enligt 10 kap. 8 § andra stycket jordabalken anses som *motpartens vanliga adress*. Se, om innebörden av detta uttryck, kommentaren till den paragrafen.

Det bör understrykas att de angivna bestämmelserna utgör en form av bevislätnadsregler; den som visar att han eller hon har avsänt underrättelsen med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress enligt 10 kap. 8 § jordabalken, ska anses ha underrättat motparten vid avsändandet. Bestämmelserna utesluter emeller-

tid inte att underrättelse sker på annat sätt, t.ex. med användande av e-post. I så fall måste emellertid den som har skickat underrättelsen visa att denna har kommit motparten till handa.

Fjärde stycket

För att inskräpa vikten av att en underrättelse med begäran om avgiftsändring i alla delar utformas och översänds enligt lagens föreskrifter har det i fjärde stycket tagits in en bestämmelse om följderna av att kraven i paragrafens första och andra stycken inte efterlevs. Den innebär att brister i fråga om underrättelsens innehåll och tidpunkten för underrättelsen får till följd att rätten till ändring av avgiften går förlorad för den nya avgiftsperioden. Den som har försuttit sin rätt till ändring av avgiften får således avvakta till dess tiden för att sända en underrättelse om begäran om avgiftsändring för nästa avgiftsperiod är inne.

Förfaranderegler i paragrafen är inte avsedda att förhindra att jordägaren samordnar underrättelse och fakturering. Underrättelse och fakturering beträffande avgiften för den kommande avgiftsperioden bör tvärtom kunna ske i ett och samma dokument.

3 Ett test av schablonmodellen

Syfte

För att illustrera tillämpningen och utfallet av schablonmodellen i enskilda fall har modellen testats. Testet ger en bild av i vilken utsträckning en schablonberäknad arrendeavgift stämmer överens med den faktiska avgiften. Avsikten har alltså inte varit att undersöka effekterna av schablonmodellen vid en mera generell tillämpning.

Innehåll

Testet redovisas nedan i två tabeller och två diagram. I tabell 1 redovisas arrendeavgiften sådan den dels har fastställts vid rättslig prövning, dels beräknats enligt schablonmodellen. Tabellen visar också relationen mellan den faktiska arrendeavgiften och marktaxeringsvärdet för de arrendeställen som testet omfattar. Av tabell 2

framgår vilka uppgifter om tomtens egenskaper som har legat till grund för beräkningen av marktaxeringsvärdet. I diagram 1 redovisas förhållandet mellan de schablonberäknade och de faktiska arrendeavgifterna. Diagram 2 visar hur skillnaderna mellan de faktiska och de beräknade arrendeavgifterna är fördelade i urvalet.

Underlag

Analysunderlaget består av 59 arrendeställen, indelade i 14 olika fastigheter. Urvalet av arrendeställen har hämtats från ärenden rörande arrendeavgift som har avgjorts av hovrätterna under åren 2011–2013 och har skett utan andra kriterier än att åstadkomma en viss spridning över landet.

Beskrivning av tabellinnehållet

Faktisk arrendeavgift för respektive tomt framgår av tabell 1 kolumn 4. Den uppgiften liksom uppgift om arrendeperiod (se kolumn 5) har hämtats från hovrättens avgörande. Tomtens marktaxeringsvärde anges i kolumn 6. Marktaxeringsvärdet är antingen fastställt av Skatteverket vid fastighetstaxeringen av småhus år 2009 eller utgör ett fiktivt värde som har beräknats med hjälp av Skatteverkets webb-baserade verktyg. I detta sammanhang saknas i stor utsträckning fastställda marktaxeringsvärden, varför de fiktiva värdena är vanligare. Enligt schablonmodellen ska avgiftsunderlaget räknas om med förändringen av konsumentprisindex, se 9 § fjärde stycket med författningskommentar. Konsumentprisindex förändring anges som en kvotdel i kolumnen 7. Kvotdelen varierar beroende på arrendeställets omregleringstidpunkt. Arrendeavgiften enligt schablonmodellen framgår av kolumn 8. Avgiften har beräknats genom att värdena i kolumnerna 6 och 7 har multiplicerats med varandra och med avgiftsräntan om 2,75 procent. Relationen mellan den av hovrätten fastställda arrendeavgiften och det fastställda eller fiktivt beräknade marktaxeringsvärdet för tomten framgår av kolumn 9.

