



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Markägares och arrendators rättsliga ställning vid tvist

Alexandra Wessely

2015

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning
Examensarbete

Handledare: Marina Edlund
Examinator: Jesper Paasch, Märit Walfridsson

Förord

Det här examensarbetet avslutar mina studieår på lantmätarprogrammet ekonomisk/juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle. Intresset för jordbruksarrende väcktes år två då jag tillsammans med två klasskamrater skrev ett PM om jordbruksarrende i kursen fastighetsbildningsteknik II. När sedan skogsföretaget Sveaskog kom med förslaget om att studera tvister i arrendenämnden kändes det helt rätt.

Tack till arrendenämnden i Västerås som varit behjälpliga med att ta fram rättsfall och även i övrigt alltid varit snabba att svara på mina frågor. Vill även rikta ett tack till Sveaskog som kom med förslaget. Slutligen vill jag tacka min handledare Marina Edlund för all hjälp och hennes kunnighet att leda mig igenom processen.

Gävle 2015-05-31

Alexandra Wessely

Sammanfattning

Jordbruksarrende är en begränsad nyttjanderätt där mark hyrs ut för brukande av annan än markägaren. Det som skiljer jordbruksarrende mot andra nyttjanderätter är att ersättningen måste betalas i pengar. Tomträtts- och arrendeutredningen lämnade i juni 2014 ett slutbetänkande vilket delvis innehöll förslag på lagändring kring jordbruksarrende. Avsikten med föreslagna lagändringar var bland annat att säkerställa markägares och arrendators jämställdhet. Syftet med den här studien var att undersöka hur den rättsliga styrkan mellan markägare och arrendator är vid tvist kring jordbruksarrende. För att nå syftet besvarades tre frågor:

- 1) Vilka lagar och instanser måste markägare och arrendator rätta sig efter?
- 2) Vilken tvist är vanligast och varför har tvist uppstått?
- 3) Hur är arrendator och markägares rättsliga skydd?

Tre metoder användes för att svara på frågorna. Först utfördes en studie av litteratur där facklitteratur, vetenskapliga artiklar och lagtext studerades. Syftet med metoden var att studera vilka lagar som styr jordbruksarrendeupplåtelse. En enkätundersökning utformades och skickades till arrendenämndens domare. Ändamålet med enkäten var att undersöka hur respondenterna upplevde utgången i tvister och vilken tvist som enligt deras erfarenhet var vanligast. Sist granskades tio tvister för att få en uppfattning om hur det fungerar i praktiken vid en tvist om antingen förlängning av avtal eller arrendeavgift.

Resultatet visade att det finns många lagregleringar att rätta sig efter både som markägare och arrendator. Ur enkätundersökningen kunde utläsas att respondenterna ansåg att arrendatorn är den som oftast får rätt i en tvist. Något som litteratur och även historik bekräftar. Granskning av rättsfall gav en annan bild av den rättsliga balansen mellan markägare och arrendator. I åtta av tio granskade rättsfall var det markägaren som fick rätt i tvisten. Av de samlade resultaten drogs slutsatsen att den rättsliga styrkan mellan markägare och arrendator ansågs vara likvärdig.

Nyckelord: Jordbruksarrende, tvist, arrendenämnd.

Abstract

Agricultural land lease is a limited right to use farm land. One thing that separates agricultural land lease from other leases is the formal demand stating that the ground rent should be paid in money. In June 2014 tomträtts- och arrendeutredningen presented a final report which suggested amendment of Law on agricultural land lease. The intention with the amendments was to ensure the equality between landowner and lessee.

The main objective of this study was to explore the legal strength between landowner and lessee in terms of agricultural land lease. To attain the purpose three research questions were answered:

- 1) Which legal framework and institutions regulate agricultural lease?
- 2) What kind of disputes are the most common and what reasons thereof?
- 3) How are land owner and lessee legally protected?

To answer these questions three methods were used. Firstly a review of literature was implemented where relevant literature, scientific journals and relevant laws were studied. The purpose of the literature review was to examine the laws affecting agricultural land lease. Secondly, a questionnaire was formulated and sent to the Tenancy Tribunal judges. The intention with the questionnaire was to explore the respondents view regarding disputes. Lastly, ten court cases were examined to get an idea of how the solution of disputes works in practice.

The results of the study showed that there are many law regulations for landowner and lessee to comply with. What could be understood from the respondents' answers to the questionnaire is that the lessees gain recognition in most cases. The lessee's recognition can also be seen in literature and in the development seen in agricultural land lease history. However, the present study of court cases has resulted in an opposite conclusion, namely, out of ten cases the landowner gained recognition in eight of them. Due to these results the conclusion was drawn that the legal strength between landowner and lessee was considered equal.

Keywords: Agricultural land lease, dispute, Tenancy Tribunal.

Förkortningar

ARFA Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (1985:658)

JB Jordabalken (SFS 1970:994)

SOU Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.1.1	Andel arrenderad mark i Sverige.....	2
1.1.2	Arrendepriser i Sverige.....	3
1.2	Syfte och frågeställningar	4
1.3	Avgränsning.....	4
1.4	Disposition	4
2	Metod.....	5
2.1	Studie av rättsläget.....	5
2.2	Enkätundersökning	6
2.3	Studie av rättsfall	6
3	Resultat	9
3.1	Studie av rättsläget.....	9
3.2	Enkätundersökning	14
3.2.1	Frågor angående vem av parterna som får rätt i tvist	15
3.2.2	Fråga angående vanligast förekommande tvist	19
3.2.3	Fråga angående eventuella synpunkter.....	20
3.3	Studie av rättsfall	21
3.3.1	Tvist angående förlängning av avtal.....	21
3.3.2	Tvist angående arrendeavgiften.....	24
4	Diskussion	28
4.1	Vilka lagar och instanser styr tvister kring jordbruksarrende?	28
4.2	Vilken tvist är vanligast och varför har tvist uppstått?	29
4.3	Hur är markägares och arrendators rättsliga skydd?.....	30
4.4	Diskussion av metod.....	31
4.5	Studiens bidrag till ny kunskap.....	31
4.6	Förslag till fortsatt forskning	31
4.7	Slutsats	32
	Referenser.....	33

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I juni 2014 lämnade tomträtts- och arrendeutredningen ett slutbetänkande om lagändring vilka bland annat gäller jordbruksarrende (SOU:2014:32). Bland föreslagna lagändringar fanns omformuleringar som ska göra det lättare för markägare att avsluta arrendeupplåtelsen.

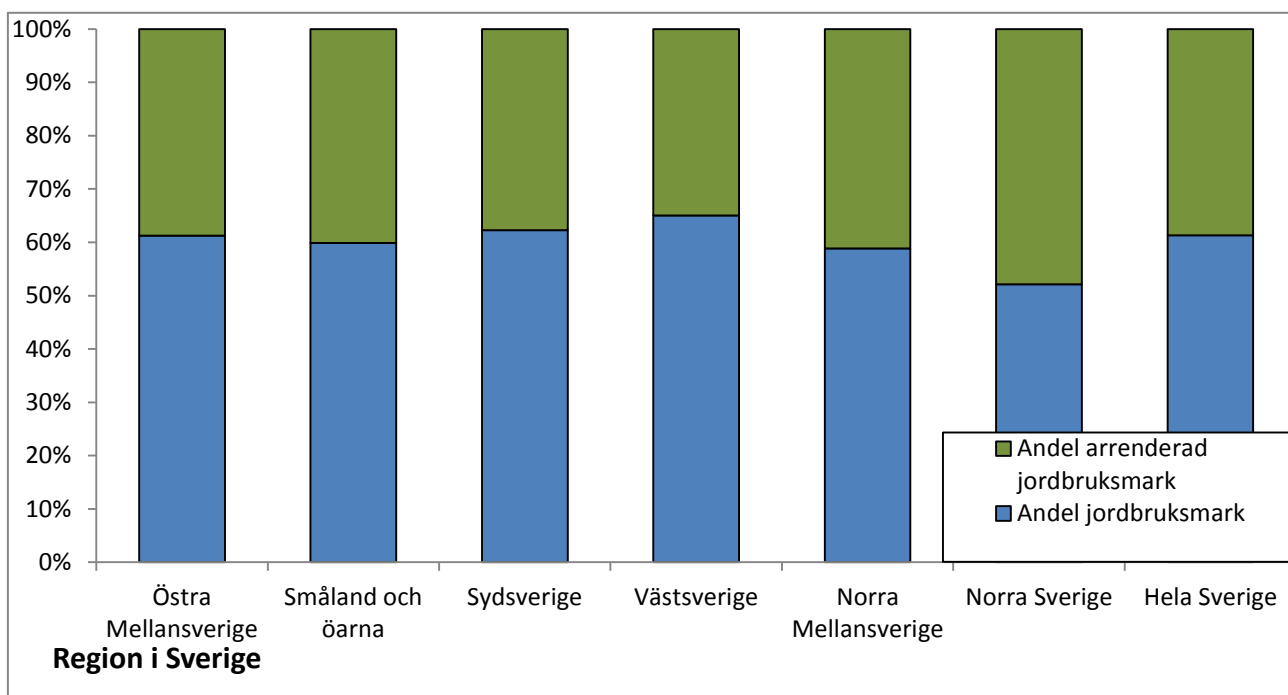
Flera aktörer har lämnat sitt remissyttrande angående slutbetänkandet. Bland annat skogsföretaget Sveaskog som har ett intresse av slutbetänkandet då de upplåter mark för jordbruksarrenden (Sveaskog, 2014). Sveaskog redogör i sitt remissyttrande att tomträtts- och arrendeutredningen bygger på arrendators och markägares jämställdhet. Men att syftet motverkas av förslagen i sig. Vidare anser Sveaskog att antalet tvister i Hyres- och arrendenämnden (i fortsättningen benämnt arrendenämnden) kommer att öka på grund av förslagen då de skulle innebära ett mer komplicerat rättssystem för parterna att rätta sig efter (Sveaskog, 2014).

