



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för landskapsplanering,
trädgårds- och jordbruksvetenskap
Institutionen för biosystem och teknologi

Jordägarens väg till självinträde

– Vid oenighet mellan parter

Pernilla Aspernäs



Jordägarens väg till självinträde - vid oenighet mellan parter

Land owner's manner of self-entry – at disagreement between the parties

Pernilla Aspernäs

Handledare: Jan Larsson, SLU, Institutionen för arbetsvetenskap, ekonomi och miljöpsykologi

Examinator: Kristina Ascárd, SLU, Institutionen för biosystem och teknologi

Omfattning: 10 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå, G1E

Kurstitel: Examensarbete för lantmästarprogrammet inom lantbruksvetenskap

Kurskod: EX0619

Program/utbildning: Lantmästare - kandidatprogram

Utgivningsort: Alnarp

Utgivningsår: 2013

Omslagsbild: Pernilla Aspernäs

Serietitel, nr: Självständigt arbete vid LTJ – fakulteten, SLU

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: jordbruksarrende, sidoarrende, gårdsarrende, tvist, arrendenämnden



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för landskapsplanering,
trädgårds- och jordbruksvetenskap
Institutionen för biosystem och teknologi

FÖRORD

Inom lantmästare – kandidatprogrammet är det möjligt att ta ut två examina en lantmästarexamen (120 hp) och en kandidatexamen (180 hp). En av utbildningens obligatoriska moment är att skriva ett självständigt arbete som skall redovisas som rapport och en muntlig presentation vid ett seminarium. Detta arbete har genomförts under andra året och motsvarar 10 hp.

I kursen ”Företagsekonomi tillämpad inom den agrara näringen del II” ingick rättskunskap som en kursdel. Här väcktes mitt intresse för frågor som rör jordbruksarrenden vilket resulterade i ett självständigt arbete om jordägarens självinträde. Jag hoppas denna studie kan komma till nytta för de jordägare som funderar på att ta tillbaka sin jordbruksfastighet genom att göra ett självinträde.

Ett varmt tack riktas till de personer som ställde upp att svara på mina intervjufrågor samt ett stort tack till Jan Larsson som varit min handledare.

Alnarp, juni 2013

Pernilla Aspernäs

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	1
SAMMANFATTNING	3
SUMMARY	4
INLEDNING	5
BAKGRUND	5
MÅL	5
SYFTE	5
FRÅGESTÄLLNING.....	5
AVGRÄNSNING	5
JORDBRUKSARRENDE	6
VAD ÄR ETT JORDBRUKSARRENDE?	6
ARRENDEHISTORIEN I SVERIGE.....	6
ÄGD OCH ARRENDERAD MARK I EU-LÄNDER	7
GÄLLANDE RÄTT.....	8
JORDABALKEN	9
AVTAL OM JORDBRUKSARRENDE	9
BESITTNINGSSKYDD	10
SJÄLVINTRÅDE	11
JORDÄGAREN BEGÄR SJÄLVINTRÅDE	11
ARRENDATORNS FÖRLÄNGNINGSRÄTT.....	11
TVIST MELLAN PARTERNA	11
SJÄLVINTRÄDESFÖRHANDLING HOS ARRENDENÄMNDEN	12
FORMALITETSKRAV	12
SAKKUNNIG	12
JORDÄGARENS FÖRBEREDELSE	12
VAD PÅVERKAR UTGÅNGEN	13
OBILLIGHETSKRAVET	13
TIDIGARE RÄTTSFALL.....	13
METODER	16
MATERIAL	17
URVAL	17
RESULTAT	18
DISKUSSION	21
SLUTSATS.....	22
REFERENSER	23
SKRIFTLIGA	23
MUNTLIGA	24
BILAGOR	25

SAMMANFATTNING

Målet med min undersökning är att besvara frågorna ”Vilka förberedelser kan en jordägare vidta för att styrka sin rätt till självinträde i en tvist mellan jordägaren och arrendatorn?” och ”Vilka lagar och annat väsentligt underlag ligger till grund för hur utgången i ärendet blir?”. Syftet med uppsatsen har varit att visa på de huvudsakliga åtgärder som jordägaren kan vidta inför och vid en självinträdesförhandling.

Då jordägaren begär självinträde kan arrendatorn välja att bestrida denna händelse genom att låta arrendenämnden till en början försöka medla och få parterna att komma överens. I de fall där det inte sker någon förlikning skall jordägaren inför en självinträdesförhandling i arrendenämnden ta fram väsentligt underlag som styrker hans behov av marken. Detta underlag ligger till grund då arrendenämnden gör en intresseavvägning mellan parternas behov av jordbruksfastigheten.

Jordägaren har möjlighet att ta hjälp av en sakkunnig för att få fram det underlag som kan styrka sannolikheten av ett självinträde. För att jordägaren skall beviljas självinträde skall arrendenämnden eller efterföljande rättsinstanser anse jordägarens behov av jordbruksfastigheten vara större än arrendatorns. Det får således inte anses vara obilligt mot arrendatorn, den sociala delen i lagstiftningen skall reglera huruvida uppsägningen av arrendet berör arrendatorn i något social hänseende eller inte.

Jag har använt mig av en litteraturstudie där insamling av information har varit från vetenskapliga källor. De källor jag använt mig av har legat till grund för min frågeställning. Avslutningsvis har min litteraturstudie kompletterats med domslut från tidigare rättsfall samt av det intervjumaterial som delvis är presenterat i resultatet.

Resultatet visar att jordägaren inför en självinträdesförhandling skall ta fram grundliga beräkningar och en rationell och rimlig plan över hur arrendestället skall brukas. Jordägaren skall visa att han har kunskap som är relevant för att kunna driva jordbruk. Om jordägaren har barn som vill ta över och har lantbruksutbildning skall detta också framföras hos arrendenämnden.

SUMMARY

The aim of my research is to answer the questions, "What preparations can a landlord take to prove his right to self-entry in a dispute between landlord and tenant?" and "What are the laws and essential documentation that is the basis for how the outcome of the case will be?". The purpose of this research is to show on the main preparations a landowner can take before and during a "self-admission hearing." Since the landowner requests self-entry, the tenant may choose to contest this event by letting the Tenancy Tribunal at first try to mediate and get the parties to agree. In cases where there is no settlement shall landowner face a self-admission at the Tenancy Tribunal and produce substantial evidence for his needs of the soil. This evidence is the basis on which the Tenancy Tribunal makes a balance of interests between the parties needs for the agricultural property.

The landowner has the opportunity to take help from an expert to produce the supporting documents relating to the likelihood of a self-entry. If the landowner shall be granted self-entry shall the agriculture property become more important for him then for the tenant. The social element of the law shall regulate whether the termination of the lease is going to effect the tenant on a social standing or not.

I have been using a classic case study where the collection of information has been from scientific sources. The sources I used are all the basis for my questions. Finally, my literature review supplemented by rulings from previous court cases and the interview material that is partially presented in the results.

The results show that the landowner before a "self-admission hearing" shall produce thorough economic calculations and a rational and reasonable plan on how to manage to carry his agriculture property. The landowner must show that he has knowledge in farming. If the landowner has children who want to become the new farmer and has some kind of agriculture education, this must also be performed at the Tenancy Tribunal.

INLEDNING

Bakgrund

Arrendelagstiftningen ger jordbruksarrendatorn ett starkt skydd vilket betyder att jordägaren måste kunna styrka sitt behov av marken. Jordbruksarrendatorn har ett besittningsskydd som träder i kraft då jordägaren vill att arrendeavtalet ska upphöra. Då arrendatorn vill pröva sina rättigheter till en förlängning måste parterna vända sig till arrendenämnden för en uppgörelse.

Jordägaren måste förbereda sig noggrant och planera processen i samråd med en arrendespecialist. Under en självträdesförhandling i arrendenämnden kan flera saker komma upp och det är viktigt att jordägaren har förberett de saker som måste kunna styrkas av denna. För att en arrendespecialist skall kunna bedöma ett rådande läge måste denna ha väsentligt underlag från jordägaren.

Med detta arbete skulle jag vilja tydliggöra för vad detta väsentliga underlag kan vara samt för de lagar som ligger till grund för om jordägaren beviljas självträde eller inte.

Mål

Mål med detta arbete är att jag och andra intressenter skall få en ökad förståelse för vad ett självträde innebär och hur man skall gå tillväga då oenighet mellan jordägaren och arrendatorn uppstår.

Syfte

Syftet med arbetet är att undersöka de åtgärder som jordägaren kan vidta inför och vid en självträdesförhandling.

Frågeställning

Vilka förberedelser kan en jordägare vidta för att styrka sin rätt till självträde i en tvist mellan jordägaren och arrendatorn? Vilka lagar och annat väsentligt underlag ligger till grund för hur utgången i ärendet blir?

Avgränsning

Jag kommer att koncentrera min undersökning på jordbruksarrenden vilket jag finner som mest lämplig för min frågeställning och därför inkluderas inte anläggningsarrenden, bostadsarrenden eller lägenhetsarrenden i mitt arbete.

JORDBRUKSARRENDE

Vad är ett jordbruksarrende?