Tabell 2 innehåller uppgifter om arrendeställenas storlek, läge (värdeområdesnummer), strandklass, VA-klass samt fastighetsrättsligt förhållande. I sistnämnt avseende kan det konstateras att några få tomter är självständiga registerfastigheter och att övriga

tomter bedöms som avstyckningsbara. Samtliga uppgifter utom strandklassen är hämtade från hovrättens avgörande och från fastighetsregistret. I enstaka fall, då olika uppgifter framgår av avgörandet respektive fastighetsregistret, har en egen bedömning gjorts. Strandklassen har bedömts genom mätningar på registerkartan. Egenskapsuppgifterna i tabell 2 ligger till grund för det fastställda, alternativt fiktivt beräknade, marktaxeringsvärdet som anges i tabell 1 kolumn 6.

Diagram 1 visar relationen mellan de fastställda avgifterna (tabell 1 kolumn 4) och de arrendeavgifter som en tillämpning av schablonmodellen leder till (tabell 1 kolumn 8). Punkterna som ligger längs med den diagonala mittlinjen motsvarar de arrendeställen vars faktiska arrendeavgifter ligger i paritet med de schablonberäknade avgifterna. Punkterna som ligger mellan den diagonala mittlinjen och de två parallella streckade linjerna visar de arrendeställen vars faktiska och beräknade arrendeavgifter avviker med mindre än +/- 5 500 kronor per år. Punkterna till höger om mittlinjen motsvarar de arrendeställen vars faktiska avgifter överstiger deras beräknade avgifter, medan punkterna till vänster om mittlinjen visar det motsatta förhållandet.

Diagram 2 visar hur arrendeställena fördelar sig sett till skillnaden mellan faktisk och schablonberäknad arrendeavgift.

Resultat

Undersökningen visar att de faktiska arrendeavgifterna har en större spridning än de schablonberäknade avgifterna (6 800–60 000 kronor respektive 6 236–53 666 kronor). En förklaring till detta kan vara att de faktorer som de faktiska avgifterna grundas på inte har någon direkt koppling till markvärdet eller marktaxeringsvärdet. En annan möjlig förklaring är att storleken på marknadens avkastningsränta generellt sett är högre än den i utredningen föreslagna avgiftsräntan (2,75 procent) och att räntan kan antas variera mellan olika delar av landet.

Värdet i kolumnen 9 visar att medianräntan för de undersökta arrendeställena är 3,3 procent samt att de faktiska avgifterna motsvarar en ränta på marktaxeringsvärdet på mellan 1,5 och 9,4 procent.

Av diagram 1 och 2 kan utläsas att skillnaden mellan den faktiska och den beräknade avgiften ligger inom intervallet +/- 5 500 kronor för majoriteten av de undersökta arrendeställena. Diagram 1 visar även att de faktiska avgifterna tenderar att vara högre än de beräk-

nade. Detta gäller särskilt de avgifter som faller utanför intervallgränsen +/- 5 500 kronor. Troligtvis beror detta på att andra faktorer än markvärdet spelade större roll vid bestämmandet av dessa avgifter.