Jordbruksarrende definieras som uthyrning av jord, åker och bete (Ask och Synnergren, 1997). Arrende hör till den begränsade rättigheten nyttjanderätt som enligt Bengtsson, Hager och Victorin (2013) innebär att mark upplåts till annan än ägaren av marken. Vidare betonar Bengtsson et al. (2013) att nyttjanderätt alltid är knuten till viss person, annars är det ingen nyttjanderätt utan istället ett servitut. Kapitel 7 och 8 i jordabalken (SFS 1970:994, i fortsättningen JB) innehåller allmänna regler kring arrende. Regler som bara rör jordbruksarrende specifikt regleras i 9 kapitlet JB.

Det finns två typer av jordbruksarrende, gårdsarrende och sidoarrende. Vid upplåtelse av gårdsarrende består arrendet av mark och bostad. Vid upplåtelse av sidoarrende ingår endast mark. Lägsta upplåtelseperiod är fem år för gårdsarrende, denna tidsreglering finns inte för sidoarrenden (Ask & Synnergren, 1997). Ägaren av den uthyrda marken benämns markägare och hyresgästen benämns arrendator (Larsson & Synnergren, 2011).

1.1.1 Andel arrenderad mark i Sverige

Jordbruksmark omfattar åkermark och betesmark. Enligt statistik från Jordbruksverket har antalet hektar jordbruksmark i Sverige minskat de senaste åren. Även andelen arrenderad jordbruksmark i Sverige har minskat. Baserat på statistik från Jordbruksverket räknades den totala minskningen av arrenderad jordbruksmark i landet år 2010 till 2013 fram till 4.11 % (Jordbruksverket, 2012; Jordbruksverket 2014). Figur 1 nedan visar hur stor andel av Sveriges jordbruksmark som var arrenderad år 2013.

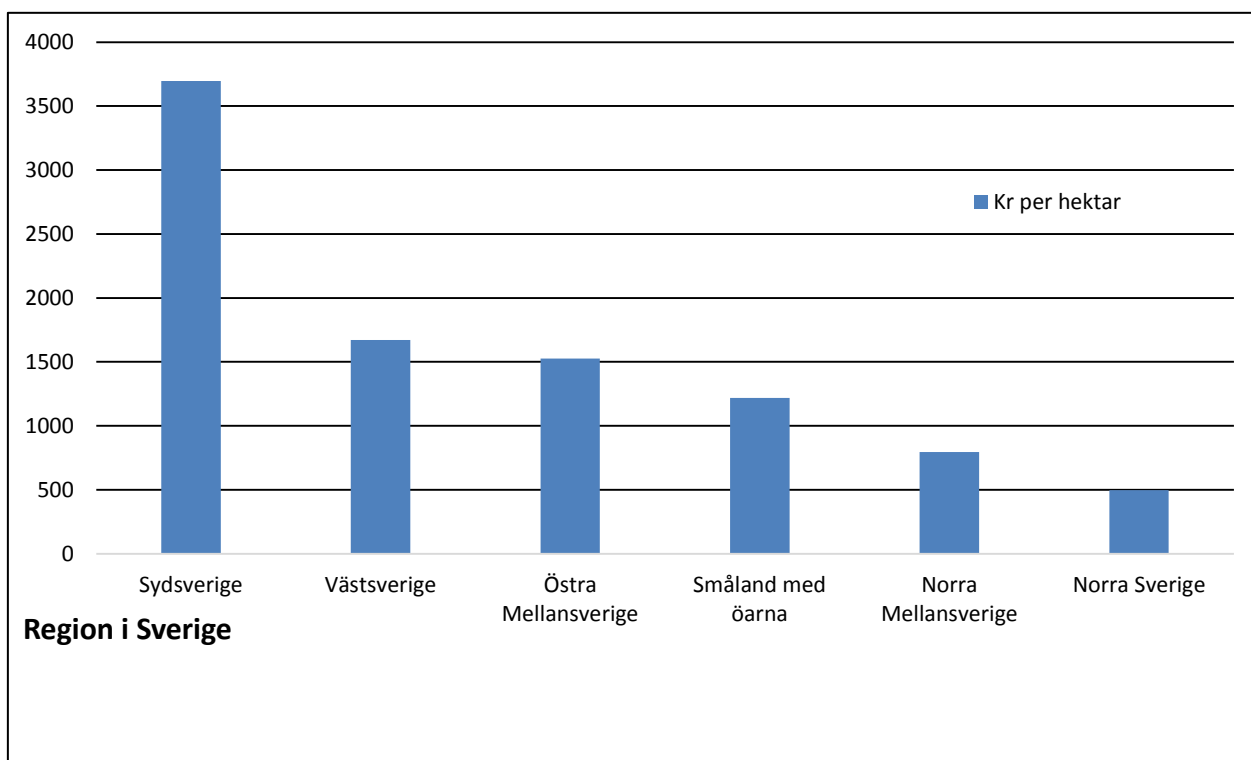


Figur 1: Diagram över andel ägd samt arrenderad jordbruksmark i Sverige år 2013. Källa: Jordbruksverket (2014).

Jordbruksverket delar i sin statistik in landet i sex regioner. Dessa regioner är Östra Mellansverige, Småland och öarna, Sydsverige, Västsverige, Norra Mellansverige, Norra Sverige. Förutom dessa sex regioner redovisas även hur stor andel jordbruksmark som är arrenderad sett till hela Sverige. Statistiken visar att andelen arrenderad jordbruksmark är ungefär lika stor i alla sex regioner, omkring 40 %. Den totala arrenderade jordbruksmarken i Sverige ligger även den på samma nivå som regionerna 38,79 %.

1.1.2 Arrendepriser i Sverige

Enligt Jordbruksverket (2014) har arrendeavgiften inte ändrats de senaste åren, ökningen har varit marginell. Beräkningar utförda på statistik redovisad hos Jordbruksverket (2014) visade att medelpriset i Sverige var 1567 kr per hektar år 2014. Figur 2 nedan visar hur stor arrendeavgiften var i olika regioner år 2014.



Figur 2: Diagram över arrendeavgiften i kr per ha jordbruksmark år 2014. Källa: Jordbruksverket (2014).

Statistiken visar på stora skillnader beroende på i vilken region som arrendet är beläget. Sydsverige har mer än sju gånger så hög arrendeavgift som Norra Sverige. Jämfört med Västsverige, Östra Mellansverige och Småland med öarna är avgiften mer än dubbelt så stor i Sydsverige (Jordbruksverket, 2014).

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med studien är att undersöka den rättsliga styrkan mellan arrendator och markägare i jordbruksarrendeupplåtelse vid eventuell tvist. Detta för att klargöra om det är någon av parterna som har starkare skydd. För att uppnå syftet studeras dels vad parterna är oeniga om i tvister gällande jordbruksarrende och hur utgången av tvisterna blev. Även litteratur och en enkätundersökning används. Frågeställningar som ställs för att nå syftet är:

- 1) Vilka lagar och instanser måste markägare och arrendator rätta sig efter?
- 2) Vilken tvist är vanligast och varför har den uppstått?
- 3) Hur är arrendator och markägares rättsliga skydd?

1.3 Avgränsning

Studien har begränsats till att endast behandla arrendeformen jordbruksarrende. Begränsningen baseras på att det vid sökning i DiVA endast fanns ett fåtal examensarbeten som berörde jordbruksarrende. Det låga antalet sökresultat i DiVA indikerade att det sedan tidigare inte fanns mycket forskat kring ämnet jordbruksarrende. Geografiskt avgränsas studien till Sverige. Avgränsningen medför även att studien inte blir för omfattande utan istället kan fokusera på kvalitén i studien.

