

Nr 975

av herr Larsson i Staffanstorps m. fl.
angående bestämmandet av arrendeavgift vid förlängning av arrendeavtal,
m. m.

Vid utformningen av jordabalkens regler om jordbruksarrenden angavs det på utredningsstadiet att arrendelagstiftningen borde utformas så, att utbudet av arrenderad mark ökade. Detta kunde enligt utredningen ske genom att jordägare och arrendatorer gavs ökad avtalsfrihet i ekonomiska angelägenheter. Samtidigt ville utredningen emellertid genom ett stärkt besittningsskydd slå vakt om den skötsamme arrendatorns trygghet (prop. 1970:20 B 2 s. 855). Dessa utredningens riktlinjer godtogs allmänt under remissbehandlingen. Samtidigt som det betonades att en ökad avtalsfrihet skulle underlätta storleksrationaliseringen och ge de företags-ekonomiska synpunkterna ökad betydelse i arrendeförhållandena betonades det under remissbehandlingen att arrendatorernas behov av besittningsskydd var ett av de mest angelägna önskemål som borde tillgodoses i arrendelagstiftningen (s. 855). Denna synpunkt togs upp av departementschefen, som i upprepade sammanhang i propositionen betonade att ett starkt besittningsskydd för arrendatorn är motiverat från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter. Jordägarens berättigade behov av avtalsfrihet för att kunna vidta ändrade dispositioner fick icke innebära större ingrepp i parternas handlingsfrihet än som behövdes för att tillgodose skäliga och rättvisa anspråk på besittningsskydd (s. 857). Arrendatorn skulle genom besittningsskyddet tillförsäkras trygghet till hem och näring (s. 858). Denna trygghetssynpunkt skulle – som nyss refererats – gå före jordägarens frihet till ändrade dispositioner.

Besittningsskyddets funktion är i avgörande grad beroende av att de formella reglerna härom icke kan urholkas genom ekonomiska villkor, som tvingar arrendatorn att lämna arrendestället. Besittningsskyddet fyller sin uppgift endast om det på ett rimligt sätt frigör arrendatorn från valsituationen att sitta kvar genom att acceptera en hög arrendeavgift eller att flytta genom att vägra acceptera denna. Besittningsskyddets avgörande fråga är därför frågan om intresseavvägningen vid avgiftsregleringen.

Detta ömtåliga spörsmål har i jordabalken som bekant formellt lösts på det sättet att avgiften bestäms av arrendenämnden, om parterna icke kan enas. Arrendenämndens beslut kan överklagas vid fastighetsdomstolen. Materiellt fastställs arrendeavgiften, då besittningsskyddet fungerar, enligt 9 kap. 9 § JB. Denna bestämmelse anger fr. o. m. 1 januari 1974 att arrendeavgiften vid förlängning skall utgå med skäligt belopp. Samma huvudprincip torde dock ha varit avsedd att gälla redan från jordabalkens ikraftträdande.

I tillämpningen har man hitintills satt likhetstecken mellan skälig arrendeavgift och rådande marknadsförhållanden. Denna tillämpning har mycket ensidigt byggts på uttalanden av departementschefen i propositionen till jordabalken (s. 868). Är situationen sådan att arrendenivån för jämförliga arrenden kan utrönas, bör denna enligt departementschefen tjäna som utgångspunkt för skälighetsbedömningen. Kan jämförliga förhållanden icke åberopas, borde frågan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Detta departementsuttalande lämnades oemotsagt i den fortsatta behandlingen av lagförslaget. Utvecklingen har emellertid visat att det vilar på ett förbiseende av det eljest notoriska förhållandet att jordbruksarrendemarknaden är en utpräglad bristmarknad. Trots att detta berördes av arrendelagsutredningen och även av departementschefen torde man varken under remissbehandlingen eller eljest under lagstiftningsarbetet ha observerat detta vid behandlingen av 9 kap. 9 § JB. Förhållandet innebär nämligen att jordbruksarrendatorerna utlämnas åt den fria marknadsprissättningen. Deras besittningsskydd urholkas i realiteten till följd därav. För dem gäller med andra ord samma situation som beträffande hyresgäster berördes vid 1973 års ändring av jordabalken (Justitiedepartementets PM 1972:5 s. 68, prop. 1973:23 s. 101). Det är endast på den balanserade marknaden som besittningsskyddet kan utlämnas åt marknadsprisbildningen (prop. 1973:23 s. 48, 103, 107).

Redan före jordabalkens ikraftträdande hade systemet, att lediga arrenden utlämnas på anbud, börjat vinna omfattning. Antalet specialarrendatorer stiger. Det är här fråga om t. ex. maskinstationer och maskinentreprenörer som har de fasta kostnaderna för sina maskiner täckta i annan rörelse än jordbruk.