Det finns flera olika typer av arrenden som jordbruk-, anläggnings-, bostads- och lägenhetsarrende. Ett jordbruksarrende består av en stödjande lagstiftning vilket reglerar bestämmelserna vid ett tecknade av avtal. För att ett arrendeavtal skall klassas som ett jordbruksarrende krävs det att upplåtelsen avser ett särskilt markområde, att jordbruksarrendet upplåts mot vederlag, det vill säga att en betalning sker. Det skall också upprättas ett skriftligt avtal som skall undertecknas av båda parter. Ett jordbruksarrende innebär att jorden har upplåtits i syfte att brukas och bedrivs för ett jordbruksändamål. Avsikten med jordbruksarrendet skall vara att arrendatorn skall bedriva någon form av jordbruksverksamhet. (Svensson, 1997)

Det finns inga bestämmelser för hur stor eller liten arealen måste vara för att arrendeformen skall kategoriseras som ett jordbruksarrende. Det är istället omständigheterna i varje enskilt fall som ligger till grund för att just ett jordbruksarrende tecknas. I lagen finns det ingen definition av ordet jordbruk, skulle dock tvivelaktigheter råda så dras gränsen mellan jordbruksarrenden och andra arrenden då parternas avsikt med upplåtelsen av marken är att använda sig av typiska metoder som är utmärkande för en jordbruksverksamhet. (Larsson & Synnergren, 2011)

Jordbruksarrende är en hel nyttjanderätt vilket skiljer sig från den partiella nyttjanderätten som bara tillåter en delvis nyttjanderätt. Helnyttjanderätten innebär att arrendatorn har besittningsrätt och har rätt till hela arrendestället. (Larsson & Synnergren, 2011)

I arrendelagen redogörs det för två typer av jordbruksarrenden. I efterhand har dessa två typer av arrenden fått benämningarna *gårdsarrende* och *sidoarrende*. Ett gårdsarrende betyder att arrendatorn och jordägaren tecknar ett arrendeavtal som inkluderar en bostad åt arrendatorn. Övriga arrenden klassas som sidoarrenden. (Bäärnhielm et al., 2012)

Arrendehistoriken i Sverige

Innan 1800-talets början fanns en tradition i Sverige att den självägda jordbruksmarken skulle gå i arv inom familjen. Men under 1800-talet började denna tradition att förändras och istället blev det allt vanligare att jordbruksmarken bytte ägare och innehavare. Under 1920-talet ägde bönderna antingen jordbruksmarken själva alternativt arrenderade jordbruksmarken. De bönder som själva ägde jordbruksmark hade antingen fått det via ett arv eller fått möjlighet att köpa marken. 80 % av alla jordbrukare i Sverige under 1900-talet hade alla en historisk bakgrund inom jordbruk med förfäder från flera generationer tillbaka i tiden som varit aktiva i jordbruket.

År 1956 var det totala antalet jordbruk (>2 ha) i Sverige 268 101 st. Av dessa var 37 862 jordbruk helt utarrenderade alltså ca 14 % och 25 378 stycken var delvis utarrenderade vilket motsvarar 9,5 %. Resterande jordbruk var självägda. 20 år senare år 1976 var det totala antalet jordbruk (>2 ha) 130 000 st. Fortfarande var vid denna tidpunkt ca 14 % av gårdarna helt utarrenderade men den delvis utarrenderade jordbruksegendomen hade stigit till 33 %. År 2003 fanns det i Sverige 66 780 jordbruksverksamheter registrerade av dessa var 12 % helt utarrenderade och 42 % var delvis utarrenderade. (Morell, 2011)

Eurostat är en statistikmyndighet som har sin bas i Luxemburg. Eurostat har till uppgift att samla in statistik från EU ländernas nationella statistikmyndigheter och att redovisa samt sammanställa denna statistik. År 2010 sammanställdes statistik över hur arrende- samt ägarsituationen såg ut i Sverige. (Eurostat, 2010)

Tabell 1. Jordbruksmark i Sverige 2010. (Eurostat, 2010)

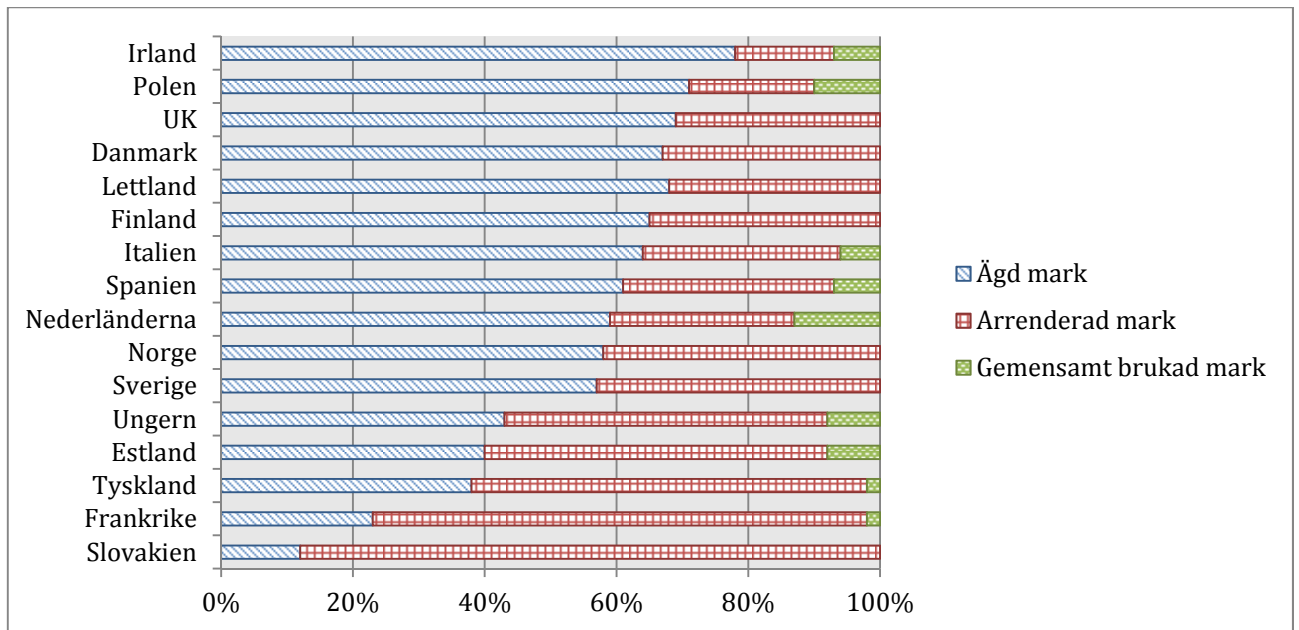
	Total	Självägda jordbruk		Arrenderade jordbruk	
	(ha)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Sverige	3 066 320	1 748 840	57,0	1 317 480	43,0
Stockholm	94 840	50 610	53,4	44 230	46,6
Östra Mellansverige	789 860	453 720	57,4	336 140	42,6
Småland med öarna	502 800	272 300	54,2	230 500	45,8
Sydsverige	545 800	321 830	59,0	223 970	41,1
Västsverige	655 380	396 970	60,6	258 410	39,4
Norra Mellansverige	261 230	146 020	55,9	115 210	44,1
Mellersta Norrland	106 400	51420	48,3	54 980	51,7
Övre Norrland	110 000	55 960	50,9	54 050	49,1

Tabell 1 visar hur stor andel av jordbruksmarken som var självägd samt utarrenderad i Sverige 2010. (Eurostat, 2010)

Ägd och arrenderad mark i EU-länder

Under 1700-talet skedde en förändring av jordbruket i Europa. Storbritannien tillsammans med norra Tyskland var tidiga att med lagens hjälp hägna in sin mark för att tydligare visa på sitt ägande av marken. De tidigare små spridda markbitarna slogs samman och blev mer koncentrerade i större block. Markägarna ville framkalla status och socialt anseende i och med en tydlig avgränsning av jordbruksmarken. (Daniels et al., 2005)

År 2010 sammanställde Eurostat statistik över hur arrendesituationen såg ut bland EU-länderna. Siffrorna visade på att hälften av all jordbruksmark inom EU brukades av den som ägde marken. Siffrorna visar att länder som Irland, Polen och United Kingdom svarar för en hög andel självbrukad mark och en låg andel utarrenderad mark. Länderna Spanien, Nederländerna och Finland hade 2010 ca 40 % av jordbruksmarken utarrenderad. De länder som visade på en mycket hög andel utarrenderad mark var Frankrike och Slovakien. (Eurostat, 2010)



Figur 1. Jordbruksmark i EU 2010. Figuren visar hur mycket mark som ägaren själv brukar, hur mycket som är utarrenderad samt gemensamt brukad mark. (Eurostat, 2010)

Gällande rätt

Sveriges Rikes Lag kom till år 1734. De bestämmelser som gäller fast egendom och fastigheter finns att läsa i Sveriges Rikes Lag i den s.k. jordabalken. De nyaste arrendereglerna i jordabalken är ifrån 1970. Jordabalken är indelad i kapitel, där kapitel 7-12 hanterar de frågor som gäller nyttjanderätter. I kapitel 9 förekommer de specifika bestämmelser som gäller för just jordbruksarrenden. (Larsson & Synnergren, 2011)

Benämningen *äganderätt* användes i början på 1700-talet. Innan dess runt 1300-talet fanns det något som kan likna en form av självägande bönder men den regerande statsmakten såg till att de självägande bönderna snabbt tillintetgjordes. Fram till 1700-talet fick bönderna lyda stormän och kyrkan i annat fall fick bönderna betala så pass hög skatt att ett eget ägande av marken förlorade sitt syfte. (Svensson, 1986)