Tabell 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastställt årlig avgift, kr	Avgiftsdatum	Skattvärde enligt skattemått (FFTD), faktiskt eller beräknat	KPI-kvot	Arrendeavgift enligt skattemått modellen (2,75%)	Faktisk arrendeavgift/ skattvärde* KPI
1	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	9 125	2011-01-01	257 000	1,017	7 188	3,5%
2	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	11 125	2011-01-01	290 000	1,017	8 111	3,8%
3	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	11 625	2011-01-01	323 000	1,017	9 034	3,5%
4	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	12 125	2011-01-01	356 000	1,017	9 956	3,3%
5	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	12 500	2011-01-01	389 000	1,017	10 879	3,2%
6	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	12 500	2011-01-01	422 000	1,017	11 802	2,9%
7	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	12 500	2011-01-01	488 000	1,017	13 648	2,5%
8	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	15 000	2011-01-01	488 000	1,017	13 648	3,0%
9	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	15 000	2011-01-01	488 000	1,017	13 648	3,0%
10	Simrishamn	Ravlundå 12:6	13 000	2011-05-01	340 000	1,026	9 593	3,7%
11	Växjö	Rinkaby 1:7 (tomt nr 3)	10 000	2012-01-01	217 000	1,045	6 236	4,4%
12	Växjö	Rinkaby 1:7 (tomt nr 16)	11 000	2012-01-01	243 000	1,045	6 983	4,3%
13	Växjö	Rinkaby 1:7 (tomt nr 20)	12 000	2012-01-01	322 000	1,045	9 253	3,6%
14	Umeå	Sörmjöle 3:68	6 800	2012-01-02	320 000	1,045	9 196	2,0%
15	Umeå	Sörmjöle 3:68	6 800	2012-01-02	425 000	1,045	12 213	1,5%
16	Kristianstad	Åhus 57:76	21 000	2010-06-01	766 000	1,011	21 297	2,7%
17	Kristianstad	Åhus 57:185	21 000	2010-06-01	1 120 000	1,011	31 139	1,9%
18	Kungälv	Ödsmå 2:68	23 500	2011-01-01	989 000	1,017	27 660	2,3%
19	Kungälv	Ödsmå 2:68	21 000	2011-01-01	529 000	1,017	14 795	3,9%
20	Kungälv	Ödsmå 2:2*	21 000	2011-01-01	529 000	1,017	14 795	3,9%
21	Södertälje	Hörningsholm 2:1						
22		Awik 4	30 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	2,4%
23		Baggetorp 1	50 000	2011-06-20	1 479 000	1,029	41 852	3,3%
24		Björnhagen 11	40 000	2011-06-20	1 381 000	1,029	39 079	2,8%
25		Björnhagen 3	40 000	2011-06-20	1 343 000	1,029	38 004	2,9%
26		Björnhagen 6	40 000	2011-06-20	1 381 000	1,029	39 079	2,8%
27		Ekö 6	60 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	4,8%
28		Fårberget 3	60 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	4,8%
29		Fårberget 4	60 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	4,8%
30		Kalasvik 1	50 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	4,0%
31		Kalasvik 1b	35 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	2,8%

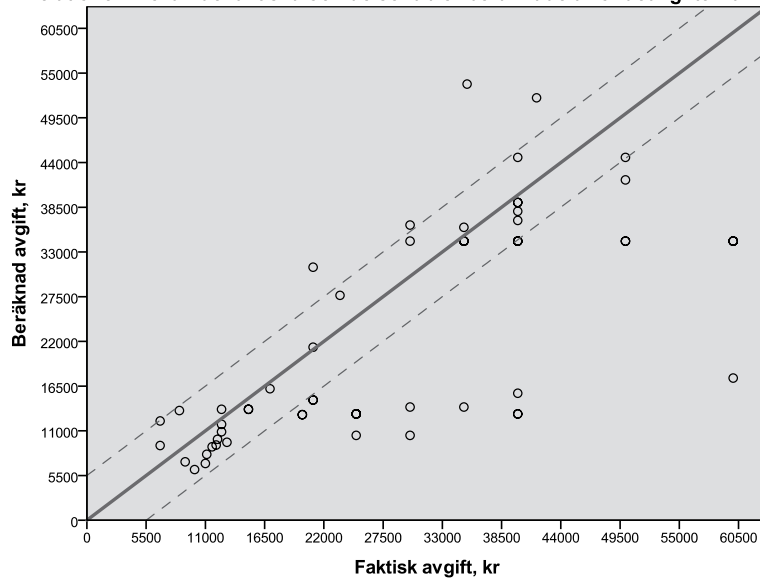
31	Långens-Lånsta 11	25 000	2011-06-20	462 000	1,029	13 073	5,3%
32	Långens-Lånsta 3	40 000	2011-06-20	1 303 000	1,029	36 872	3,0%
33	Långens-Lånsta 4	40 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	3,2%
34	Långens-Lånsta 5	40 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	3,2%
35	Långens-Lånsta 6	25 000	2011-06-20	462 000	1,029	13 073	5,3%
36	Långens-Lånsta 9	35 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	2,8%
37	Lövågen 2	50 000	2011-06-20	1 577 000	1,029	44 625	3,1%
38	Nöckna Hage 11	25 000	2011-06-20	462 000	1,029	13 073	5,3%
39	Nöckna Hage 30	25 000	2011-06-20	369 000	1,029	10 442	6,6%
40	Nöckna Hage 4	30 000	2011-06-20	1 283 000	1,029	36 306	2,3%
41	Nöckna Hage 6	40 000	2011-06-20	1 577 000	1,029	44 625	2,5%
42	Nöckna Hage 7	25 000	2011-06-20	462 000	1,029	13 073	5,3%
43	Pålsundet 11	40 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	3,2%
44	Pålsundet 2	35 000	2011-06-20	492 000	1,029	13 922	6,9%
45	Pålsundet 4	30 000	2011-06-20	369 000	1,029	10 442	7,9%
46	Sanda Hage 1	40 000	2011-06-20	462 000	1,029	13 073	8,4%
47	Sanda Hage 3	60 000	2011-06-20	618 000	1,029	17 488	9,4%
48	Svalågen 1	50 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	4,0%
49	Tormesta 6	30 000	2011-06-20	492 000	1,029	13 922	5,9%
50	Tormesta 2	35 000	2011-06-20	1 213 000	1,029	34 325	2,8%
51	Tormesta 7	40 000	2011-06-20	552 000	1,029	15 620	7,0%
52	Tormesta 9	40 000	2011-06-20	462 000	1,029	13 073	8,4%
53	Uggletorp 1	35 000	2011-06-20	1 273 000	1,029	36 023	2,7%
54	Uggletorp 4	20 000	2011-06-20	459 000	1,029	12 989	4,2%
55	Uggletorp 5	20 000	2011-06-20	459 000	1,029	12 989	4,2%
56	Västerås	17 000	2012-05-22	559 000	1,052	16 172	2,9%
57	Halmstad	35 297	2010-01-01	1 936 000	1,008	53 666	1,8%
58	Halmstad	41 748	2010-01-01	1 875 000	1,008	51 975	2,2%
59	Halmstad	8 585	2010-01-01	487 000	1,008	13 500	1,7%
		MEDIAN		30 000	MEDIAN	14 795	3,3%
		MAX		60 000	MAX	53 666	9,4%
		MIN		6 800	MIN	6 236	1,5%