Antalet sidoarrenden stiger ständigt och har för närvarande mycket stor omfattning. Även dessa utmärkes i det här aktuella sammanhanget av att den som bjuder på arrendet har sina fasta kostnader täckta inom annan rörelse än den, varå han lämnar anbud. Dessa faktorer tillsammans har drivit upp arrendenivåerna till en höjd som närmar sig det orimliga. Man torde genomsnittligt kunna säga att den nya arrendeavgiften höjes med 50-75 procent, om den gamla perioden varit 5 år. Har den gamla perioden varit 10 år, är höjningarna genomsnittligt 75-150 procent. Inte ens konsumentprisindex utvisar en motsvarande höjning, ännu mindre jordbruksprodukternas intäkter till brukaren, med resultat att brukaren får en arbetsersättning betydligt under lantarbetarlönen.

Höjning av detta slag godtas av allt att döma ganska undantagslöst av arrendenämnderna, därför att de med anledning av det angivna departementschefsuttalandet anser sig bundna av marknadsnivån hur denna än rör sig. Med de angivna typfallen som bestämmande för avgiftsnivån kommer denna emellertid att i mycket hög grad domineras av sådana avgifter, som baseras på marginaljordar och marginalintäkter. Särskilt snedvridande är anbudsförfarandena. Vid dessa kommer nämligen endast de högsta buden till synes. De anbud som härrör från "arrendatorer i allmänhet" kommer inte fram. Den skäliga marknads-

nivån kommer här aldrig i dagen.

Tillämpningen av 9 kap. 9 § JB har som ovan beskrivits blivit sådan att den urholkar arrendatorernas besittningsskydd. Det är angeläget att bestämmelsen ges sådan utformning, att man med skälighet menar en avgiftsnivå som är anpassad efter arrendeställets karaktär och avkastningsförmåga. Det bör med nutida jordbruksstatistik icke vara omöjligt att genom analyser av den sittande brukarens bokföring och jämförelser med normresultat, som utläses ur statistiken, nå fram till en mänskligare bedömning än vad de nu gällande reglerna tvingar arrendenämnder och fastighetsdomstolar till. I stället för marknadsnivån måste arrendeställets avkastningsförmåga bli ledstjärna vid skälighetsbedömningen. Detta har säkerligen även varit den nya jordabalkens avsikt. I propositionen uttalade nämligen departementschefen att arrendatorn skulle vara skyldig att finna sig i "en sådan höjning av arrendeavgiften som med hänsyn till prisutvecklingen och andra omständigheter framstår som skälig" (s. 866). Detta uttalande har emellertid rättstillämpningen underkänt.

Angående avflyttningsmeddelande vid jordbruksarrende

Enligt de gamla arrendereglerna kunde ett arrendeavtal ingås på bestämd tid utan uppsägningsklausul. Avtalet upphörde då utan vidare på den bestämda slutdagen. Under vissa förutsättningar kunde emellertid arrendatorn genom fortsatt brukande efter slutdagen få till stånd tyst förlängning av avtalet. Detta förlopp kom i själva verket att bli det fullständigt dominerande i fråga om avtal på bestämd tid. Det otillfredsställande var härvidlag, att klarhet om förlängningen av avtalet icke förelåg förrän efter den avtalade tidens utgång (SOU 1968:57 s. 222:2). För att råda bot på detta otillfredsställande förhållande föreslog arrendeutredningen regeln att jordbruksarrendeavtal på ett år eller längre tid skulle sägas upp åtta månader till ett år före avtalstidens utgång. Om uppsägning icke skedde, var avtalet automatiskt förlängt. Härigenom avsågs att parterna i god tid före avtalstidens slut skulle få klarhet i huruvida deras mellanhavande skulle fortsätta.

Under departementsbehandlingen av arrendelagsutredningens förslag tillades emellertid regeln i 9 kap. 10 § JB om ett avflyttningsmeddelande, som skulle åtfölja eller separat efterfölja uppsägningen. Proceduren för att bringa ett jordbruksarrendeavtal till upphörande bröts därigenom sönder i två handlingar: uppsägningen och avflyttningsmeddelandet. Den ursprungliga tanken om en tidig, klarhetsskapande tidsgräns för uppsägningen bibehölls härvid. Däremot infördes icke någon tidsbestämelse för avflyttningsmeddelandet. De för avflyttningskyldigheten konstitutiva verkningarna anknöts emellertid till detta senare meddelande. Härigenom kom man i realiteten att spoliera den klargörande verkan som man ville uppnå genom införande av regler om uppsägningstid. Tredje lagutskottet berörde förhållandet i sitt utlåtande (3 LU 1970:80 s. 209) och framhöll särskilt att något krav icke fanns att avflyttningsmeddelandet skulle ha lämnats före arrendetidens utgång. Man var därmed i

realiteten helt tillbaka till det gamla, otillfredsställande läget att klarhet kanske icke nås förrän efter avtalstidens utgång. Den därav följande ovissheten ökas genom utskottets uttalande att jordägaren skall anses ha samtyckt till att uppsägningen icke skall gälla, om han låter alltför lång tid förflyta mellan arrendetidens utgång och avflyttningsmeddelandet.