Den äganderätt som jordägaren idag erhåller kan beskrivas som ett utrymme där jordägaren bestämmer över sin jord och fastigheter med lagstiftningen som begränsning. Äganderätten är en s.k. *sakrätt* vilket är en juridisk form som talar om att äganderätten har sakrättsliga bestämmelser. Arrendatorns nyttjanderätt och servitut (ex. då en fastighetsägare har rätt att utnyttja en annans fastighet på ett visst sätt) är ur ett juridiskt synsätt istället så kallade *begränsade sakrätter* eftersom det råder gränser för denna nyttjanderätts utformning. (Larsson & Synnergren, 2011)

Jordabalken

I jordabalken (SFS 1970:994) finns de lagar som reglerar rättsförhållandena inom jordbruksarrende. Kapitel 1-6 i jordabalken (JB) redogör för de bestämmelserna som gäller fast egendom, fastighetstillhörighet, villkor mellan grannar, överlåtelseformer samt panträtt. Det är särskilt kapitel 7-9 som är särskilt utformade för nyttjanderätt och jordbruksarrende. Tillsammans utgör dessa kapitel lagen om jordbruksarrende. De allmänna bestämmelserna i JB kap 7 berör nyttjanderätten i allmänhet. Dessa allmänna bestämmelser kan ex. ha inverkan på hur förhållandet till tredje man eller till en utomstående skall regleras. Dessa allmänna bestämmelser kan särskilt komma till nytta då en ny ägare träder in som jordägare för arrendestället. (Jordabalk, 1970)

I Kapitel 9 i JB finner man de speciella bestämmelser som endast gäller jordbruksarrende. Detta kapitel har till syfte att utförligt visa på de åtgärder som måste göras för att ett avtal för jordbruksarrende skall få upprättas. Det avtal som tecknas för jordbruksarrende är mera utförligt ordnat än många andra typer av avtal. (Svensson, 1986)

Avtal om jordbruksarrende

Då avtal skall tecknas skall båda parter vara väl förberedda och införstådda med lagens bestämmelser. Arrendelagen har bl.a. till uppgift att kunna ogiltigförklara det som parterna själva har avtalat om detta strider mot lagen. Innan avtalet upprättas skall jordägaren klargöra för sig själv vad syftet och målsättningen är med upplåtelsen. Han skall också tänka igenom noga vad han vill upplåta och för hur lång tid avtalet skall gälla. Något som också skall begrundas är arrendatorns besittningsskydd, vilket betyder att arrendatorn har rätt att få avtalet förlängt då avtalstiden gått ut. Om fallet är som sådant att jordägaren inte vill att arrendatorn skall ha någon förlängningsrätt skall avtalet tecknas på en arrendeperiod som är 1 år eller kortare, då finns inget besittningsskydd. (Larsson & Synnergren, 2011)

Innan arrendeavtalet tecknas är det för arrendatorns räkning viktigt att tydliggöra för de ekonomiska förutsättningar som råder på arrendestället. Arrendatorn skall också ta reda på hur arrendelagen kommer att påverka hans verksamhet. (Svensson, 1986)

Ett avtal kräver en del formella krav. För att ett avtal om jordbruksarrende skall bli godkänt krävs följande:

- Båda parter (jordägare och arrendator) undertecknar ett skriftligt avtal.
- Avtalet skall gälla upplåtelse av jord för jordbruksnäringen.
- Att jordägaren får vederlag för den upplåtna jorden.

Lagen kräver ett skriftligt avtal för att jordbruksarrendet skall vara giltigt. Särskilda villkor, eventuella ändringar och tillägg måste vara skriftliga för att anses som giltiga. Skulle det bli aktuellt att göra ändringar eller strykningar i ett avtal kan parterna skriva in detta i båda parter original med datum och underskrifter. (Odell Zinn, 2013)

Skulle parterna ingå ett muntligt avtal kommer avtalet ogiltigförklaras eftersom det strider mot lagen. Utöver detta kan jordägaren också komma att bli

skadeståndsskyldig. I de fall där arrendatorn redan tillträtt arrendestället kan vid en muntlig avtalsform arrendatorn kräva jordägaren på skadestånd vilket går att utläsa i 8 kap. 3 § JB. En förutsättning för att en utbetalning av skadestånd skall kunna ske är att arrendatorn inte är skyldigt till att ett icke giltigt avtal tecknats. (Larsson & Synnergren, 2011)

Avtal om jordbruksarrende som tecknats efter den 1 januari 1985 gäller följaktligen att parterna inte är bundna vid avtalet längre än 25 år från det att avtalet undertecknats. För de avtal som gäller 1 år eller längre måste en uppsägning ske för att jordbruksarrendet skall kunna upphöra. (Odell Zinn, 2013)

Besittningsskydd

Arrendatorn har ett s.k. besittningsskydd vilket innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av arrendeavtalet då avtalstiden gått ut. Denna rätt till förlängning av arrendeavtalet infördes i jordabalken i syfte att trygga arrendatorns utsatta position då äganderätten ansågs vara mycket starkare. Det är inte ovanligt att en arrendator som haft ett långt arrendeavtal rotar sig på arrendestället. Många gånger bor arrendatorn på arrendestället med sin familj och det skulle vara orättfärdigt att abrupt avsluta arrendeavtalet vilket skulle ge stora sociala och ekonomiska konsekvenser för arrendatorns och dennes familj. Besittningsreglerna är tvingande dock kan arrendenämnden bedöma annat och göra ett undantag från reglerna i rådande fall. Dock krävs även vid dispens från arrendenämnden att avtalet sägs upp för att uppsägningen skall gälla. Enligt 9 kap. 7 § 1 st. punkt 1 JB har arrendatorn besittningsskydd endast hos arrendeavtal som är längre än ett år. Alltså föreligger inte förlängningsrätten för de arrendeavtal som är tecknade för ett år eller kortare. (Svensson, 1997)

Förekommer det att arrendatorn inte åtar sina skyldigheter kan arrendatorn förlora sin arrenderätt. Detta kan inträffa då arrendatorn inte betalar arrendavgiften i tid eller att det visar sig att arrendeställe har missköts och att jord eller byggnader fått ta skada på grund utav arrendatorns oförmåga till att förvalta arrendestället. Arrendatorn kan gå miste om sin rätt till arrendestället om det uppdagas att arrendatorn bedriver annat än vad som sagts vid upplåtandet eller om odlingsplanen som avtalats med jordägaren brutits. Bryter arrendatorn mot avtal som är av största betydelse för jordägaren eller överlåter arrenderätten till någon annan kan jordägaren få rätt att säga upp arrendeavtalet i förtid. Detsamma gäller om arrendatorn inte följer jordabalkens bestämmelser om hur nyttjanderätten till arrendestället skall hanteras. (Svensson, 1997)

Då arrendeavtalet gäller ett gårdsarrende så har arrendatorn rätt till att teckna avtal för en arrendeperiod på minst 5 år och förlängning då arrendeavtalet går ut. För ett sidoarrende som är avtalat för en arrendeperiod på 1 år eller längre har som tidigare nämnts också denna arrendator ett besittningsskydd. *“Anledningen till att arrendatorn vid gårdsarrende givits en gynnad ställning har varit att både de sociala och företagsekonomiska skälen att ge arrendatorn starkare skydd är särskilt påtagliga, när arrendatorn har sin bostad på arrendestället.”* (Bäärnhielm et al 2012, s. 9:9)

SJÄLVINTRÄDE

Jordägaren begär självinträde

Ett självinträde betyder att jordägaren eller någon nära anhörig vill ta tillbaka den arrenderade marken för att själv bruka arrendestället då arrendeperioden går ut. Jordägaren måste säga upp arrendatorn för att på så sätt få tillgång till sin jordbruksmark och ev. tillhörande fastigheter då avtalet gått ut. Om arrendatorn inte är villig att skriva under uppsägningen går tvisten till arrendenämnden som har till uppgift att medla mellan parterna. Då jordägaren begär självinträde är det viktigt att denna kan visa på ett verkligt behov för att ta tillbaka brukandet av arrendestället. Det är inte möjligt att göra ett självinträde då den egentliga avsikten är att jordägaren vill bli av med arrendatorn för att sedan kunna avtala med en annan eller för att en annan arrendator är villig att betala en högre arrendeavgift. (Larsson & Synnergren, 2011)

Enligt Bäärnhielm måste jordägaren vara beredd på att redovisa en noggrann plan över hur han eller hon tänkt bedriva arrendestället vid ett ev. självinträde. *"Enbart ett påstående som inte vinner stöd av omständigheterna räcker inte"* (Bäärnhielm et al 2012, s. 9:22)

Arrendatorns förlängningsrätt

De tillfällen då både jordägaren och arrendatorn är passiva i samma skede som arrendeperioden går ut förlängs arrendeavtalet. I de fall där arrendatorn vill säga upp avtalet är bestämmelserna som så att avtalet kommer att upphöra vid den tid man kommit överens om. Skulle en ny ägare tillträda som jordägare över arrendestället påverkar detta inte arrendatorns rätt till förlängning. Om parterna inte avtalar om längre uppsägningstid gäller en uppsägningstid på minst 8 månader om arrendetiden är kortare än 5 år. Är arrendetiden 5 år eller längre är uppsägningstiden 1år. (Larsson & Synnergren, 2011)

Tvist mellan parterna

Då arrendatorn inte godtar uppsägningen betyder detta att ärendet får gå till arrendenämnden som har till uppgift att medla mellan parterna. Det arrendatorn har att vinna på vid en sådan här tvist är att han kan få beslutat från arrendenämnden att det är obilligt mot honom och ev. mot hans familj att behöva mista arrendestället. (Larsson & Synnergren, 2011)

SJÄLVINTRÄDESFÖRHANDLING HOS ARRENDENÄMNDEN

Formalitetskrav

Inför en självinträdesförhandling hos arrendenämnden skall jordägaren skicka in ansökan om självinträde till arrendenämnden. Advokat Anna Treschow har erfarenhet av att hjälpa jordägare i situationer där det råder tvist mellan jordägare och arrendator och enligt henne skall en ansökan till arrendenämnden ske så tidigt som möjligt. Under en självinträdesförhandling i arrendenämnden kan flera frågor till jordägarens nackdel komma upp.