1.4 Disposition

Studien följer formatet IMRad med ordningen inledning, metod, resultat och diskussion. Kapitel 1 utgörs av inledning där bakgrund till ämnet presenteras och studiens syfte samt frågeställningar för att nå syftet redovisas. Kapitel 2 förklarar hur studien utförts genom att redovisa metoder och material som använts. Kapitel 3 redovisar de resultat som framkommit av valda metoder. I kapitel 4 diskuteras framkomna resultat och val av metod samt den slutsats som kunnat dras av studien. Även förslag på framtida forskning och studiens bidrag till ny kunskap redovisas.

2 Metod

Arbetsättet bestod av tre delar som behövdes för att uppnå studiens syfte och för att svara på frågeställningarna. Först utfördes en studie av litteratur, sedan en enkätundersökning och avslutningsvis en studie av rättsfall vars urval baserades på vad som framkommit i enkätundersökningen. Att tre metoder används skapar triangulering, vilket innebär att ett ämne angrips på två eller fler sätt, något som kan medföra att resultatens tillförlitlighet ökar (Jick, 1979). Nedan presenteras metoderna mer utförligt.

2.1 Studie av rättsläget

Studien startade med en studie av litteratur kring jordbruksarrendets rättsläge. Metoden används för att ge grundlig förståelse i ämnet, vilket Boote och Beile (2005) menar är viktigt för att sedan kunna gå vidare med forskningen. Facklitteratur om jordbruksarrende söktes fram via Högskolan i Gävles biblioteks databas Higgins och den nationella biblioteks katalogen Libris. Sökord var arrende och arrendenämnden. Via högskolan i Gävles databaser Discovery, ScienceDirekt och Academic Search Elite valdes vetenskapliga artiklar ut. Sökord var web questionnaires, case study research, ”tenant AND land”, research methods och ”land tenure AND conservation”. Endast artiklar som var publicerade i akademiska tidskrifter, tillgängliga i fulltext och vetenskapligt kontrollerade användes i sökningen.

Utöver dessa användes även Sveriges lagstiftning där fokus främst riktades gällande rätt i JB. Även lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (SFS 1985:658) och lag om arrendenämnder och hyresnämnder (SFS 1973:188) granskades. Litteraturen undersöktes för att bygga upp teoretisk bakgrund av studien. Vilket krävdes för att ge svar på frågeställning ett, vilka lagar och instanser måste markägare och arrendator rätta sig efter? Samt även frågeställning tre, hur är arrendator och markägares rättsliga skydd?

2.2 Enkätundersökning

En enkät utformades för att i studien även få med åsikter från sakkunniga med yrkeserfarenhet kring tvister i arrendenämnden. Urvalet av respondenter blev därför arrendenämndens domare. Enkäten skickades ut via mail till samtliga hyresråd i alla åtta arrendenämnder i Sverige. Att alla åtta kontor kontaktades var för att få ett så stort antal respondenter som möjligt med geografisk spridning i landet men ändå hålla undersökningen inom Sverige.

De Rada och Domínguez-Álvarez (2014) visar i sin studie att en fördel med en webbaserad enkät är att svarsfrekvensen oftast blir högre än den när enkäter skickas via brev. Med enkäten följde även ett dokument som förklarade syftet med undersökningen, beräknad tidsåtgång och instruktioner hur undersökningen skulle genomföras.

Enkäten bestod av nio frågor varav åtta med svarsalternativ och en fråga där det fanns möjlighet för respondenterna att skriva några rader utöver de åtta frågorna. Svarsalternativ användes då öppna frågor enligt Trost (2012) kan medföra att de som medverkar i enkäten väljer att inte svara på frågan om de känner sig tveksamma till vilket svar som efterfrågas. Vidare betonar Trost (2012) även att tidsåtgången för sammanställning och analys vid öppna svar kan bli allt för omfattande.

Frågorna utformades så att de skulle ge svar på om domarna upplevt att det är arrendator eller markägare som får rätt i en tvist eller om det enligt deras erfarenhet är likvärdig fördelning. Dessutom ställdes även frågan vilken tvist som enligt domarna är arrendenämndens vanligaste tvist att medla eller ta beslut i för att underlätta urvalet av rättsfall. Metoden användes därmed för att ge svar på frågeställning två, vilken tvist är vanligast och varför har den uppstått? Samt även frågeställning tre, hur är arrendator och markägares rättsliga skydd?

2.3 Studie av rättsfall

Enligt Yin (1981) är fallstudien i jämförelse med andra strategier bra på det sätt att ämnet som studeras undersöks i sitt sammanhang. I en fallstudie kan antingen ett fall

undersökas närmare eller flera fall jämföras för att få den information som behövs (Merriam, 1994). Easton (2010) menar att det är svårt att förklara hur en fallstudie ska utföras då själva metoden inte har några tydliga steg att följa vad gäller utförande.

Denna studies granskning av rättsfall baseras på ett av Merriams (1994) sätt att utföra fallstudier. Hon beskriver tillvägagångssätt som en tolkande fallstudie. Fallstudien utförs för att kontrollera om forskaren tolkat den sedan tidigare insamlade informationen rätt. Eisenhardt (1989) beskriver att ändamålet med forskningen bör vara att utvalda fall kommer stödja eller till och med utveckla den teori forskaren sedan tidigare observerat.

Utifrån denna teoretiska bakgrund beslutades att fallstudien skulle bygga på en studie av rättsfall. Urvalet av rättsfall gjordes med utgångspunkt i de två tvister som enkätens respondenter ansåg vara vanligast förekommande kring jordbruksarrende. Dessa tvister var tvist om förlängning av avtal och arrendeavgiften. I rättsdatabasen Zeteo söktes rättsfall fram med hjälp av sökordet jordbruksarrende. Det visade sig att inget rättsfall berörde arrendeavgiften och att de flesta rättsfall var från 90-talet. För att få tillgång till fler och mer nyligen utredda tvister kontaktades arrendenämnden och med hjälp av dem har tillgång till protokoll som förts under sammanträden vid tvister fått.

Samtliga åtta kontor kontaktades via mail. Att alla åtta kontor kontaktades var för att öka chansen att svar skulle inkomma från någon av dem snarast. Vid förfrågan om protokoll från sammanträden specificerades att tvisten antingen skulle gälla arrendeavgiften eller förlängning av avtal med tidsintervall mellan år 2005-2015. Arrendenämnden i Västerås, Malmö och Linköping inkom med sammanlagt elva protokoll. Av dessa elva valdes sju protokoll ut. Att fyra protokoll valdes bort var då de var mer komplicerade vilket ansågs kunna öka risken för missuppfattningar vid tolkning av dem.

Rättsfallen redovisades genom en sammanfattning där det viktigaste i varje fall togs med i texten. Enligt Merriam (1984) är det när det som studeras återges i en berättande form som i denna studie i form av en sammanfattning som det blir en fallstudie. Fallstudien utfördes för att ge svar på alla tre frågeställningar. Vilka lagar och instanser

måste markägare och arrendator rätta sig efter? Vilken tvist är vanligast och varför har den uppstått? Hur är arrendator och markägares rättsliga skydd?

3 Resultat

I detta kapitel redovisas de resultat som framkommit av studien. Kapitlet inleds med resultatet från studien av litteratur där de rättsregler som ansågs relevanta för studiens övriga innehåll har sammanställts. Därefter följer resultatet från enkätundersökningen. Sist i kapitlet redovisas fallstudien där totalt tio tvister som arrendenämnden tagit beslut i lästes, sammanfattades och sammanställdes.

3.1 Studie av rättsläget

Arrendets utveckling i Sverige från 1600-tal till nutid

Begreppet arrende existerade inte före 1600-talet utan då benämndes den arrenderade marken för jordlega och arrendatorn för landbo. Förutom namnen skiljde sig dåtidens arrende bland annat på det sättet att betalningen förutom pengar även bestod av tjänster och varor (Wästfelt, 2014).

Wästfelt (2014) lyfter fram att Sveriges arrendeform har sitt ursprung ur ärftlig rätt och den romerska traditionen där äganderätten innehas av en person med högsta bestämmanderätt. I Sverige styrdes arrendena via de dåvarande landskapslagarna. Arrendatorns rätt försämrades under senmedeltiden då Sverige bland annat legaliserade att köp bryter jordlega. Urminnes hävd var den rätt som gick före allt annat, kunde det bevisas gick rätten före även om brukaren var rätt ägare till marken. Rätten att köpa arrendestället vid eventuell överlåtelse legaliserades under 1600-talet. Släkt hade dock fortfarande förköpsrätt.

