

Juni 2015

Förslag om nya regler för jordbruksarrende

Sveriges Jordägareförbund har efterlyst en modernisering av reglerna om jordbruksarrende och ett arbete med att förnya den över fyrtio år gamla lagstiftningen pågår nu. Framför allt har två frågor hamnat i fokus; sidoarrendators besittningsskydd och möjligheten till resultatbaserad avgift.

Historiskt sett har avtalsparterna i arrendeförhållanden ofta utgjorts av större gods som arrenderat ut jord till småbrukare. Jordägaren ansågs vara den starkare parten i avtalsförhållandet och reglerna om arrende utformades i syfte att ge den skötsamme arrendatorn en tryggare tillvaro. Idag är det inte ovanligt att jordägaren är en person som själv bor på sin gård men arrenderar ut gårdens totala mark om 20-30 hektar. Arrendatorn kan vara en storbonde som äger flera hundra hektar och dessutom arrenderar ytterligare mark av ett antal småbönder. Styrkeförhållandet kan numera följaktligen vara det omvända.

Cirka 40 procent av Sveriges jordbruksmark är utarrenderad vilket gör arrende till ett mycket viktigt institut i svenskt jordbruk. Utgångspunkten för framtagandet av de nya reglerna har varit att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för både markägare och arrendatorer. Genom att exempelvis öka förutsägbarheten för arrendeförhållandets bestånd i sidoarrenden och parternas möjlighet att anpassa arrendeavgiften efter det enskilda jordbrukets förutsättningar, förväntas utbudet av jordbruksmark för arrende öka.

Förslag till nya regler om jordbruksarrende

Besittningsskydd för sidoarrendatorer

Jordbruksarrende innebär att jord upplåts för brukande. Vid jordbruksarrende skiljer man mellan avtal som inkluderar bostad för arrendatorn (s.k. gårdsarrenden) och avtal som inte omfattar bostad (s.k. sidoarrenden).

Enligt nuvarande lagstiftning omfattas sidoarrenden med en längre avtalstid än ett år av besittningsskydd.¹ Det innebär att vid avtalstidens slut har arrendatorn - som huvudregel - rätt att få arrendet förlängt. Besittningsskyddet kan endast brytas om vissa, i lagen angivna, förutsättningar är uppfyllda. Så är t.ex. fallet om jordägaren gör sannolikt att han själv ska bruka marken och det inte är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (s.k. självinträde). För sidoarrenden som uppgår till högst ett år saknar dock arrendatorn

1

9 kap. 7, 8 §§ jordabalken.

Juni 2015
**Förslag om
nya regler för
jordbruksarrende**

besittningsskydd och har alltså ingen rätt till förlängning av avtalet. Avsaknaden av besittningsskydd för denna typ av arrenden har lett till att det blivit allt vanligare med ettåriga sidoarrenden och att samma markområde upprepade gånger arrenderas ut till en och samma arrendator för en tid om högst ett år. Det förekommer även att andra avtalsformer än arrendeavtal (t.ex. skötselavtal) används för att undvika uppkomsten av besittningsskydd.

Osäkerheten beträffande avtalsförhållandets varaktighet har lett till att många arrendatorer av sidoarrenden fått sämre förutsättningar att göra långsiktiga investeringar. Kostsamma och mer långsiktiga åtgärder, som exempelvis kalkning, gödsling och ogräsbekämpning av marken, är inte motiverade för en arrendator som endast har trygghet i sin avtalsituation för ett år i taget. Av naturliga skäl ligger det även i jordägarens intresse att marken underhålls på ett långsiktigt sätt.

Vid utformningen av de nya reglerna har sidoarrendatorns intresse av att kunna planera sin verksamhet vägts mot jordägarens intresse av ett rimligt inflytande över sin mark. De nya reglerna innebär att besittningsskydd införs även för sidoarrenden som uppgår till högst ett år. Därmed försvinner jordägarens möjlighet att begränsa avtalstiden för att kringgå besittningsskyddet. För att upprätthålla balansen mellan arrendatorernas och jordägarens intressen, föreslås samtidigt en viss uppluckring av besittningsskyddet för sidoarrenden som uppgår till högst fem år.² Förändringen innebär att förutsättningarna för jordägaren att bryta besittningsskyddet blir mindre stränga än de hittills varit. Detta gäller vid självinträde, strukturrationalisering och användning "för annat ändamål". En nyhet är att det även blir möjligt att bryta besittningsskyddet då äganderätten till arrendestället ska övergå genom köp, byte eller fastighetsreglering på marknadsmässiga villkor. Prövningen av om förlängning av avtalet ska vägras ska enbart avse frågan om jordägaren har gjort sannolikt att de påstådda besittningsbrytande grunderna föreligger. Någon ytterligare prövning av om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (s.k. obillighetsprövning) behöver inte längre göras i dessa situationer.