1. Att uppsägningen är formellt felaktig.
2. Att uppsägningen har skett vid fel tidpunkt.

Samtliga punkter måste kunna styrkas av jordägaren:

1. Att jordägaren verkligen har för avsikt att självinträda.
2. Att jordägaren har förutsättningar att självinträda.
3. Att jordägaren har större behov av arrendestället än arrendatorn.

Sakkunnig

Jordägaren har vid tvist om självinträde möjlighet att ta hjälp av en sakkunnig. Detta kan ex. vara en advokat på jordägarförbundet. En sakkunnig person skall vara till hjälp inför och vid en självinträdesförhandling. Advokat Anna Treschow har erfarenhet av att hjälpa jordägare i situationer där det råder tvist mellan jordägare och arrendator. Anna Treschow menar på att jordägaren gör rätt i att ta hjälp av en sakkunnig person i sådana här ärenden.

Jordägarens förberedelse

För att en sakkunnig person skall kunna bedöma det rådande läget behöver jordägaren ta fram följande material inför en självinträdesförhandling i arrendenämnden:

1. Kopior på delgiven uppsägningshandling samt underskrivna fullmakter.
2. Grundliga beskrivningar av hur jordägaren skall använda marken och gärna beskrivning av en ev. nuvarande verksamhet.
3. Grundliga beräkningar som visar det ekonomiska tillskott som arrendestället skulle medföra.
4. En översiktlig beskrivning av arrendatorns nuvarande verksamhet.
5. Eventuell argumentation kring varför jordägaren har större behov av arrendestället än arrendatorn. (Treschow, 2013)

VAD PÅVERKAR UTGÅNGEN

Obillighetskravet

Då jordägaren väljer att säga upp arrendeavtalet får detta inte vara obilligt mot arrendatorn. Med detta menas att det måste göras en bedömning över de sociala samt ekonomiska konsekvenser ett självinträde skulle ge jordägaren samt arrendatorn. Arrendenämndens uppgift är att utreda vilken av parterna som har störst intresse och behov av arrendestället. Denna utredning är alltid anpassad till vilka omständigheter som råder i det aktuella fallet. Om arrendestället varit i arrendatorns innehav under en mycket lång tid så att han och hans familj hunnit rota sig i trakten så kan detta resultera i att arrendenämnden anser det obilligt för honom att behöva flytta från arrendestället och medger oftast då en förlängning av avtalet till arrendatorns fördel. (Svensson, 1997)

Ytterligare omständigheter där obillighetsprincipen kan gälla för arrendatorns fördel är då arrendestället anses vara källan till arrendatorns försörjning och på grund av arrendatorns höga ålder så skulle han få svårt att hitta ett nytt arrendeställe. (Larsson, N & Synnergren, S. 2011)

Då det gäller jordägarens intresse av arrendestället tas det hos arrendenämnden hänsyn till vilka motiven till ett självinträde är. Arrendenämnden vill veta vad som ligger till grund för ett självinträde. (Larsson & Synnergren, 2011)

Tidigare rättsfall

Fall RH 2006:36 handlade om ett sidoarrende på ca 15 ha åker och bete. Arrendeavtalet var tecknat på 10 år. Jordägaren sa upp arrendatorn som inte godtog uppsägningen utan tog ärendet till arrendenämnden. Jordägaren som inte tidigare själv brukat arrendestället förklarade att han vid ett självinträde skulle anlita kunnigt folk. Mestadelen av marken skulle ha spannmålsodling den återstående marken skulle upplåtas som bete. Arrendestället stod för ca 15 % av den totala arealen som arrendatorn bedrev. Arrendatorn hävdade att han behövde arrendestället för att kunna få fram det djurfoder som hans djurhållningsverksamhet krävde samt för spridningsarealens skull.

Beslutet från arrendenämnden blev att jordägarens ansökan om självinträde avslogs och arrendatorn fick rätt att bruka sidoarrendet 5 år till. Arrendenämnden grundade sitt beslut på att de ansåg ett självinträde skulle vara obilligt mot arrendatorn pga. den stora betydelse arrendestället hade för arrendatorns verksamhet. Jordägaren valde att överklaga arrendenämndens beslut och tvisten fortsatte i fastighetsdomstolen som senare fastställde arrendenämndens beslut.

Jordägaren valde att överklaga fastighetsdomstolens beslut och ärendet fortsatte i Svea Hovrätt. Hovrätten gjorde en obillighetsprövning och ansåg att arrendestället inte skulle medföra några betydande risker för arrendatorns nuvarande verksamhet. Dock skulle en förlust av arrendestället innebära ekonomiska konsekvenser men inte i

så stor omfattning att hans verksamhet skulle behöva upphöra. Jordägaren beviljades självinträde. (Rättsnätet, 2013)

Fall RH 1993:153 gällde ett arrende på ca 34 ha. Jordägaren var inte verksam inom jordbruksnäringen men bodde i det boningshus som låg på arrendestället. Jordägarens planer var att göra ett självinträde för att kunna bedriva en småskalig köttjursproduktion samt spannmålsodling. Vid ett tidigare tillfälle hade en uppsägning av arrendatorn ogiltigförklarats eftersom den inte skett enligt gällande regler. Arrendatorn ansåg det vara obilligt mot honom att behöva upphöra med sin verksamhet på arrendestället, han hade dessutom gjort betydande investeringar. Han hävdade att han skulle bli tvungen att behöva minska sitt djurantal vilket skulle ge honom ekonomiska konsekvenser om en förlängning av avtalet inte beviljades.

I Arrendenämnden ansåg man att med tanke på att arrendatorn själv ägde 60 ha så skulle ett miste av arrendestället inte innebära någon dramatisk ekonomisk förlust. Det visade sig också att arrendatorns investeringar var gjorda på den självägda fastigheten och inte på arrendestället.

Arrendenämnden beslutade att inte låta arrendatorn få sitt arrendekontrakt förlängt. Arrendatorn överklagade beslutet till tingsrätten och sedan till hovrätten där arrendatorn redogjorde för samma skäl till förlängning som han gjort i arrendenämnden. Dessa två rättsinstanser valde att gå på samma domskäl som arrendenämnden kommit fram till. Hovrätten ansåg att arrendatorn även utan arrendestället skulle kunna vara kapabel till att fortsätta med sin jordbruksverksamhet. Inga betydande sociala skäl låg till grund för annat domskäl. Jordägaren beviljades självinträde. (Olofsson, 2012)

Fall RH 1991:81 handlade om ett sidoarrende på 51 ha åker. Den 75 åriga jordägaren sade upp den 53 åriga arrendatorn och påstod sig vilja göra ett självinträde. Arrendatorn bestred uppsägningen och ärendet gick till arrendenämnden. Jordägaren som inte hade någon betydande erfarenhet av att bedriva jordbruk skulle ta hjälp av sakkunnig för att kunna bruka marken. Arrendatorn hade ca 85 ha på en annan jordbruksfastighet som var i arrendatorns ägo.

Arrendenämnden gjorde en intresseavvägning om vem av parterna som ansågs mest vara i behov av arrendestället. Arrendenämnden ansåg att jordägaren inte klargjort tillräckligt för sitt intresse i arrendestället. Det saknades enligt arrendenämnden starka skäl till att jordägaren skulle beviljas ett självinträde. Jordägaren beviljades ej självinträde. (Olofsson, 2012)

Fall RH 1986:161 gällde ett gårdsarrende vilket arrendatorerna haft i många år. Arrendefastigheten såldes varefter den nya ägaren ville göra ett självinträde och sa upp arrendatorerna. I Arrendenämnden klargjorde arrendatorerna för att det skulle vara obilligt gentemot dem att behöva flytta. De hade också gjort betydande investeringar på arrendestället. De ansåg sig ha rotat sig i trakten och att den nya ägaren redan arrenderande betydande mark och att de själva var i större behov av jordbruksfastigheten. Arrendatorerna ägde en gård men det var arrendestället som stod för lönsamheten i verksamheten och utan denna skulle de inte kunna fortsätta att bedriva jordbruk.

Jordägarnas syfte med självinträdet var att inte längre behöva arrendera mark utan skulle bli självägande bönder. De ansåg också att prislappen för gården var så pass

hög att de var tvungna att driva gården själva för att inte gå med förlust. Jordägarna var beredda att lösa in vissa investeringar som arrendatorerna gjort på arrendestället.