Jordabalken har således i stället för att skingra den gamla ovissheten fördubblat denna. Arrendatorn kommer efter uppsägning att sväva i ovisshet om för det första huruvida han skall få något avflyttningsmeddelande och för det andra – om detta lämnas sent – huruvida avflyttningsmeddelandet och uppsägningen över huvud är giltiga.

Med det nu beskrivna förhållandet råder ostridigt missnöje hos såväl jordägare som arrendatorer. Parterna förstår icke proceduren med de dubbla meddelandena. Det ställer sig många gånger svårt att för medborgaren i gemen förklara att han icke behöver fästa något större avseende vid en uppsägning. Det ställer sig lika svårt att förklara för honom att ett meddelande, som lämnats lång tid efter avtalets reella förlängning, kan beröva honom den förlängda avtalstid han trots att han uppnått.

Besittningsskyddsproceduren vid jordbruksarrenden är vidare utformad så, att en uppsägning alltid i princip skall gälla till upphörande oavsett om parterna är överens om att förlängning skall ske men endast villkoren ändras (prop. 1970:20 B 2 s. 867, 1973:23 s. 121). En part som icke vill försämra förhandlingsklimatet gentemot sin motpart måste således utforma sin uppsägning på ungefär följande sätt: "Härmed uppsäger jag vårt arrendeavtal till upphörande, men jag menar inte att det skall upphöra utan endast att våra villkor skall ändras." Det är omvittnat att detta formella krav, som innebär en uppsägningsutformning i strid med parternas avsikt, åstadkommit onödiga motsättningar på arrendemarknaden. Det skapar också en helt förklarlig oro hos den arrendator som får en upphörandeuppsägning vilken i själva verket icke är någon sådan.

Det beskrivna olyckliga förhållandet torde ha sin förklaring i lagstiftarens i och för sig vällovliga avsikt att stimulera parterna till förhandlingar utan att detta skulle behöva ske under avflyttningshot för arrendatorn (prop. 1970:20 B 2 s. 983). Förhållandet har emellertid i praktiken blivit det omvända. Exempel finns på att jordägaren utnyttjar situationen till att lämna arrendatorn kontraktförslag oskäligt sent. Han har viss täckning för detta genom att lagutskottet till synes kommit att sanktionera att avflyttningsmeddelande lämnas även efter avtalstidens utgång. Det torde icke råda något tvivel om att arrendemarknadens parter livligt önskar ett återinförande av det gamla systemet där det endast fordrades en handling för att nå uppsägningseffekt.

Med stöd av det anförda hemställer jag

att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär sådan ändring av 9 kap. 9 § JB att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal skall i första hand bestämmas med beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga,

att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär sådan ändring av besittningsskyddsprocedurens regler i 9 kap. JB att uppsägningsförfarandet till såväl tid som innehåll blir entydigt på sätt som i motionen föreslagits.

Stockholm den 24 januari 1974

THORSTEN LARSSON (c)

i Staffanstorp

ALFRED HÅKANSSON (c)

i Rönneberga

KARL GUST. H. BOO (c)

OLLE WESTBERG (fp)

i Ljusdal

FILIP JOHANSSON (c)

i Holmgården

VALDO CARLSTRÖM (fp)

Kompletterande bilaga till motion

Antalet jordbruksföretag som helt eller delvis drivs under arrende utgjorde 1972 44,1 procent av hela antalet. Andelen arrenderad åkerareal var då 1 116 826 ha mot 1 879 667 ha som brukades av ägaren. Den under arrende brukade arealen var alltså 37,3 procent av landets hela jordbruk (Källa: Statistiska meddelanden J 1973:14 s. 7). Då arrendelagsutredningen avgav sitt betänkande 1968 var något mer än var tredje svensk jordbrukare hel- eller delarrendator (SOU 1968:57 s. 148:1).

Arrendeavgifterna blir alltså till följd av arrendebrukets omfattning en beaktansvärd del av jordbrukets produktionskostnader. Som exempel kan Malmöhus län användas. Produktionsvärdet där utgjorde 1970 900 000 000 kronor. Av den totala åkerarealen 312 400 ha var 41 procent eller 128 100 ha utarrenderade (Källa: Lantbruksstyrelsens meddelande ser. A nr 10 s. 140). Om arrendeavgiften 1970 uppskattas till genomsnittligt 400 kronor/ha utgjorde den 51 240 000 kronor. Den totala produktionen i länet beräknas *icke* stiga (meddelandet s. 143). Om genomsnittsarrendet höjes till 600 kronor/ha, vilket jordägareföreträdare av skilda kategorier synes betrakta som ett minimum, blir summan arrendeavgifter 76 860 000 kronor. Arrendeavgifterna ökar således från 5,7 procent till 8,5 procent av produktionsvärdet. Jordbrukets produktionskostnader stiger således enligt detta exempel med 2,8 procent utan att totalproduktionen ökar.