Tabell 2

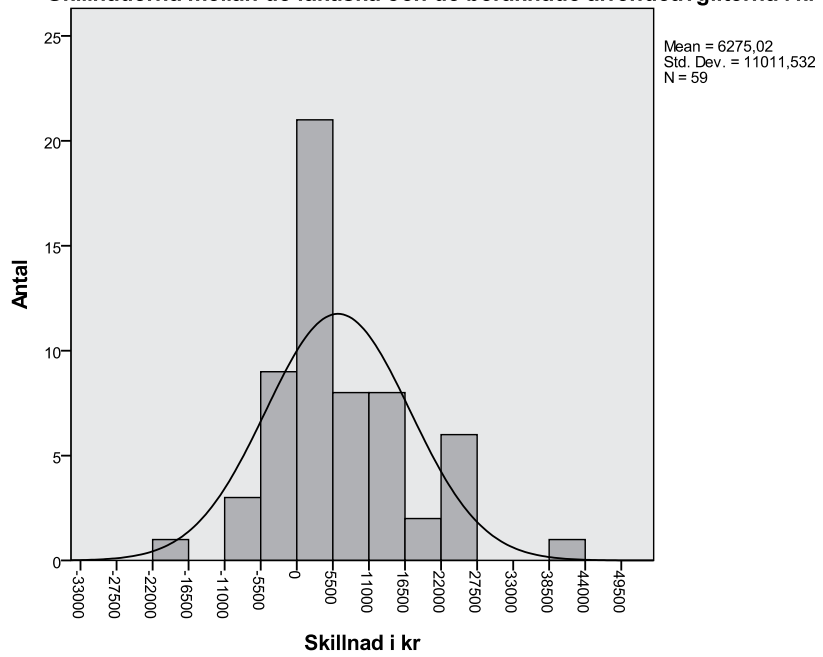
Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Areal	Värdeområde	Strand	VA-klass	Fastighetsrättsliga förhållanden
1	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	500	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
2	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	600	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
3	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	700	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
4	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	800	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
5	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	900	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
6	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	1 000	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
7	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	1 500	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
8	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	1 750	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
9	Mörbylånga	Björnhovda 7:44	2 000	0840012	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
10	Simrishamn	Ravilunda 12:6	1 000	1291045	Klass 4 (>150 m)	4 (kom V, ej A)	Avstyckningsbar
11	Växjö	Rinkaby 1:7 (tomt nr 3)	1 000	0780030	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
12	Växjö	Rinkaby 1:7 (tomt nr 16)	1 000	0780030	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
13	Växjö	Rinkaby 1:7 (tomt nr 20)	1 000	0780030	Klass 2 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
14	Umeå	Sörmjölje 3:68	2 000	2480974	Klass 4 (>150 m)	4 (kom V, ej A)	Avstyckningsbar
15	Umeå	Sörmjölje 3:68	2 000	2480974	Klass 2 (<76 m)	4 (kom V, ej A)	Avstyckningsbar
16	Kristianstad	Åhus 57:76	1 500	1290103	Klass 4 (>150 m)	4 (kom V, ej A)	Avstyckningsbar
17	Kristianstad	Åhus 57:185	1 646	1290108	Klass 4 (>150 m)	1 (kom VA)	Självständig
18	Kungälv	Ödsmål 2:68	600	1482008	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
19	Kungälv	Ödsmål 2:68	700	1482008	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
20	Kungälv	Ödsmål 2:2*	700	1482008	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
	Södertälje	Hörrningholm 2:1		0181003			
21	Ävik 4	Ävrik 4	1 000	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
22	Baggetorp 1	Baggetorp 1	2 500	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
23	Björnhagen 11	Björnhagen 11	2 000	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
24	Björnhagen 3	Björnhagen 3	1 500	0181003	Klass 1 (<76 m)	4 (fensklit V)	Avstyckningsbar
25	Björnhagen 6	Björnhagen 6	2 000	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
26	Ekö 6	Ekö 6	800	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
27	Färberget 3	Färberget 3	1 000	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
28	Färberget 4	Färberget 4	1 000	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
29	Kalasvik 1	Kalasvik 1	500	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
30	Kalasvik 1b	Kalasvik 1b	500	0181003	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar

31	Långens-Lånsta 11	0181003	500	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
32	Långens-Lånsta 3	0181003	500	Klass 1 (<76 m)	3 (enskit VA)	Avstyckningsbar
33	Långens-Lånsta 4	0181003	600	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
34	Långens-Lånsta 5	0181003	900	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
35	Långens-Lånsta 6	0181003	500	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
36	Långens-Lånsta 9	0181003	700	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
37	Lövågen 2	0181003	3 000	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
38	Nöckna Håge 11	0181003	800	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
39	Nöckna Håge 30	0181003	700	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
40	Nöckna Håge 4	0181003	1 500	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
41	Nöckna Håge 6	0181003	3 000	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
42	Nöckna Håge 7	0181003	1 000	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
43	Pålsundet 11	0181003	800	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
44	Pålsundet 2	0181003	1 500	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
45	Pålsundet 4	0181003	800	Klass 4 (>150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
46	Sanda Håge 1	0181003	800	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
47	Sanda Håge 3	0181003	3 000	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
48	Svalågen 1	0181003	900	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
49	Tormesta 1	0181003	800	Klass 3 (76-150 m)	5 (enskit A)	Avstyckningsbar
50	Tormesta 2	0181003	500	Klass 1 (<76 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
51	Tormesta 7	0181003	1 500	Klass 3 (76-150 m)	4 (enskit V)	Avstyckningsbar
52	Tormesta 9	0181003	800	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
53	Uggletorp 1	0181003	500	Klass 1 (<76 m)	4 (enskit V)	Avstyckningsbar
54	Uggletorp 4	0181003	600	Klass 4 (>150 m)	3 (enskit VA)	Avstyckningsbar
55	Uggletorp 5	0181003	900	Klass 4 (>150 m)	3 (enskit VA)	Avstyckningsbar
56	Västerås	Gångholmen 1:1	2 327	Klass 3 (76-150 m)	6 (VA-saknas)	Avstyckningsbar
57	Halmstad	Onsö 13:14	1 184	Klass 4 (>150 m)	1 (kom VA)	Självständig
58	Halmstad	Onsö 13:146	1 044	Klass 4 (>150 m)	1 (kom VA)	Självständig
59	Halmstad	Onsö 13:147B	300(25% av tomten)	Klass 4 (>150 m)	1 (kom VA)	Självständig