Både arrendenämnden, tingsrätten och hovrätten ansåg att jordägarens avsikter med självinträde vilade på seriösa grunder. Jordägarens förberedande material låg till grund för detta omdöme. Arrendenämndens beslut var att arrendatorerna inte skulle få arrendeavtalet förlängt. De menade på att den ekonomiska förlust jordägaren skulle få i och med en förlängning var för stor och äventyrande deras jordbruksverksamhet samt att arrendatorerna på sikt inte skulle få sina problem lösta. Ärendet gick vidare till tingsrätten som höll med arrendenämnden att en förlängning av avtalet inte skulle ske.

I hovrätten kom ärendets domslut att ändras och hovrätten medgav arrendatorerna en förlängning av avtalet. De ansåg att jordägarna hade en starkare ekonomi än arrendatorerna. Hovrätten tyckte också att jordägarna borde känt till att en sådan här förlängning kunde ske. I intresseavvägningen mellan parterna ansågs det obilligt mot arrendatorerna då deras ekonomiska situation skulle bli lidande. Jordägaren beviljades ej självinträde. (Olofsson, 2012)

METODER

Bakgrunden till min rapport är en litteraturstudie som ger en historisk samt modern redogörelse för jordägarens självträdesförfarande. Det är i huvudsak arrendelagen och framförallt kap 7-9 JB som varit intressanta i min frågeställning. Det "sociala" inslaget i arrendelagstiftningen har fått en allt större betydelse vid en självträdesförhandling. Syftet med den sista delen av min litteraturstudie har varit att se hur lagtextens intentioner påverkat tidigare rättsfall. Dessa rättsfall är utvalda för att vara signifikanta för min frågeställning och där en kort juridisk redogörelse för domslutet ges.

Thurén nämner två olika vetenskapliga huvudriktningar positivism och hermeneutik. Posivismen bygger på naturvetenskapliga metoder och synsätt. Hermeneutiken riktar istället in sig på tankegångar som har en förståelse för realistiska tankegångar. Utifrån dessa två synsätt har moderna forskare idag insett att det råder problem med att uppnå s.k. säker kunskap. (Thurén, 2004)

För att få vetskap om hur intressenter som jordägare och arrendator samt sakkunniga personer ser på ett självträdesförfarande har jag valt att komplettera litteraturstudien med intervjuer. Jag har kontaktat samtliga personer via mail för att bestämma datum för intervjuerna samt ge personerna en chans att ev. förbereda sig på ämnet inför intervjun. Hälften av alla intervjuer är genomförda via personliga besök resterande är gjorda via telefon. Till en början var min tanke att formulera intervjufrågor utifrån de rättsfall som finns med i litteraturstudien. Dock förkastade jag denna tanke då jag tror omfattningen av att läsa igenom alla rättsfall blir för stor och kommer av intervjupersonerna uppfattas ta för lång tid.

Jag har valt att använda mig av en kvalitativ intervjumetod där jag använt mig av ett fåtal tillfrågade personer med öppna frågor. Den kvalitativa intervjun skall innehålla intervjupersonens egna erfarenheter och skall förmedla sin version till andra med egna ord. Den kvantitativ intervjumetod valdes bort eftersom denna metod fokuserar på intervjufrågorna och inte på den intervjuade. Valet att inte använda mig av en kvantitativ metod är för att inte bli låst vid ett schema och där intervjusamtalet inte tillåter någon flexibilitet. Intervjumetoden är inte någon s.k. djupintervju eftersom jag inte har till syfte att göra någon marknadsundersökning. (Kvale, 1997)

Jag har valt att kategorisera intervjupersonerna som följande: arrendator, jordägare samt sakkunnig. Anledningen till denna kategorisering är att intervjufrågorna är anpassade för vilken av parterna; jordägare eller arrendator, som intervjupersonerna företräder. De intervjupersoner som jag valt att benämna som sakkunnig har en allmän kunskap om både jordägarens och arrendatorns situation vid ett självträde.

Utifrån Kvales uppställning har min intervjuprocess fått följande struktur:

1. Formulering av frågeställning
2. Förberedelse inför intervjuerna med 5 huvudfrågor till varje intervjuperson
3. Vid Intervjutillfället har öppna frågor ställts vilket resulterat i följdfrågor
4. Renskrivning av svaren från inspelning samt stödanteckningar
5. Analys av intervjumaterialet

MATERIAL

Eftersom rapporten bygger på en litteraturstudie har intervjumetoden och dess material fått anses mer som ett komplement till litteraturstudien. För att en vetenskaplig intervju skall få en betydande mening i undersökningen skall den bestå av ett antal betydande delar. Min intervjumetod skulle styrkas av ett större antal intervjupersoner samt ett lika antal personer från var sida av parterna. Dock är alla intervjupersoner medvetet utvalda för deras kunskap om det aktuella ämnet. Kvale anser att det är vanligt med kritik som handlar om att det inte går att generalisera resultat om intervjupersonerna varit för få. Men man ska samtidigt enligt vetenskapliga metoder koncentrera sig på ett fåtal intensiva intervjuer då syftet är att få fram generell kunskap. (Kvale, 1997)

Urval

Mitt urval av intervjupersoner har sina begränsningar då vissa av intervjupersonerna har mer erfarenhet och kunskap än andra av ett självinträde. Trots att jag inte formulerat samma frågor till parterna har frågorna trots allt byggt på samma sakfråga men ur olika synvinklar. Urvalet av intervjupersonerna började med att jag tog kontakt med två personer som jag visste hade kunskap om arrendefrågor. Av dessa två personer fick jag sedan kontaktuppgifter till ytterligare personer som har erfarenhet i ämnet, vilket resulterade i totalt sex stycken sakkunniga intervjupersoner. Den jordägare och arrendator som jag intervjuade ingår i mitt personliga kontaktnät. De intervjuer som blev genomförda via ett personligt besök gav fler följdfrågor än vid de intervjuer som var genomförda via telefon. Se fullständigt intervjumaterialet i bilaga 1.

De rättsfall som redovisas i litteraturstudien handlar alla om tvister mellan jordägaren och arrendatorn vid ett självinträde. Domsluten i rättsfallen är alla olika, antingen har jordägaren beviljats självinträde eller har arrendatorn fått avtalet förlängt. Rättsfallen är från 80-talet, 90-talet och 00-talet för att visa om det eventuellt finns några historiska skillnader i hur domslutet blir. Dock är rättsfallen för få till antalet för att några sådana slutsatser skall kunna dras.

RESULTAT

Följande punkter ligger till grund för litteraturstudiens resultat.

- Jordägaren viktigaste uppgift är att redovisa en noggrann plan över hur han eller hon tänkt bedriva arrendestället vid ett ev. självintråde. *”Enbart ett påstående som inte vinner stöd av omständigheterna räcker inte”.* (Bäärnhielm et al 2012, s. 9:22)

”Jag har inte varit med om något ”seriöst” självintråde som inte beviljats självintråde.” (Intervjuperson F)

”De jordägare som inte beviljats självintråde har många gånger slarvat med förberedelsen och inte kunnat bevisa sannolikheten för självinträdet för arrendenämnden.” (Intervjuperson E)

- Ett självintråde skall inte beviljas om den egentliga avsikten är att jordägaren vill bli av med arrendatorn för att sedan kunna avtala med en annan eller för att avtala nytt arrendeavtal men en ny arrendator som är villig att betala en högre arrendeavgift. (Larsson, N & Synnergren, S. 2011)

”Skulle arrendelagstiftningen göra det möjligt för parterna att själva avtala om förlängningsrätten så finns en stor risk att jordägaren ”spelar ut” arrendatorer mot varandra för att på så sätt få upp arrendeavgiften”. (Intervjuperson F)

- Arrendenämnden kan göra undantag från besittningsreglerna i vissa fall. Om arrendenämnden ger dispens från förlängningsreglerna måste ändå avtalet sägas upp för att uppsägningen skall gälla. (Svensson, 1997)

”En jordägare kan få dispens från reglerna om det gäller ex. sjukdom, dispens kan ges både två och tre gånger men sedan bör arrendenämnden upphöra med dispensen. Denna möjlighet till dispens är det många jordägare som inte känner till men som kan var till fördel för jordägarens framtida självintråde.” (Intervjuperson F)

- Man skiljer på gårdsarrende och sidoarrende. Arrendenämnden anser att de sociala konsekvenserna blir större för arrendatorn vid ett gårdsarrende där han ofta är bosatt med familjen. *”Anledningen till att arrendatorn vid gårdsarrende givits en gynnad ställning har varit att både de sociala och företagsekonomiska skälen att ge arrendatorn starkare skydd är särskilt påtagliga, när arrendatorn har sin bostad på arrendestället.”*(Bäärnhielm et al 2012, s. 9:9)

”Jag tycker man får skilja på sidoarrende och gårdsarrende. Jag tycker gårdsarrendet skall vara som det är, alltså att arrendatorns förlängningsrätt är riktig. Men när det gäller sidoarrende tycker jag att parterna ska kunna bestämma själva över förlängningsrätten osv.” (Intervjuperson D)

”Man kan tänka sig att vid ett gårdsarrende där ett boningshus är inkluderat och arrendatorn har familj så kanske man inte skall kunna avtala bort arrendatorns förlängningsrätt.” (Intervjuperson E)