Carl XI införde 1681 husesynsordningen, den motsvarar nutidens arrendesyn. Om arrendet sköttes enligt reglerna kunde arrendatorn inte vräkas. Under 1700-talet förstärks äganderätten och i 1734 års jordabalk började vissa delar särskilt beröra arrende. Principen köp bryter legostämman, husesynsordningen samt bönders rätt att arrendera ut sin mark reglerades i 1734 års lag. År 1800 kom en förordning som förändrade många av de lagar som funnits. För första gången syntes en tydlig skillnad mellan vem som äger och vem som brukar marken (Bäärnhielm, 2014).

På 1900-talet var det markägare med stor jordbruksmark som arrenderade ut mindre lotter till brukare (Morell, 2014). År 1909 tillkom den Norrländska arrendelagen mestadels bestod av tvingande regler till arrendatorns fördel. År 1943 genomfördes en arrenderreform av lagen, en av de viktigaste förändringarna var att arrendatorn fick besittningsskydd (Bäärnhielm, 2014).

Fyra år senare, år 1947, inträffade ännu en viktig händelse i jordbruksarrendets historia då arrendenämnden grundades och tog över jordbrukskommissionens arbete med sociala arrenden. I och med att nya jordabalken började gälla 1 januari 1972 fick arrendenämnderna allt fler arbetsuppgifter (Bäärnhielm, 2014; SOU: 1968:57). Bäärnhielm (2014) förklarar att vid införandet av även idag till vissa drag gällande lagen, lag om nyttjanderätt till fast egendom (SFS 1907:36), hade Sverige nu en lag där andra kapitlet helt berörde arrende.

Besittningsskydd

Enligt 9:8 JB har arrendatorn besittningsskydd. I och med besittningsskyddet har arrendatorn rätt till förnyelse av avtalet när den avtalade arrendetiden går ut. Besittningsskyddet gäller inte sidoarrenden tecknade för högst ett år, om arrendatorn förverkat arrenderätten eller om arrendatorns pant eller borgen försämrats (Ask & Synnergren, 1997).

Arrendeavgiften

För att upplåtelsen ska avse ett arrende krävs att marken upplåtes mot ersättning, där arrendeavgiften bestäms i pengar (Ask & Synnergren, 1997). Larsson och Synnergren (2011) påpekar att det enligt 9:29 JB är viktigt att arrendeavgift anges då avtalet annars kommer vara ett nyttjanderättsavtal istället för ett avtal om jordbruksarrende. Av 8:3 JB framgår att avtalet ska vara skriftligt. Arrendeavgiftens storlek baseras på vad som angivits i avtalet, arrendeställets avkastning och omständigheter i övrigt. Exempel på omständigheter i övrigt är liknande arrendens avgift och jämförelser med andra jordbruksarrenden på orten (Larsson och Synnergren, 2011). Kommer parterna inte överens om arrendeavgiften ska arrendenämnden besluta om avgiftens storlek. Arrendeavgiften får dock inte vara större än att arrendeställets avkastning täcker avgiften, kostnad för drift och viss inkomst till arrendatorn.

Ask och Synnergren (1997) förklarar att tre månader före arrendeårets utgång ska arrendeavgiften betalas om inte parterna kommit överens om ett bestämt datum för betalning och skrivit in det i avtalet. Om arrendeavgiften inte betalats inom en månad efter betaldatum kan markägaren säga upp avtalet förutsatt att betalningen var på ett lägre belopp. Är betalningen på större belopp förverkas arrenderätten (8:23 JB). För att återfå arrenderätten kan arrendatorn antingen betala innan markägaren hunnit säga upp arrendatorn eller inom tolv dagar från uppsägning (Ask & Synnergren, 1997). Ändring av arrendeavgift sker vid förlängning då förlängning räknas som ny upplåtelse (7:7 JB).

Markägare och arrendators skyldighet gällande underhåll av arrendestället

Enligt 9:15 JB måste arrendatorn hålla marken i det skick som förekom vid arrendeupplåtelsens början. Sköter inte arrendatorn marken kan arrendatorn bli ersättningskyldig eller i värsta fall vräkt. Kontroll av arrendatorns skötsel sker när kontrakt förlängs eller när arrendeupplåtelsen avslutas. Vidare behandlar Larsson och Synnergren (2011) att arrendatorn dessutom har rätt till ersättning för investering i arrendet om parterna avtalat om det. Undantaget är om arrendatorn investerar långsiktigt, då har arrendatorn rätt till ersättning om inget annat bestämts i avtalet. En förbättringsåtgärd som alltid ger ersättning är täckdikning.

Nuvarande reglering i 7, 8 och 9 kapitlet JB vad gäller skötsel och ersättning har delvis tillkommit för att göra jordbruk ekonomiskt mer effektivt (Bengtsson et al., 2013). Soule, Ababayehu och Wiebe (2000) kommer i sin artikel fram till att det finns en större vilja hos markägare att investera långsiktigt i mark jämfört med arrendatorn. Enligt Huffman och Fukunga (2008) är ett förekommande orosmoment bland markägare att utarrenderad mark som brukas ska erodera om inte marken underhålls långsiktigt.

Även markägaren har ett ekonomiskt ansvar vad gäller arrendestället. Ansvaret startar vid arrendatorns tillträde då bostäderna ska kontrolleras så de uppfyller det skick som kan förväntas av byggnadstypen (9:17 JB). Om myndighet beslutar att anläggning måste rustas upp eller att ny byggnad måste uppföras är det markägaren som ansvarar för det (9:17a JB). Har anläggning eller byggnad skadats på grund av naturkatastrofer eller annan oförutsägbar händelse ligger ansvaret på markägaren om händelsen medför att anläggning eller byggnad måste repareras (Ask & Synnergren, 1997; 9:18 JB).

Överlåtelse

Ask och Synnergren (1997) förklarar att huvudregeln när det gäller överlåtelse av arrenderätten är att arrendatorn inte har rätt att överlåta arrendet till annan utan markägarens tillåtelse. Dock finns det undantag från huvudregeln. Gäller överlåtelsen ett arrende tecknat för längre tid kan arrendatorn överlåta det till annan. Detta under förutsättning att markägaren kan godta den nya arrendatorn efter att arrendatorn erbjudit markägaren att återta arrendet. Markägaren har en månad på sig att svara på erbjudandet. Arrendatorn får överlåta jordbruksarrende till make eller barn om arrendet innehas av lantbruksföretag och är utvecklat eller utvecklingsbart. Avtalet ska vara tidsbestämt och överlåtelsen kräver arrendenämndens godkännande. Regeln är tvingande till förmån för arrendatorn (9:31 JB).

Arrendatorn kan endast överlåta arrendestället till annan om markägaren godtar detta. Om det istället är arrendatorn som vill köpa arrendet vid försäljning regleras överlåtelsen i lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (i fortsättningen ARFA). Lagen ger arrendator företräde att köpa arrendestället före andra, förutsatt att vissa kriterier är uppfyllda (Larsson & Synnergren, 2011).

Av 1§ ARFA framgår att lagen gäller gårdsarrenden. Vidare förklarar Larsson och Synnergren (2011) att arrendatorn ska anmäla sitt intresse till inskrivningsmyndigheten och att markägaren därefter måste erbjuda arrendatorn att köpa arrendet. Det är det erbjudandet som innebär att arrendatorn får ett hembud. Markägaren har även fortsatt hembudsskyldighet om arrendatorns nekande till hembudet beror på fastighetsbildning enligt 7§ ARFA.

Vid försäljning av arrendestället där annan än arrendatorn är köpare måste nyttjanderätten förbehållas i köpekontraktet. Malmström, Ramberg och Sigeman (2012) redogör för att något av följande krav ska vara uppfyllt för att nyttjanderätten ska gälla mot ny ägare:

- Nyttjanderätten ska förbehållas i köpekontraktet.
- Skriftligt arrendeavtal vilket skrivits före försäljningen.
- Nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
- Nya ägaren kände till eller borde känt till nyttjanderätten.

Om inget av kraven följts gäller nyttjanderätten trots det mot nya ägaren om han inte sagt upp arrendeavtalet inom tre månader från köpet (7:14 JB).

Arrendenämnden: ansökan och prövning av tvist

Enligt 8:29 JB ska det finnas en arrendenämnd i varje län eller om regeringen beslutat annat kan det även gälla andra områden. Arrendenämnden är en myndighetsorganisation med uppgift att medla samt ta beslut i uppkomna tvister angående arrendeupplåtelse. Nämnden består av en jurist samt två ledamöter där varje parts intresse representeras av en ledamot. Beslut tagna av arrendenämnden överklagas till hovrätten, nästa instans vid eventuell överklagan är Högsta domstolen (Bengtsson et al., 2013). Det finns åtta kontor, Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Linköping, Västerås, Sundsvall och Umeå.