Relationen mellan de faktiska och de schablonberäknade arrendavgifterna



Skillnaderna mellan de faktiska och de beräknade arrendavgifterna i kr



Statens offentliga utredningar 2014

Kronologisk förteckning

1. Vissa bostadsbeskattningsfrågor. Fi.
2. Framtidens valfrihetssystem
– inom socialtjänsten. S.
3. Boende utanför det egna hemmet
– placeringsformer för barn och unga.
S.
4. Det måste gå att lita på konsument-
skyddet. Ju.
5. Staten får inte abdikera
– om kommunaliseringen av den
svenska skolan. U.
6. Män och jämställdhet. U.
7. Skärpta straff för vapenbrott. Ju.
8. Översyn av statsskuldspolitiken. Fi.
9. Förändrad assistansersättning
– en översyn av ersättningssystemet. S.
10. Ett steg vidare – nya regler och åtgärder
för att främja vidareutnyttjande av
handlingar. S.
11. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet
2014. Forskningsdebatt, alternativ och
beslutsfattande. M.
12. Utvärdera för utveckling – om utvärde-
ring av skolpolitiska reformer. U.
13. En digital agenda i människans tjänst
– en ljusnande framtid kan bli vår. N.
14. Effektiv och rättssäker PBL-över-
prövning. S.
15. Investeringsplanering för försvars-
materiel
En ny planerings-, besluts- och
uppföljningsprocess. Fö.
16. Det ska vara lätt att göra rätt
Åtgärder mot felaktiga utbetalningar
inom den arbetsmarknadspolitiska
verksamheten. A.
17. Genomförande av Seveso III-
direktivet. Fö.
18. Straffskalorna för allvarliga våldsbrott.
Ju.
19. Yrkeskvalifikationsdirektivet – ett
samlat genomförande. U.
20. Läkemedel för särskilda behov. S.
21. Bredband för Sverige in i framtiden. N.
22. Genomförande av EU:s nya redovis-
ningsdirektiv. Ju.
23. Rätt information på rätt plats i rätt tid.
Del 1, 2 och 3. S.
24. Olycksregister och djupstudier på
transportområdet. N.
25. Internationella rättsförhållanden
rörande arv. Ju.
26. Tillträde till COTIF 1999. Ju.
27. Svensk veteranpolitik. Ett ansvar för
hela samhället. + Bilagor. Fö.
28. Lönsamt arbete – familjeansvarets
fördelning och konsekvenser. A.
29. Assisterad befruktning för ensam-
stående kvinnor. Ju.
30. Jämställt arbete? Organisatoriska
ramar och villkor i arbetslivet. A.
31. Visselblåsare
Stärkt skydd för arbetstagare som slår
larm om allvarliga missförhållanden. A.
32. Jordbruks- och bostadsarrende
– några frågor om arrendeavgift och
besittningsskydd. Ju.

Statens offentliga utredningar 2014

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

Det ska vara lätt att göra rätt
Åtgärder mot felaktiga utbetalningar inom den arbetsmarknadspolitiska verksamheten. [16]

Lönsamt arbete
– familjeansvarets fördelning och konsekvenser. [28]

Jämställt arbete? Organisationsramar och villkor i arbetslivet. [30]

Visselblåsare
Stärkt skydd för arbetstagare som slår larm om allvarliga missförhållanden. [31]

Finansdepartementet

Vissa bostadsbeskattningsfrågor. [1]

Översyn av statsskuldspolitiken. [8]

Försvarsdepartementet

Investeringsplanering för försvarsmateriel
En ny planerings-, besluts- och uppföljningsprocess. [15]

Genomförande av Seveso III-direktivet. [17]

Svensk veteranpolitik. Ett ansvar för hela samhället. + Bilagor. [27]

Justitiedepartementet

Det måste gå att lita på konsumentskyddet. [4]

Skärpta straff för vapenbrott. [7]

Straffskalorna för allvarliga våldsbrott. [18]

Genomförande av EU:s nya redovisningsdirektiv. [22]

Internationella rättsförhållanden rörande arv. [25]

Tillträde till COTIF 1999. [26]

Assisterad befruktning för ensamstående kvinnor. [29]

Jordbruks- och bostadsarrende

– några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd. [32]

Miljödepartementet

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2014. Forskningsdebatt, alternativ och beslutsfattande. [11]

Näringsdepartementet

En digital agenda i människans tjänst
– en ljusnande framtid kan bli vår. [13]

Bredband för Sverige in i framtiden. [21]

Olycksregister och djupstudier på transportområdet. [24]

Socialdepartementet

Framtidens valfrihetssystem
– inom socialtjänsten. [2]

Boende utanför det egna hemmet
– placeringsformer för barn och unga. [3]

Förändrad assistansersättning
– en översyn av ersättningssystemet. [9]

Ett steg vidare – nya regler och åtgärder för att främja vidareutnyttjande av handlingar. [10]

Effektiv och rättssäker PBL-överprövning. [14]

Läkemedel för särskilda behov. [20]

Rätt information på rätt plats i rätt tid.
Del 1, 2 och 3. [23]

Utbildningsdepartementet

Staten får inte abdikera

– om kommunaliseringen av den svenska skolan. [5]

Män och jämställdhet. [6]

Utvärdera för utveckling – om utvärdering av skolpolitiska reformer. [12]

Yrkeskvalifikationsdirektivet – ett samlat genomförande. [19]