”Jag skulle inte rekommendera någon ung person idag att teckna ett gårdsarrende. Att inte ens äga boningshuset tror jag inte är någon bra lösning.” (Intervjuperson F)

”Det behövs absolut en uppdatering, framförallt av besittningsskyddet. Reglerna om besittningsskyddet behöver ses över för både gårdsarrenden och sidoarrenden men jag tycker att det är främst besittningsreglerna om sidoarrenden som behövs ses över eftersom dessa inte inkluderar något boningshus åt arrendatorn.” (Intervjuperson C)

- Arrendenämnden har till uppgift att medla mellan parterna. Arrendatorn måste bevisa att det skulle vara obilligt mot honom att mista sitt arrende och vid gårdsarrende även mista bostaden. (Larsson, N & Synnergren, S. 2011)

”Arrendenämnden tycker jag är duktiga på att lösa sådana här ärenden. Av alla de fall jag känner till så har 80 % av fallen slutat med förlikning. Arrendenämndens uppgift är att försöka medla mellan parterna och få dem att komma överens.”(Intervjuperson F)

”Jag tycker ur ett juridiskt synsätt att arrendatorn har starkare/större rätt vid en tvist om självinträde än jordägaren vilket jag tycker är fel.” (Intervjuperson A)

”Min erfarenhet av då jordägaren begärde självinträde var att jag som arrendator hade mycket besittningsskydd. Jag tycker att jordägaren och arrendatorn har en rimlig styrka idag, men det finns alltid ytterligheter från båda håll såklart.” (Intervjuperson B)

I rättsfall *RH 2006:36* fick arrendatorn rätt till förlängning hos både arrendenämnden och i tingsrätten. Hovrätten bedömde tvärtemot, de beviljade inte arrendatorn någon rätt till förlängning av arrendeavtalet. Detta domslut pekar mot att hovrätten ansåg att äganderätten vara starkare samt att arrendatorns försörjning inte var beroende av arrendestället.

I rättsfall *RH 1993:153* beviljades jordägaren självinträde. Arrendenämnden, tingsrätten och hovrätten beviljade inte någon förlängning av avtalet. Detta domslut grundar sig på att arrendatorn saknade ekonomiska skäl till förlängning vilket gjorde att de sociala konsekvenserna inte var betydande för arrendatorn. Jordägaren hade förmått att ta fram de väsentliga underlag som styrkte hans sannolikhet av ett brukande av marken vilket också låg till grund för beslutet.

I rättsfall *RH 1991:81* hade den äldre jordägaren enligt arrendenämnden inte kunnat bevisa att hon hade ett verkligt intresse i att ta över och driva sin utarrenderade mark. Arrendenämnden ansåg jordägaren inte varit kapabel till att visa på sannolikheten för ett eget brukande av marken. Jordägaren lyckades inte ta fram de underlag som kunde styrka hennes behov av ett självinträde.

I rättsfall *RH 1986:161* ansåg både arrendenämnden, tingsrätten och hovrätten att jordägarens avsikter med självinträde vilade på seriösa grunder. Jordägaren hade kunnat klargöra för sannolikheten i ett eget brukande av marken. Arrendenämnden och tingsrätten ansåg att de ekonomiska konsekvenserna för jordägaren var så pass

stora så att en förlängning av arrendeavtalet inte skulle ske. Dock blev det slutgiltiga domslutet i hovrätten att arrendatorn fick rätt till förlängning. Hovrätten ansåg arrendatorns ekonomiska förluster i och med en förlust av arrendestället vara större än jordägarens. I arrendenämnden och tingsrätten bedömde man att äganderätten vägde tyngre än jordägarens rätt till förlängning. I Hovrätten bedömde man att besittningsskyddet vara starkare trots att jordägaren lyckats med att visa på sannolikheten för sitt självinträde.

Litteraturstudiens resultat besvarar min frågeställning då arrendenämnden tillsammans med rättsinstansernas beslut bygger på de underlag som jordägaren presenterat. Jordägaren skall ta fram grundliga beräkningar och en grundlig beskrivning som visar att ett eget brukande av marken ligger till grund för hans försörjning. Jordägaren skall visa på att han har relevant kunskap och utbildning för att driva jordbruk.

Har jordägaren kunnat visa på sannolikheten för ett självinträde kommer arrendenämnden och rättsinstanserna inte att ifrågasätta detta. Studien visar dock att jordägaren trots sin förmåga att visa på sannolikheten för ett eget brukande av marken få stå åt sidan då det anses vara obilligt mot arrendatorn att behöva mista arrendestället. Besittningsskyddet framstår som starkare än äganderätten i somliga fall. Majoriteten av mina intervjupersoner anser att det råder balans mellan jordägaren och arrendatorns ”styrka” i en tvist mellan parterna.

DISKUSSION

Mitt mål och syfte med denna rapport var att klargöra för hur en jordägare skall gå tillväga vid ett självinträde. År 2010 var 43 % av Sveriges jordbruksmark utarrenderad och 57 % var självägd. Dessa siffror visar att vi idag har ett fungerande system för avtal om jordbruksarrenden. Skulle någon av parterna vara missnöjd med de rådande arrendereglerna skulle vi inte ha någon utarrenderad mark.

Utifrån min studie samt av de rättsfall jag valt att inkludera i denna rapport anser jag att de förberedelser som jordägaren väljer att göra har stor betydelse för om jordägaren beviljas självinträde eller inte. De rättsfall där jordägaren nekats självinträde har arrendenämnden eller någon utav rättsinstanserna påpekat brister i jordägarens förmåga att bevisa sitt behov av jordbruksmarken eller har självinträdet ansetts vara obilligt mot arrendatorn.

Det komplex av juridiska, ekonomiska, sociala och andra problem som en självinträdesförhandling innehåller ger upphov till oändligt många variationer av domslut. Arrendatorns besittningsskydd är byggt på en lagstiftning som skall verka för den svagare parten. Ett gårdsarrende som inkluderar boningshus åt arrendatorn anses oftast ha ett starkare besittningsskydd än vid sidoarrenden. Just nu pågår en utredning om besittningsskyddet för sidoarrenden. Skulle man komma med en ny lagstiftning om besittningsskyddet vid sidoarrende kan detta resultera i att äganderätten anses bli starkare och parterna skall då själva avtala om en tidsbestämd arrendeperiod utan förlängningsrätt.

Med tanke på att en expertkommitté har utsetts för att se över besittningsreglerna för sidoarrenden kan detta resultera i att ändringar i arrendelagstiftningen kan komma bli verkligt i framtiden.

Jag tycker att både jordägaren och arrendatorn skall ”tjäna pengar” på att ingå ett avtal. Parterna borde av egen vilja också försöka skapa en god relation till varandra. Om man som jordägare vet om att ett självinträde kan komma att bli aktuellt skall man vara öppen med detta så att arrendatorn kan vidta åtgärder och förbereda sig för detta tillfälle. Då eliminerar man risken att behöva tvista om saken hos diverse rättsinstanser. Jag tror många jordägare finner att det råder många hinder på vägen för att bli beviljad ett självinträde. Med denna studie vill jag visa vikten av en noggrann förberedelse inför förhandlingarna i arrendenämnden. Dessa förberedelser bör räcka för att arrendenämnden och andra rättsinstanser skall anse jordägaren beviljas självinträde. Härifrån är det sedan obillighetsprövningen som ligger till grund för det slutgiltiga domslutet.

För att en jordägare skall undkomma arrendatorns förlängningsrätt skall han bara avtala om 1-åriga arrendeavtal. På så sätt har arrendatorn inget besittningsskydd. Konsekvenserna med dessa avtal är att de inte möjliggör för arrendatorn att ha någon långsiktig plan för jordbruksverksamheten. Risken finns att jorden inte får den tillförsel av kväve, fosfor och kalium som den behöver. Ogräsbekämpningen och andra åtgärder kan komma att uteslutas pga. att arrendatorn inte har någon långsiktig säkerhet eller trygghet. Detta kan på lång sikt orsaka stora problem då jorden till slut utarmas.

Jag har av tidsmässiga skäl valt att inte granska hur en arrendator på bästa sätt skall förbereda sig inför en tvist om förlängning hos arrendenämnden. Skulle denna studie genomförts hade ett mer detaljerat resultat av undersökningen kunnat presenteras. Studien hade också blivit mindre partisk och gett en mer objektiv redogörelse. Jag uppmuntrar därför intressenter att följa upp med en studie som redogör för vilka förberedelser en arrendator kan vidta vid en tvist om förlängning.

Slutsats

Resultatet av denna studie tyder på att det sociala inslaget i arrendelagstiftningen är betydande för hur utgången i tvisten mellan parterna blir, vilket det också skall göra men jag anser att en jordägare inte skall behöva vänta 8-10 år för att få ta tillbaka sin mark. Detta kan inträffa om arrendatorn börjar närma sig pensionsåldern och låt oss säga ha 8 år kvar till en pensionsålder på 65 år.

De formella krav och gällande regler som råder i och med en uppsägning av arrendatorn ligger till grund för uppgörelsen i tvisten. Det är samtidigt vanligt att det sker rättsförluster för att jordägaren inte kunnat bevisa sannolikheten för ett eget brukande av jordbruksfastigheten. Mer vanligt är att det sker en förlikning mellan parterna, detta är trots allt arrendenämndens primära uppgift, att medla och inte döma. De gånger en förlikning inte inträffar gäller det för jordägaren att med hjälp av sakkunnig få fram fakta som bevisar sannolikheten för jordägarens självinträde.