Det finns två vägar för en tvist att tas upp i arrendenämnden för där komma fram till en lösning. Dels genom att arrendator eller markägare ansöker om det men också genom att parterna i sitt avtal kommit överens om att arrendenämnden ska vara skiljenämnd (Ask & Synnergren, 1997). Vid en ansökan hos arrendenämnden ansöker antingen arrendator eller markägare om hjälp att lösa tvisten. Efter att arrendenämnden granskat ansökan får den andra parten som inte ansökt möjlighet att yttra sig. Därefter kallas parterna till sammanträde där yrkande, bevisning och förslag till överenskommelse utreds. Arrendenämnden meddelar beslut i tvisten om parterna är överens (Larsson & Synnergren, 2011).

I första hand ska arrendenämnden få parterna att komma överens genom att medla, det kan arrendenämnden göra i alla tvister. Enligt 12 § lag om arrendenämnder och hyresnämnder ska arrendenämnden pröva tvisten om tvisten är av sådant slag som nämnden är behörig att pröva. Prövning av tvist påbörjas endast om tvisten inte kunnat lösas genom medling. Tvister som arrendenämnden kan pröva framgår av 1 § lag om arrendenämnder och hyresnämnder. Dessa är följande:

- Förlängning av avtal eller ändring av villkor kring förlängning av avtal.

- Flyttningsersättning till arrendator som arrenderar gårdsarrende men där avtalet inte kunde fullföljas antingen på grund av att detaljplan upprättats i området eller att marken ska användas till annat ändamål än jordbruk.
- Markägares byggnadsskyldighet.
- Tilltänt arrendator är godtagbar som ny brukare av arrendet.
- Markägares rätt att återta del av marken eller hela marken i förtid.
- Förbehåll som rör uppsägning och även förbehåll som motverkar arrendatorns rätt till förlängning om arrendatorn inte sägs upp i tid.
- Förbehåll trots att förbehållet bryter mot arrendatorns skyldighet att vid uppsägning lämna eventuell bostad i bra skick.
- Fördröjning av avträde efter att arrendator sagt upp avtalet.
- Ny täckdikning.
- Investering gjord av arrendatorn utöver vad som framkommer av arrendatorns vårdnadsplikt.

Processen i arrendenämnden är dispositiv då det är parternas yrkande som till stor del avgör vad som bedöms från fall till fall (arrendenämnden i Malmö, 2015). Utöver ovan nämnda tvister som arrendenämnden kan pröva prövas även markägarens hembudsskyldighet enligt 6 § ARFA. Arrendenämnden undersöker om hembud krävs. Tar emot anmälan om hembud och kontrollerar att anmälan är korrekt ifylld. Ser till att ankommet hembud verkligen har antagits av arrendatorn och prövar om det finns eventuella hinder till överlåtelse av arrendestället (Ask & Synnergren, 1997; 7§ ARFA; 8§ ARFA; 10§ ARFA).

Arrendenämnden kan ge dispens till lagregleringar trots att de i grunden är tvingande. Dispensen förutsätter för det första att markägare och arrendator är överens om att avvika från lagen. Vidare måste även den lag parterna vill frånga tillåta dispens, det måste även i avtalet framgå att dispens får sökas i parternas avtal. Slutligen måste ansökan om dispens ha sökts inom en månad efter att avtal tecknats. Om parterna fått dispens kan de inte överklaga arrendenämndens beslut (Larsson & Synnergren, 2011).

3.2 Enkätundersökning

Enkätundersökningen genomfördes för att undersöka vad arrendenämndens domare ansåg om det rättsliga läget mellan markägare och arrendator. Antalet frågor var nio.

Enkäten skickades till nio domare varav fem svar inkom vilket gav en svarsfrekvens på 56 %.

3.2.1 Frågor angående vem av parterna som får rätt i tvist

Frågorna formulerades enligt följande:

1. I tvist gällande arrendeavgiften, vilken av parterna anser ni oftast får rätt i tvisten?
2. I tvist gällande hembud, vilken av parterna anser ni oftast får rätt i tvisten?
3. I tvist gällande täckdikning, vilken av parterna anser ni oftast får rätt i tvisten?
4. I tvist gällande överlåtelse, vilken av parterna anser ni oftast får rätt i tvisten?
5. I tvist gällande förlängning av avtal, vilken av parterna anser ni oftast får rätt i tvisten?
6. I tvist gällande investering i arrendestället, vilken av parterna anser ni oftast får rätt i tvisten?
7. I tvist gällande markägares rätt att återta mark i förtid, vilken av parterna anser ni oftast får rätt i tvisten?

Frågorna ställdes för att få svar på vem av markägare eller arrendator som enligt domarna får rätt i en tvist. Frågorna var nästan identiska förutom att typ av tvist byttes ut i frågan. Samtliga frågor hade fyra svarsalternativ. Alternativen var markägare, arrendatorn, jämn fördelning och vet ej.

Respons angående arrendeavgiften, fråga 1

Två respondenter svarade att arrendatorn får rätt vid tvist om arrendeavgiften vilket gav en svarsfrekvens på 40 %. Alternativet markägaren mottog 20 % av svaren då en respondent svarade markägaren. Två respondenter svarade vet ej vilket motsvarar 40 % (se tabell 1).

Tabell 1. Svar på fråga 1

Svarsalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendator	2	40 %
Markägare	1	20 %

Jämnt	0	0 %
Vet ej	2	40 %

Respons angående hembud, fråga 2

Den generella reaktionen på denna fråga var svag (se tabell 2). Frågan mottog ett svar på arrendatorn som vinnande i tvisten vilket motsvarar 20 %. Resterande fyra respondenter svarade vet ej vilket motsvarar 80 %.

Tabell 2. Svar på fråga 2

Svarsalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendator	1	20 %
Markägare	0	0 %
Jämnt	4	80 %
Vet ej	0	0 %

Respons angående täckdikning, fråga 3

Alternativen arrendator och jämnt fördelat mottog ett svar var, det vill säga 20 % var. Två respondenter svarade vet ej vilket motsvarar 40 %. En respondent, motsvarande 20 %, valde att inte besvara frågan (se tabell 3).

Tabell 3. Svar på fråga 3

Svarsalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendator	1	20 %
Markägare	0	0 %
Jämnt	1	20 %
Vet ej	2	40 %
Ej svar	1	20 %

Respons angående överlåtelse, fråga 4

Alternativen arrendator och jämnt fördelat mottog ett svar var, det vill säga 20 % var. Två respondenter svarade vet ej vilket motsvarar 40 %. En respondent, motsvarande 20 %, valde att inte besvara frågan (se tabell 4).

Tabell 4. Svar fråga 4

Svarsalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendator	1	20 %
Markägare	0	0 %
Jämnt	1	20 %
Vet ej	2	40 %
Ej svar	1	20 %

Respons angående förlängning av avtal, fråga 5

Frågan mottog ett svar på varje alternativ och en respondent valde att inte besvara frågan.

vilket ger en svarsfrekvens på 20 % var (se tabell 5).

Tabell 5. Svar fråga 5

Svarsalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendator	1	20 %
Markägare	1	20 %
Jämnt	1	20 %
Vet ej	1	20 %
Ej svar	1	20 %

Respons angående investering, fråga 6

Alternativet arrendatorn mottog ett svar vilket motsvarar 20 %. Tre respondenter, det vill säga 60 % svarade vet ej. En respondent valde att inte besvara frågan vilket motsvarar 20 % (se tabell 6).

Tabell 6. Fråga 6

Svarsalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendator	1	20 %
Markägare	0	0 %
Jämnt	0	0 %
Vet ej	3	60 %
Ej svar	1	20 %

Respons angående markägares rätt att återta marken, fråga 7

Frågan mottog ett svar på varje alternativ och en respondent valde att inte besvara frågan.

vilket ger en svarsfrekvens på 20 % var (se tabell 7).

Tabell 7. Svar fråga 7

Svarsalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendator	1	20 %
Markägare	1	20 %
Jämnt	1	20 %
Vet ej	1	20 %
Ej svar	1	20 %

3.2.2 Fråga angående vanligast förekommande tvist

Fråga åtta formulerades till: Enligt din egen upplevelse, vilken eller vilka tvister är de vanligast förekommande när det gäller jordbruksarrende?

Frågan ställdes för att underlätta urvalet av rättsfall i kommande fallstudie. Svartalternativen utgjordes av de typer av tvister som fråga ett till sju berörde och även alternativet vet ej.

Respons

Arrendeavgiften och förlängning av avtal mottog två svar var vilket motsvarar 20 % var. Markägares rätt att återta mark i förtid och vet ej mottog ett svar vilket ger en svarsfrekvens på 20 % var. En respondent, det vill säga 20 %, valde att inte besvara frågan (se tabell 8).