För att säkerställa att arrendatorn får tid på sig att avveckla sin verksamhet och för att motverka obefogade uppsägningar, föreslås att arrendatorn ska ha rätt att sitta kvar på arrendestället fram till försäljningen och en viss tid därefter. Om den planerade försäljningen inte kommer till stånd inom två år från den senaste arrendetidens utgång, ska det senaste arrendeavtalet åter bli gällande. Detsamma ska gälla om arrendestället säljs men villkoren för försäljningen inte är marknadsmässiga. En arrendator som förvägras förlängning av arrendeavtalet p.g.a. försäljning, självinträde eller annan användning av arrendestället, ska även ha rätt till en i förväg bestämd ersättning om försäljningen inte blir av inom två år. Ersättningen ska motsvara tre gånger den senaste gällande årliga arrendeavgiften. Någon ersättning ska dock inte behöva betalas ut om arrendatorn utnyttjar möjligheten att åter göra arrendeavtalet gällande, eller om det,

2

För sidoarrenden med en längre arrendetid än fem år och gårdsarrenden är besittningsskyddet oförändrat.

Juni 2015
Förslag om
nya regler för
jordbruksarrende

p.g.a. oförutsedda omständigheter utanför jordägarens kontroll, inte varit möjligt för jordägaren att vidta den planerade åtgärden.

Ett vanligt förekommande exempel på när de nya reglerna kan få genomslagskraft är följande. En jordägare bestämmer sig i samband med att han i pensionsåldern avvecklar sin lantbruksverksamhet för att arrendera ut sin åkermark. Samtidigt bor han kvar på gården. När han senare avlider fortsätter hustrun att arrendera ut marken fram till sin död. De efterlevande barnen har inget intresse av att vare sig bruka eller behålla marken, utan önskar avyttra densamma i samband med bodelningen. En försäljning av marken utan därtill knutet löpande arrendeavtal kan ofta inbringa ett högre försäljningspris än om arrenderätten kvarstår efter försäljningen. Med stöd av de nya reglerna blir en sådan typ av försäljning genomförbar under förutsättning att den genomförs på marknadsmässiga villkor.

Lagförslaget öppnar för att seriösa jordägare som önskar självinträde ska ges möjlighet därtill. Som en av remissinstanserna dock påpekat är det inte självklart att samma princip bör gälla i de fall då jordägaren utgörs av kommun, kyrka, bolag m.m.³ För dessa parter finns inte samma sociala och känslomässiga skäl till att få bruka den egna jorden, utan enbart ekonomiska. Vid en intresseavvägning borde därför arrendatorns intresse av en varaktig avtalsrelation väga tyngre och rätten till självinträde utan skälighetsprövning enbart gälla för jordägare som är fysisk person.

Uppsägningstid för ettåriga avtal

Utredningen föreslår att uppsägningstiden för avtal som träffas för längre tid än ett år ska vara ett år och för avtal på ett år eller kortare ska vara tre månader. Som ovan nämnts är det vanligt förekommande att avtal upprepade gånger ingås för ett år i taget. Att driva ett jordbruk är emellertid en kapitalkrävande verksamhet som ofta medför stora investeringar i produktionsmedel. Hushållningssällskapet har i sitt remissyttrande därför gett sin mycket starka rekommendation att nuvarande uppsägningstid om åtta månader behålls för ettåriga avtal då det är viktigt för arrendatorn att inför höstsådden veta om han kommer att bruka jorden under året därpå. Eftersom det är vanligt att arrendeperioden löper från den 14 mars innebär det att en uppsägning ska ske senast den 14 juli. Arrendatorn får då redan i samband med skörd veta om han kommer att bruka marken under kommande år och kan därmed bedöma om det lönar sig för honom att investera i höstsådd under sensommaren. Möjligheten att ha höstgrödor i växtföljden är viktig för arrendatorn, eftersom dessa grödor ofta ger betydligt större ekonomiskt utbyte än vårsådda grödor. Om uppsägningstiden - som utredningen föreslår - skulle kortas till tre månader, skulle arrendatorn bli uppsagd i mitten av december. Arrendatorn skulle då riskera att redan ha investerat betydande summor i gröda, vilket jordägaren inte skulle ha någon skyldighet att lösa. För arrendatorn skulle det heller inte vara något alternativ att låta bli att höstså, eftersom hans intäkter då skulle sjunka och därmed hans förmåga att betala arrende.

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

Juni 2015
Förslag om
nya regler för
jordbruksarrende

Möjligheten till rörlig arrendeavgift

Ändringsförslaget öppnar för en flexibel modell där avtalsparterna ges större (dock inte total) frihet att bestämma avgiftens storlek och variation. Parterna ska kunna avtala om en "rörlig" arrendeavgift, dels genom indexering, dels genom att avgiften knyts till prisutvecklingen på produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin jordbruksverksamhet.

Att avgiften skulle kunna knytas till arrendatorns redovisade resultat vore olämpligt eftersom den då skulle bli beroende av den enskilde arrendatorns duglighet och förmåga snarare än arrendeställets avkastningsförmåga. Detta skulle vara till nackdel för såväl jordägaren som arrendatorn. Ofta brukar arrendatorn såväl egen som arrenderad mark, eventuellt knutet till olika arrendeavtal, och det är därmed inte möjligt att särskilja vilket resultat som härrör från vilket arrendeställe.

Prognos

Förslaget till ändring i arrendelagen lades fram i juni 2014 och är i skrivande stund på lagrådsremiss.⁴ I dagsläget finns inget besked om när propositionen kan förväntas lämnas till riksdagen.

4

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



Anna Moll,
Senior Associate / Advokat