Det är mycket viktigt att jordägaren är påläst om jordabalkens bestämmelser om vad det innebär att arrendera ut sin mark. Detta blir oerhört viktigt om exempelvis ett framtida generationsskifte skall kunna träda i kraft utan hinder.

REFERENSER

Skriftliga

Bäärnhelm, M. & Larsson, S. & Gerleman, Erik. (2012) *Arrendelagen*, Vällingby: Norstedts Juridik

Daniels, P & Bradshaw, M & Shaw, D & Sidaway, J. (2005) *An Introduction to Human Geography: Issues for the 21st Century*, (2nd Edition) Prentice Hall

Jordabalken 1970. Stockholm. (SFS 1970:994)

Kvale, S. (1997) *Den kvalitativa forskningsintervjun*, Lund: Studentlitteratur

Larsson, N & Synnergren, S. (2011) *Arrende- och andra nyttjanderrättsavtal i praktiken*. 3. omarbetade upplaga. Vällingby: Norstedts Juridik

Morell, M. (2011) Farmland- ownership or leasehold, inheritance or purchase, i Antonson, H. & Jansson, U. (red.) *Agriculture and forestry in Sweden since 1900*. 56-71. The Royal Swedish Academy of Agriculture and Forestry

Olofsson, F. (2007) *Arrende i ett föränderligt jordbruk*. Uppsala universitet. (examensarbete i civilrätt)

Svensson, L-G. (1997) *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, LTs förlag

Svensson, S-R. (1986) *Handbok om jordbruksarrende*, Tierp: SRS-konsult o. förlag, Uppsala

Thurén, T. (2004) *Vetenskapsteori för nybörjare*, Malmö: Liber

Treschow, A. (2013) E-mail 3 maj.

Odell Zinn, C. (2013) *Nyttjanderätt i praktiken med huvudinriktning på lantbruk*, Kompediematerial. Opublicerat manuskript.

Rättsnätet [online]

<http://www.notisum.se/Pub/Doc.aspx?url=/rnp/domar/rh/RH006036.htm>, tillgänglig: 2013-05-11

Eurostat [online]

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php?title=File:Table_7_Utilised_agricultural_area_by_type_of_tenure_by_NUTS_2_regions_Sweden_2010.PNG&filetimestamp=20121122094410, tillgänglig: 2013-05-04

Eurostat [online]

<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/setupModifyTableLayout.do>, tillgänglig: 2013-05-04

Muntliga

Gustavsson, Stefan, 2013-05-19	[Ekonomirådgivare, Hushållningssällskapet]
Johansson, Ralf, 2013-05-16	[Arrendator, Kalmar Län]
Odell Zinn, Charlotte, 2013-05-19	[Arrendespecialist, LRF]
Persson, Mats, 2013-05-19	[Domkyrkokamrerare, Lunds domkyrka]
Svensson, Lars Göran, 2013-05-15	[Seniorkonsult, LRF]
Svensson, Rolf, 2013-05-19	[Jordägare, Karlskrona Kommun]
Per, Andersson, 2013-05-24	[Jordbruksförvaltare, Svenska Kyrkan]

BILAGOR

Bilaga 1

- A: Jordägare, telefonintervju 16 maj 2013
- B: Arrendator, platsintervju 16 maj 2013
- C: Sakkunnig, platsintervju 15 maj 2013
- D: Sakkunnig, telefonintervju 15 maj 2013
- E: Sakkunnig, telefonintervju 19 maj 2013
- F: Sakkunnig, platsintervju 19 maj 2013
- G: Sakkunnig, telefonintervju 24 maj 2013

Intervjufrågor till Jordägare:

Har du några egna erfarenheter av självintråde? vilka?

A. Jag har arrenderat ut min mark och haft arrendekontrakt, men inte varit med om några tvister. Idag arrenderar jag ut min mark utan kontrakt.

Vad anser du om jordägarens äganderätt samt arrendatorns rätt till förlängning, upplever du att någon av dessa är starkare än den andra?

A. Jag tycker ur ett juridiskt synsätt att arrendatorn har starkare/större rätt än jordägaren vilket jag tycker är helt fel. Självintråde är det ända sättet att få bort en arrendator på idag.

Förekommer det hinder och svårigheter för dig som jordägare då du begär självintråde? vilka?

A. Jag arrenderar idag ut min mark till min bror utan kontrakt. Så jag skulle vid ett självintråde inte behöva ta hänsyn arrendatorns besittningsskydd.

Vad anser du om att endast teckna ett års kontrakt med arrendatorn för att undvika arrendatorns förlängningsrätt och göra det lättare för dig att göra ett självintråde?

A. Med uppsägning direkt slipper jag ju förlängningsrätt vilket ibland är behövligt. För jordägaren kan det vara bra men för arrendatorn tycker jag inte denna lösning är bra eftersom han inte kan göra några långsiktiga åtgärder.

Anser du att 1-års kontrakt kan ge konsekvenser på verksamheten och driften på arrendestället?

A. Troligtvis att arrendatorn suger ut jorden, att han inte kalkar som han ska och inte gödslar som han ska. Att jorden på sikt utarmas.

Intervjufrågor till arrendatorn:

Har du några egna erfarenheter av att jordägaren begärt självintråde? vilka?

B. Ja det har jag, det funkade då jättebra eftersom när jag tecknade avtalet så fick jag veta av jordägaren att det skulle ske ett självintråde, inte exakt efter hur många år men jag fick veta att det skulle ske. Det är jättebra när det är på det här sättet att jordägare och arrendator är öppna med vad som gäller, då blir det sällan några problem.

Jordbruket kräver ju ett långsiktigt planerande om jordägaren säger upp avtalet 2 år innan så tycker jag att det är alldeles för kort tid. Egentligen behöver jag som arrendator få veta 5 år i förväg så jag kan planera för spridningsarealen osv. Eftersom jag driver en gård med djurhållning har jag krav på mig att sprida gödsel för viss en areal och kan jag inte uppfylla dessa krav måste jag gå ner i djurantal vilket skulle ge konsekvenser på ekonomin och mina fasta kostnader.

Vad anser du om jordägarens äganderätt samt arrendatorns rätt till förlängning, upplever du att någon av dessa är starkare än den andra?

B. Min erfarenhet av då jordägaren begärde självintråde var att jag hade mycket besittningsskydd. Jag tycker att jordägaren och arrendatorn har en rimlig styrka idag, men det finns alltid ytterligheter från båda håll såklart. Den marken som jag arrenderade skulle säljas och jag fick vara med i budgivningen och fick veta hur buden ändrades så att jag kunde komma med ett nytt bud, detta värdesatte jag mycket.

Vilka skulle konsekvenserna bli för dig om jordägaren begärde självintråde?

B. I dagsläget hade det varit mer jobbigt eftersom nu har vi inte längre ”överareal” som vi haft vid tidigare arrenden där vi visste att självintråde skulle ske. Så idag skulle detta ge stora konsekvenser för och klara full produktion. Skulle vi drabbas av ett självintråde skulle vi först få ett år i och med uppsägningsreglerna sedan tror jag att vi i arrendenämnden skulle få ytterligare 1-2 år, så totalt tror jag att jag skulle bli garanterad 3 år och på dessa år skulle jag behöva hitta ny areal att arrendera. Men man måste också tänka på jordägaren att han skall ju inte behöva vänta hur länge som helst på sin jord heller.

Vad anser du om de fall där jordägaren tecknar avtal på ett år i taget för att undvika arrendatorns förlängningsrätt, vilka blir konsekvenserna för dig och din verksamhet med dessa ett års avtal?

B. Jättestora problem. För det första får jag då inte låna några pengar på banken för att bygga en ny ladugård. Banken vill ju oftast att man ska ha ett 5-10 årigt kontrakt. Anledningen till dessa 1 åriga kontrakt tror jag bara ligger hos jordägaren. Att han funderar på att sälja, eller inte vill binda upp sig med en arrendator, eller han vet inte vad han vill eller är osäker på marknaden. Arrendatorn vill alltid ha kontrakt som är på längre än 1 år. Arrendatorn betalar ju en lägre arrendeavgift på ett 1 årigt kontrakt.

Intervjufrågor till sakkunnig person

Är självintråde en vanlig företeelse inom det svenska jordbruket?

C: Inte så vitt jag vet, många murar innan man kommer dit.

E: Varken ja eller nej. Jag upplever att det inte är lika svårt att göra ett självintråde idag som det var för 10-15 år sedan.

F: Ja det tycker jag, godsens har tagit tillbaka mycket mark. Jag skulle säga att det är mer vanligt nu än tidigare. Det finns några enstaka fall där privatpersoner gör självintråde.

G: Inte inom Svenska Kyrkan eftersom vi inte gör självinträde, om en arrendator säger upp sitt avtal med oss så avtalar vi med en ny arrendator. På den privata sidan tycker jag att självinträde inte är vanligt förekommande. Jag upplever att självinträde framförallt sker vid förvärv av arrendestället, alltså att en ny ägare tillträder och vill bruka marken själv.

Anser du att det råder balans mellan jordägaren och arrendatorns styrka vid en självinträdesförhandling?