Tabell 8. Svar fråga 8

Svartalternativ	Antal svar	Andel svar
Arrendeavgift	2	29 %
Hembud	0	0 %
Täckdikning	0	0 %
Överlåtelse	0	0 %
Förlängning av avtal	2	29 %
Investering	0	0 %
Markägares rätt att återta mark i förtid	1	14 %
Vet ej	1	14 %
Ej svar	1	14 %

3.2.3 Fråga angående eventuella synpunkter

Fråga nio formulerades till: Har Ni några synpunkter eller något att tillägga kring undersökningen?

Fråga nio ställdes för att respondenterna skulle ha möjlighet att till exempel göra tillägg då övriga frågor endast hade fasta svarsalternativ.

Respons

Två respondenter lämnade synpunkter. Respondent ett förklarade att många av de tvister som undersöktes i fråga ett till sju mycket sällan förekommer. Respondenten förklarade vidare att det är tvist om arrendeavgift och förlängning av avtal som är vanligast förekommande. Respondent två påpekade precis som respondent ett att arrendeavgiften och förlängning av avtal är vanligast förekommande vilket medförde att han hade svarat vet ej på många av frågorna.

3.3 Studie av rättsfall

Fallstudien utfördes för att få en bild av processen i arrendenämnden, för att undersöka om det är markägare eller arrendator som ansökt om hjälp att lösa tvisten samt för att se vem av parterna som fick rätt i tvisten. Totalt har tre rättsfall och sju protokoll från arrendenämnden granskats.

3.3.1 Tvist angående förlängning av avtal

I tvist angående förlängning av avtal granskades tre rättsfall från rättsdatabasen Zeteo och två protokoll från arrendenämnden. När arrendenämnden ska ta beslut i tvist angående förlängning av avtal använder de sig av lagregleringen i 9:8 JB där arrendatorns besittningsskydd regleras. I protokollen som förts vid sammanträden kring tvister förklarar arrendenämnden hur de bedömer rätten till förlängning av avtal. Först måste markägaren bevisa att arrendatorn agerat så att besittningsskyddet är brutet. Sedan måste arrendatorn i sin tur bevisa att det skulle innebära värre konsekvenser för honom att förlora arrendestället än vad det vore för markägaren att upplåtelsen förlängs (arrendenämnden i Västerås, 2014).

Rättsfall 1. Mål nummer T 351/92

I mål nummer T 351/92 från Svea hovrätt har ansökan om förlängning av avtal avslagits då markägaren angivit att han själv vill bruka arrendestället och därför vill säga upp arrendatorn.

Arrendeupplåtelsen bestod av två olika kontrakt, ett gårdsarrende och ett sidoarrende som arrendatorn brukat sedan januari 1986. I kontraktet framgick att avtalet gällde i fem år, fram till 14 mars 1991. Markägaren ansökte hos arrendenämnden om att avtalet inte skulle förlängas efter 14 mars 1991 då han själv vill bruka marken och att det därför inte är obilligt mot arrendatorn att förlora arrenderätten. Arrendatorn motsatte sig markägarens yrkande då de ansåg att det tvärtemot vad markägaren uppgav skulle vara obilligt mot dem att förlora arrenderätten då de hade en väl fungerande jordbruksverksamhet på arrendestället.

Arrendenämnden biföll markägarens ansökan om att inte förlänga avtalet då de ansåg att det inte var obilligt för arrendatorn att förlora arrenderätten men arrendatorn medgavs ett år till, till 14 mars 1992 då tvisten dragit ut på tiden. Arrendatorn bestred arrendenämndens beslut och bad att fastighetsdomstolen skulle bevilja förlängning. Fastighetsdomstolen delade arrendenämndens uppfattning och bestred arrendatorns yrkande. Arrendatorn bestred fastighetsdomstolens beslut och tvisten togs upp till Svea hovrätt. Hovrätten vidhöll det som tidigare instanser beslutat med den skillnad att arrendatorn fick förlängt ytterligare ett år utöver vad arrendenämnden beslutat, till 14 mars 1993.

Rättsfall 2. Mål nummer T 181/89

I mål nummer T 181/89 från hovrätten för nedre Norrland har avtal förlängts då markägaren inte klargjort att han ville överta arrendestället.

Arrendet bestod av ett sidoarrende som arrendatorn brukat sedan 1 december 1983. Avtalet gällde fem år, fram till 1 december 1988, med 12 månaders uppsägningstid. Markägaren sa upp avtalet 14 månader innan sista kontraktsdag. Arrendatorn godtog inte uppsägningen vilket medförde att markägaren ansökte hos arrendenämnden om uppsägning där han yrkade att hans son skulle överta arrendestället.

Arrendenämnden beslutade att avtalet skulle förlängas fram till 1 december 1993 då de ansåg att sonens intention att överta arrendestället inte var tillräckligt stark och att det vore obilligt mot arrendatorn. Markägaren tog tvisten vidare till fastighetsdomstolen där även de dömde till arrendatorns fördel. Sista instans blev hovrätten för nedre Norrland som fastställde tingsrättens dom, arrendatorn fick avtalet förlängt.

Rättsfall 3. Mål nummer: T 3741-05

I mål nummer T 3741-05 från Svea hovrätt sades arrendatorn upp då markägaren ansågs ha tillräckligt starka skäl att återta arrendestället.

Avtalet gällde ett sidoarrende som undertecknats i mars 1990 med avtalstiden tio år. Markägaren sade upp arrendatorn i mars 2003 och ansökte hos arrendenämnden om

uppsägning då han ville återta marken för eget brukande. Arrendatorn motsatte sig till uppsägningen. Arrendenämndens beslut var att avtalet inte skulle sägas upp utan istället förlängas med fem år till då det skulle anses obilligt att säga upp arrendatorn.

Markägaren bestred arrendenämndens beslut varvid fastighetsdomstolen blev nästa instans i tvisten. Fastighetsdomstolen ansåg precis som arrendenämnden att avtalet skulle förlängas. Tvisten togs vidare till Svea hovrätt där hovrätten gick emot det arrendenämnden och fastighetsdomstolen beslutat, det ansågs mer obilligt mot markägaren än arrendatorn att förlora brukanderätten. Arrendatorn sades upp.

Rättsfall 4. Mål nummer: 717-14

I ansökan med mål nummer 717-14 inkommen till arrendenämnden i Västerås sades arrendatorn upp då markägaren ansågs ha tillräckligt starka skäl att återta arrendestället.

Avtalet avsåg ett sidoarrende tecknat för ett år i taget. Markägaren ansökte hos arrendenämnden i mars 2015 om uppsägning då han ville återta marken för eget brukande. Arrendatorn motsatte sig uppsägningen men inte på grund av uppsägningen i sig utan att han ansåg att markägarens skäl för uppsägning inte var sann. Arrendatorn anser att markägarens avser att återta arrendestället för att sedan kunna sälja marken.

Arrendenämnden anser att markägarens skäl att återta marken är tillräckligt starka och sanningsenliga samt att det inte är obilligt mot arrendatorn att förlora arrendestället varvid beslut tas om att säga upp arrendatorn. Arrendatorn sägs upp den 14 mars 2015.

Rättsfall 5. Mål nummer: 2232-14

I ansökan med mål nummer 2232-14 inkommen till arrendenämnden i Västerås sades arrendatorn upp då markägaren ansågs ha tillräckligt starka skäl att återta arrendestället.

Upplåtelsen av sidoarrendet hade förekommit sedan 1960-talet med upplåtelseiden fem år. Markägaren ansökte om att arrendeupplåtelsen skulle upphöra 13/3 2015 då han avsåg att använda marken själv för viltvård och jakt. Arrendatorn bestred markägarens yrkande då han istället ansåg att arrendeupplåtelsen skulle förlängas med fem år till.

Arrendenämnden ansåg att markägaren hade tillräckligt starka skäl att själv använda arrendestället och att det inte ansågs obilligt mot arrendatorn att förlora arrenderätten. Arrendatorn fick dock förlängt två år till då han behövde tid på sig att finna ny mark, uppsägningsdatum beslutades därför till 13 mars 2017.

3.3.2 Tvist angående arrendeavgiften

I tvist angående arrendeavgiften granskades fem protokoll från arrendenämnden. När arrendenämnden ska ta beslut i tvist angående arrendeavgiften använder de sig av lagregleringen i 9:9 JB där arrendeavgiftens bestämmande regleras. I protokollen som förts vid sammanträden kring tvist om arrendeavgiften beskrivs att arrendeavgiften bedöms efter tre kriterier. Kriterierna är arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheter i övrigt (arrendenämnden i Västerås, 2014).

Rättsfall 1. Mål nummer 111-14

I ansökan med mål nummer 111-14 inkommen till arrendenämnden i Västerås höjdes arrendeavgiften efter arrendenämndens granskning.