C: Arrendatorn är starkare med tanke på arrendelagen som är en social lagstiftning, vilket det ska vara eftersom arrendatorn är i underläge enligt lagstiftningen. Jag anser att det behövs ett enklare sätt att avtal om arrende. En jordägare är kanske inte uppdaterad eftersom det kanske är 1,2 eller 3 generationer tillbaka i tiden som man var aktiv jordbrukare. Men arrendatorn är aktiv och insatt i arrendelagen osv, detta är en dimension jag tycker man bör beakta.

D: Det borde vara balans, jag tycker att de är två jämställda parter. Arrendatorns ”styrka” har blivit starkare dels för att arrendatorn idag oftast är storföretagare, har en stor rörelse och mycket mark. Jag tycker att arrendatorn har blivit starkare och jordägaren svagare.

E: Det råder tämligen balans. 1972 års arrendelag skulle skydda den svagare parten vilket är arrendatorn. Det har blivit mer balans, den som förr var jordägare är idag också arrendator. De jordägare som inte beviljats självinträde har många gånger slarvat med förberedelsen och inte kunnat bevisa sannolikheten för självinträdet för arrendenämnden. Den typiska arrendatorn förr har idag ofta fått möjlighet att köpa gård. Arrendatorn är idag påläst och en riktig affärsman. Jag tycker det råder rätt så god balans mellan parterna. Det är ju inte svårt som jordägare att hävda sitt behov och intresse av arrendestället. Jordägaren måste ha något att komma med och visa på kunskap osv.

F: Jag har inte varit med om något ”seriöst” självinträde som inte beviljats självinträde. Jag tycker balansen är vettig. Arrendenämnden tycker jag är duktiga på att lösa sådana här ärenden. Av alla de fall jag känner till så har 80 % av fallen slutat med förlikning. Arrendenämndens uppgift är att försöka medla mellan parterna och få dem att komma överens.

G: Jag upplever att arrendatorn har väldigt starkt besittningsrätt. I synnerhet då jordägaren vill sälja sin fastighet då detta inte bryter arrendatorns besittningsskydd. Detta gör att arrendeavtalet följer med till nästa ägare, vilket gör att jordägaren kanske inte kan få ut marknadsvärdet eftersom den nya ägaren inte vet om han får beviljat självinträde eller inte.

Om lagstiftningen gjorde det möjligt för parterna att själva avtala regler för jordägarens självinträde, tror du detta skulle kunna underlätta för båda parter?

C: Ja det hade blivit mindre tvister och mer rörlighet i branschen vilket hade varit bra. Det finns risk för inlåsnings effekter dvs att ex. man kommer överens att då arrendatorn blir 65 år så avslutas arrendekontraktet, det behöver inte bli någon tvist som måste gå till arrendenämnden osv.

D: Ja det skulle det definitivt göra. Jag tycker man får skilja på sidoarrende och gårdsarrende. Jag tycker gårdsarrendet skall vara som det är alltså att arrendatorns

förlägningsrätt är riktig. Men när det gäller sidoarrende tycker jag att parterna ska kunna bestämma själva över förlägningsrätten osv.

E: Nja, det skulle i så fall gälla besittningsskyddets vara eller icke vara eller något mellanting. Det pågår just nu en utredning som är klar nästa år som handlar om besittningsskyddet. Det är en intressant fråga. Man kan tänka sig att vid ett gårdsarrende där ett boningshus är inkluderat och arrendatorn har familj så kanske man inte skall kunna avtala bort arrendatorns förlägningsrätt.

F: Jag tror inte det skulle vara positivt för någon av parterna. När det gäller arrendatorns besittningsskydd får han en mer långsiktigt förhållningsätt. Skulle man ta bort förlägningsrätten skulle jordägaren tvingas att lösa in de investeringar arrendatorn gjort. Jag tror det skulle bli för kortsiktigt för arrendatorn om det inte fanns någon förlägningsrätt, utan förlägningsrätt kan jordägaren välja en annan arrendator som kanske är villig att betala en högre arrendeavgift. Skulle arrendelagstiftningen göra det möjligt för parterna att själva avtala om förlägningsrätten så finns en stor risk att jordägaren "spelar ut" arrendatorerna mot varandra för att på så sätt få upp arrendeavgiften. Detta skulle inte bli hållbart och skada jordbrukspolitiken. Kunskapsnivån tycker jag är för låg hos den andra generationens jordägare.

G: Det är en utredning på gång just nu där det diskuteras om besittningsskyddet från jordägarens sida. Jag skulle gärna se att parterna skulle tillåtas avtala om hur man vill ha det själva alltså att avtalen är dispositiva.

Är arrendelagarna tillräckligt moderna eller behövs en uppdatering inom vissa frågor? Iså fall vilka?

C: Ja det behövs absolut en uppdatering framförallt av besittningsskyddet. Besittningsskyddet behöver ses över för både gårdsarrenden och sidoarrenden men jag tycker att det är främst sidoarrenden som behöver ses över. Inlåsnings effekt även här, jord som är inlåst i arrendelagstiftningen, jorden behöver komma ut och bli mer tillgänglig för unga jordbrukare men idag sitter många äldre jordägare på marken för att det kan tjäna på detta.

D: Just nu är jag utsedd som expert för en utredning på justitiedepartementet där vi bl.a. diskuterar besittningsskyddet för sidoarrenden. Jag tycker att lagstiftningen bör ses över när det gäller sidoarrenden.

E: Ja de som är kritiska finns dem som tycker att lagarna är något omoderna. Jag tycker att de är hyggligt bra och det råder hygglig bra balans. Tittar man på siffrorna så är det ca 45 % av jordbruksmarken som är utarrenderat så helt tokiga kan reglerna inte vara för då skulle inga vilja arrendera mark. Ibland kan de vara något tungarbetade ex. med besittningsskyddet.

F: Ja vissa lagar tillhör den äldre jordbrukspolitiken som inte finns längre. Exempelvis står det i arrendelagen att "besittningsskyddet kan brytas om jordägaren gör sannolikt att arrendestället behövs för en ändamålsenlig indelning i brukningsenheter och det inte av särskilda skäl är obilligt mot arrendeförhållandet upphör, alltså storleksrationalisering". Denna tycker jag är kopplad till den gamla jordbrukspolitiken. Jag tycker att man generellt sett kan säga att ett arrendeställe sköts sämre än en gård där jordägaren har driften. Man har kanske inte den bästa växtföljden man kanske haft om man var jordägare istället. Jag skulle inte rekommendera någon ung person idag

att teckna ett gårdsarrende. Att inte ens äga boningshuset tror jag inte är någon bra lösning. Arrendenämnden tycker jag är duktiga på att lösa sådana här ärenden. Av alla de fall jag känner till så har 80 % av fallen slutat med förlikning.

G: Det behövs en uppdatering. Jag representerar jordägaren och jag skulle gärna vilja se att parterna skulle tillåtas att själva avtala om besittningsskyddet osv. Jag tror detta skulle resultera i längre arrendekontrakt.

Varför tror du att de ettåriga sidoarrenden och alternativa avtalsformer vars syfte bl.a. är att undvika bestämmelserna om besittningsskydd har ökat?

C: Ja det har absolut ökat, pga. unga jordägare som ser problematiken med att arrendera ut marken till duktiga och pålästa arrendatorer som förstår sin arrendelag. Jordägarna vill slippa besittningsskyddet. Problemet med de 1-åriga kontrakten är att man inte brukar jorden långsiktigt. Man gör inte de åtgärder som ex. sprida PK och göra ogräsbekämpning. Detta tycker jag ger samhällsekonomiska konsekvenser. Jorden vi idag brukar kommer att bli ännu mer värdefull och behöver brukas omsorgsfullt. De ettåriga avtalen gör att jorden utarmas.

D: Ja det tror jag, men också för att parterna är osäkra på arrendeavgiften m.m. Men att undvika besittningsskyddet tror jag är en av anledningarna till ett års avtal.

E: Jag upplever inte att de 1-åriga kontrakten har ökat så mycket som det pratas om. Ex. om ett äldre par har för avsikt att sälja jordbruksmark men vill avvakta ett par år så tycker jag att 1- års kontrakt faktiskt är en bra lösning. Vid ex. storleksrationalisering kan jag tycka att en arrendator ska vara nöjd med 1-årigt kontrakt. Men som jordägare vill man ju att jorden skall kalkas osv vilket kanske inte sker i lika stor utsträckning vid 1-årskontrakt. Det kan vara så att jordägaren vill se vad arrendatorn går för och därför bara avtalar 1-års kontrakt. Jag upplever att många jordägare verkligen vill ge arrendatorn de bästa möjligheterna att sköta gården på bästa sätt. Jag tycker att både jordägaren och arrendatorn skall tjäna pengar på arrendeavtalet.

F: Jag upplever inte att de 1-åriga sidoarrendena har ökat. Jag upplever att de flesta tecknar 5 års avtal.

G: Ja det blir mer och mer 1-åriga kontrakt och detta tror jag beror på att jordägarna är mer försiktiga med att skriva kontrakt på långa arrendeperioder. Då arrendatorn ex. kostsamma investeringar på arrendestället skulle jag gärna vilja se att man avtalade om ett 15-årigt arrendekontrakt så att arrendatorn verkligen kan räkna hem investeringen.