Arrendatorn arrenderar ett gårdsarrende sedan 1 augusti 1998 med upplåtelse tiden fem år och en årlig arrendeavgift på 178 000 kr plus moms. Markägaren ansökte om att arrendenämnden ska fastställa ny arrendeavgift, förslagsvis till 213 500 kr plus moms och att arrendeavgiften även ska indexeras. Skäl till yrkandet var att arrendeavgiften varit densamma sedan 1998, även då ansökte parterna om hjälp hos arrendenämnden. Arrendatorn ansåg dock att arrendeavgiften istället borde sänkas till 160 000 kr plus moms.

För att besluta om skälig arrendeavgift använde arrendenämnden sig av tre jämförelseobjekt belägna inom orten. Det blev klart att den nuvarande arrendeavgiften låg i underkant jämfört med jämförelseobjekten, om arrendeavgiften varit indexerad hade nuvarande arrendeavgift varit 212 677 kr, men att den arrendeavgift markägaren begärt var för hög. Arrendenämnden fastställde arrendeavgiften till 190 000 kr plus moms.

Rättsfall 2. Mål nummer 54-13.

I ansökan med mål nummer 54-13 inkommen till arrendenämnden i Västerås höjdes arrendeavgiften efter arrendenämndens granskning.

Arrendet avsåg ett gårdsarrende tecknat på fem år med en årlig arrendeavgift på 230 770 kr. Markägaren hade ansökt om att höja arrendeavgiften till 327 000 kr vilket han ansåg vara en skälig arrendeavgift då den enligt honom hade varit 385 000 kr om de höjt kontinuerligt sedan första arrendeavgiften beslutades. Arrendatorn bestred markägarens yrkande men höll med om att en höjning av arrendeavgiften var lämpligt men att en arrendeavgift på 300 000 kr var tillräcklig.

Arrendenämnden ansåg att föreslagna arrendeavgifter vara för höga respektive för låga sett till objekt i närområdet, arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter. Arrendenämnden beslutade därför att fastställa arrendeavgiften till 321 5000 kr per år från och med 14 mars 2013.

Rättsfall 3. Mål nummer 1393-11

I ansökan med mål nummer 1393-11 inkommen till arrendenämnden i Linköping höjdes arrendeavgiften efter arrendenämndens granskning.

Arrendeupplåtelsen avsåg ett sidoarrende där markägaren ansökt hos arrendenämnden om att höja arrendeavgiften till 338 000 kr per år exklusive moms från och med 13 mars 2012. Arrendatorn bestred markägarens ändring av arrendeavgiften. Detta då han ansåg att arrendeavgiften till stor del skulle bero på avkastningen på arrendestället och sett till egna beräkningar ansåg han att markägarens angivna arrendeavgift var för hög. Markägaren ville därför att arrendenämnden skulle pröva arrendeavgiftens storlek.

Arrendenämnden förklarade att även om hänsyn ska tas till avkastning är det mer ett teoretiskt värde vilket medförde att arrendatorns beräkningar inte hade något större värde vid bedömningen. Vidare påpekade arrendenämnden att bedömningen har en vid ram där ortsprisjämförelse har stor effekt på den slutliga arrendeavgiften. Det visade sig

vara svårt att hitta passande jämförelseobjekt vilket medförde att arrendenämnden fick stödja sitt beslut på övriga omständigheter. Arrendeavgiften fastställdes till 265 000 kr plus moms.

Rättsfall 4. Mål nummer 122-10

I ansökan med mål nummer 122-10 inkommen till arrendenämnden i Västerås höjdes arrendeavgiften efter arrendenämndens granskning.

Markägaren hade ansökt hos arrendenämnden om att höja arrendeavgiften på gårdsarrendet tecknat i mars 2005 med förlängning var femte år. Arrendeavgiften hade varit den samma sedan starten av arrendeupplåtelsen, 66 000 kr exklusive moms. Markägaren ville höja till 132 700 kr per år från och med 14 mars 2010. Arrendatorn bestred markägarens yrkande då han ansåg att arrendeavgiften skulle vara 66 000 kr även fortsättningsvis.

Enligt markägaren var arrendeavgiften skälig, dels sett till arrendeställets avkastningsförmåga, avtalets innehåll och omständigheter i övrigt, men också efter var markägaren hade kunnat urskilja av en egen utförd ortsprismetod. Arrendatorn fortsatte sin talan där han redogjorde för att han anlitat en lantmästare som med hjälp av en ortsprisjämförelse ansåg att den föreslagna arrendeavgiften var för hög. Vidare uppgav arrendatorn att avkastningen på arrendestället varit lika stor sedan år 2006 medan kostnaderna det innebar att hålla arrendestället i skick hade ökat.

Arrendenämnden ansåg att det var avkastningen samt en skälighetsbedömning som skulle ligga till grund för arrendeavgiftens storlek. Detta då det inte fanns några jämförbara objekt varvid en ortsprisjämförelse inte kan ligga till grund för bedömningen och även då arrendeupplåtelsens avtal inte heller var användbart. Arrendenämnden bedömde avkastningen till ett högre värde än vad arrendatorn angivit men ansåg att markägarens begärda arrendeavgift var något för hög, arrendeavgiften beslutades därför till 105 750 kr per år från och med 14 mars 2010.

Rättsfall 5. Mål nummer 29-15

I ansökan med mål nummer 29-15 inkommen till arrendenämnden i Malmö fick markägaren inte bifall för sitt yrkande om höjd arrendeavgift.

Arrendeupplåtelsen avsåg ett sidoarrende där markägaren år 2015 ansökt hos arrendenämnden för höjning av arrendeavgiften, från 366 000 kr till 488 000 kr per år plus moms. Arrendatorn bestred markägarens yrkande då han ansåg att arrendeavgiften skulle förbli densamma.

Markägaren ansåg att en höjd arrendeavgift var skälig sett till arrendeställets avkastning, avtalets innehåll och omständigheter i övrigt och även på grund av att arrendeavgiften inte ändrats sedan år 2009. Dessutom hade arrendatorn varit villig att köpa arrendestället för en summa som enligt markägaren medförde att den nu föreslagna arrendeavgiften var skälig. Arrendatorn uppgav att han enligt statistik från Jordbruksverket betalade högre avgift per hektar än vad som där angivits. Han ansåg dessutom att en ökad arrendeavgift inte var skälig då avkastningen hade minskat med cirka 1 000 kr per hektar årligen plus att gårdsstödet minskat. Vidare uppgav arrendatorn att arrendestället ökat mycket i värde senaste åren tack vare bra skötsel.

Arrendenämnden ansåg att markägarens beräkning av avkastningen inte var korrekt. För bedömning av arrendeavgiften togs hänsyn till avtalets innehåll, omständigheter i övrigt och det minskade gårdsstödet. Arrendenämnden beslutade att inte ge markägaren bifall. Avtalet förlängdes med oförändrad arrendeavgift 15 mars 2015.

4 Diskussion

I detta avslutande kapitel förs en diskussion kring framkomna resultat och val av metod. Största delen rör resultatet från fallstudien då det var den metod som gav mest information. Varje frågeställning behandlas under en egen rubrik. Förslag på framtida studier samt studiens bidrag med ny kunskap redovisas också. Därefter dras slutsatser av studien.

4.1 Vilka lagar och instanser styr tvister kring jordbruksarrende?

För att undersöka denna fråga genomfördes en studie av rättsläget där besittningsskydd, arrendeavgiften, ekonomiskt ansvar, överlåtelse och processen i arrendenämnden undersöktes. Under senmedeltiden förlorade arrendatorn arrendet vid försäljning. Sedan dess har det allt eftersom tillkommit lagregleringar som bidragit till att skillnaderna mellan markägare och arrendators rättigheter minskat. Vid slutet av 1600-talet kunde en skötsam arrendator inte vräkas. År 1909 infördes ett flertal lagregleringar som var tvingande till arrendatorns fördel. En ytterligare bidragande utveckling av arrendatorns skydd var besittningsskyddet som infördes år 1943. Som ett resultat av införandet av lagen arrendators rätt att förvärva arrendestället år 1985 försvårades arrendatorns risk att mista arrendet ytterligare.

Arrendeupplåtelsens historiska utveckling har medfört att det idag är många regler att förhålla sig till både som markägare och arrendator. Två paragrafer som kom att ha stor betydelse i denna studie studerades i avsnitt 3.1. Det var dels paragraf 9:8 JB som reglerar arrendatorns besittningsskydd och även paragraf 9:9 JB där kriterierna för bestämmande av arrendeavgiften definieras.

Ur litteraturen kan inget entydigt resultat utläsas om det är markägare eller arrendator som har lagen på sin sida. Lagar indikerar neutral ställning till både markägare och arrendator. Detta då det i lagtexten går att utläsa att både markägare och arrendator är tvungna att följa vissa regler. Arrendatorn kan till exempel förlora arrenderätten enligt 8:23 JB och måste bevara arrendets skick enligt 9:15 JB. Markägaren kan förlora rätten till marken när avtal förlängs och ansvarar för att byggnader samt anläggning håller förväntat skick enligt 9:17 JB. Att upprätthålla arrendets skick beskrevs även i de

vetenskapliga artiklarna där Soule et al. (2000) påpekade att det är markägaren som har starkast vilja att investera långsiktigt i arrendet. Något som Huffman och Fukunga (2008) menar oroar markägare i och med bristande intresse från markägare är att marken ska erodera.

Det framkom också att arrendenämnden är den myndighet som uppdraget att lösa tvister som uppstått kring jordbruksarrende. I första hand genom att medla mellan parterna, i andra hand genom att ta beslut i tvisten. Processen i arrendenämnden är dispositiv vilket innebär att det till stor del är parternas yrkande och omständigheter som råder i varje unik tvist som avgör lösningen. Arrendenämnden kan ge dispens från de tvingande regler som finns men parterna måste vara överens om att de ska frångå lagstadgad regel. Förutom arrendenämnden beslutar även hovrätten och därefter Högsta domstolen i arrendeärenden.

4.2 Vilken tvist är vanligast och varför har tvist uppstått?

Efter vad som gick att utläsa av enkätundersökningen är tvist om arrendeavgift och förlängning vanligast. Tvist uppstår vanligast på grund av osämja kring dessa två typer. Sett till studien av rättsfall kring förlängning av avtal hade tvisten i fyra av fem fall uppstått då markägaren ville återta marken för eget brukande. I ett av de fem fallen var det markägarens son som hade för avseende att bruka arrendestället som sitt eget. I tvister gällande arrendeavgiften blev det tydligt att de tvisterna uppstått då markägaren vill höja arrendeavgiften.

Att arrendeavgiften och förlängning av avtal framkom som de vanligaste tvisterna kan bero på att de båda är en typ av tvist som innebär att någon av parterna kan förlora rätten till arrendet. Arrendatorn kan förlora arrenderätten om avgiften inte betalas inom viss tid vilket framkom i avsnitt 3.1. Om arrendeupplåtelsen förlängs vid tvist förlorar markägaren rätten till arrendet under den tid som förlängning gäller. Att rättigheten förloras får antas vara en stor förlust för den part som vill nyttja arrendestället. Därigenom kan det därför antas att ena parten kämpar för sin rätt genom att ansöka hos arrendenämnden om tvist uppstår antingen rörande arrendeavgiften eller förlängning av avtal.

4.3 Hur är markägares och arrendators rättsliga skydd?

För att besvara frågan utfördes en enkätundersökning och en fallstudie. Totalt granskades tio tvister i den utförda fallstudien. Fem tvister berörde arrendeavgiften och resterande fem gällde förlängning av avtal. I tvisterna kunde det i resultatet utläsas att det samtliga gånger var markägaren som ansökt hos arrendenämnden. Det kriteriet arrendenämnden utgår från vid tvist om förlängning är om uppsägning av arrendatorn vore obilligt mot arrendatorn. Aspernäs (2013) tidigare studie om jordägarens väg till självinträde visade att markägaren ofta inte har tillräckligt starka bevis för att återta arrendestället för eget brukande vilket leder till att arrendatorn får förlängt.

Sett till resultaten av denna studies granskade tvister ansågs det i en majoritet av fallen att det var tvärtom mot det Aspernäs resultat visar. Om markägaren har tillräckligt starka bevis och det är inte obilligt mot arrendatorn sägs arrendatorn upp. Därför har studien av rättsfall inte kunnat bevisa det Aspernäs redovisat vad gäller arrendatorns styrka i tvist om förlängning. Däremot visade enkätundersökningen likheter med Aspernäs resultat. Likheterna kan utläsas av att det efter sammanställning av respondenternas svar oftast är arrendatorn som får rätt vid tvist om förlängning av avtal.

Arrendeavgiften ska bedömas efter arrendeställets avkastningsförmåga, avtalets innehåll och omständigheter i övrigt. Det blev tydligt från granskningen av tvister att arrendenämnden lägger stor vikt vid kriteriet omständigheter i övrigt. Mer specifikt var jämförelseobjekt den omständighet som var mest omskriven när beslut om arrendeavgiftens storlek redovisades. Detta då det i alla fem fall antingen användes jämförelseobjekt eller hade varit önskvärt med jämförelseobjekt för att beräkna en skälig arrendeavgift. Markägarnas yrkade arrendeavgift ansåg arrendenämnden i allmänhet något hög varefter arrendeavgiften beslutades till en summa något lägre än den begärda. Arrendatorn fick i fyra av fem granskade tvister höjd arrendeavgift vilket antyder att arrendatorns rättsliga styrka vid tvist om arrendeavgiften är svagare än markägarens.

Vid tvist om arrendeavgiften var spridningen av inkomna enkätsvar större än de vid tvist om förlängning av avtal. Alternativen markägare och arrendator uppnådde lika stor svarsfrekvens. Jämfört med rättsfallen indikerar enkätundersökningen att arrendatorns rättsliga skydd är starkare än markägarens.

4.4 Diskussion av metod

Data har insamlats genom studie av litteratur, enkätundersökning och granskning av rättsfall. Studien av litteratur och rättsfall gick som planerat med förväntat resultat. Enkätundersökningens utförande kändes genomtänkt med upplägget fasta svarsalternativ för att underlätta analys men även en öppen fråga för att inte begränsa respondenternas åsikter. Efter att fem svar inkommit visade det sig att respondenterna ansåg att frågorna behövde omformuleras. Respondenterna hade under ett möte tagit det gemensamma beslutet att erbjuda mig en intervju där frågorna skulle diskuteras. Tyvärr uteblev kontakten från deras sida. Detta medförde att enkätundersökningen förblev oförändrad.

Beslut togs att använda de svar som inkommit som underlag för studien då respondenterna var personer med stor erfarenhet kring tvister i arrendenämnden. Nu i efterhand hade det varit klokt att ta reda på mer bakgrundsfakta innan enkäten skickades ut. Förslagsvis genom att fråga nummer åtta i denna studie, angående vilken tvist som var vanligast, kunde ställts i en förstudie inför enkätens utformning. Då kunde enkäten omfattats av frågor rörande bara arrendeavgiften eller förlängning av avtal eftersom de visade sig vara de vanligaste tvisterna.

4.5 Studiens bidrag till ny kunskap

Jag anser att studien bidragit till att ge större kunskap kring tvister i arrendenämnden då studien ger en samlad information i ämnet. Den nya kunskapen kan också ses i att ingen tidigare genomfört en studie där enbart tvister i arrendenämnden behandlas. Ett examensarbete från Sveriges lantbruksuniversitet liknar denna studie till viss del, det är Aspenäs (2013) som studerat jordägarens väg till självinträde. I den studien dras slutsatsen att besittningsskyddet är starkare än äganderätten när det gäller självinträde. Detta då markägaren får svårt att bevisa sitt behov av att återta marken.

Författaren har fått intrycket av att kunskapen om arrendenämnden som instans är låg jämfört med tingsrätt och övriga instanser.

4.6 Förslag till fortsatt forskning

Det hade varit intressant med en fortsättning på det arbete som påbörjats. Till exempel genom att den förberedande intervju som arrendenämnden erbjöd utförs. Utifrån intervjun kan sedan en enkät utformas med målet att samtliga domare deltar. Förslagsvis kan enkäten begränsas till att endast gälla arrendeavgift samt förlängning av avtal. Då studien genomfördes inom en begränsad period krävdes en avgränsning. Vid eventuell vidare forskning kan det vara lämpligt att undersöka hur övriga aktörer ställer sig till tvister i arrendenämnden. En annan fråga att undersöka hade varit kriteriet när något är obilligt respektive inte obilligt mot arrendator.

4.7 Slutsats

I denna uppsats var syftet att undersöka parternas rättsliga ställning vid tvist kring jordbruksarrende. Arbetet med studien utfördes och diskuterades utifrån följande frågeställningar:

- 1) Vilka lagar och instanser måste markägare och arrendator rätta sig efter?
- 2) Vilken tvist är vanligast och varför har den uppstått?
- 3) Hur är arrendator och markägares rättsliga skydd?

Studien av rättsläget besvarade frågeställning ett och tre. Med hjälp av enkätundersökningen besvarades frågeställning två och tre. Studien av rättsfall bidrog med svar till alla tre frågeställningar. Sammanställs resultaten framgår det att markägaren var starkast sett till resultat i fallstudien. Litteraturen var svårutläst vilket författaren valde att tolka som att styrkan där är likvärdig. Ur resultaten från enkätundersökning var arrendatorn starkast.

Resultaten som framkom var motsägelsefulla. Författaren valde därför att tolka resultatet från litteraturen som att både markägare och arrendator var starkast. Detta medförde att totalt ansågs markägare och arrendator starkast i lika stor andel av de framkomna resultaten. Av sammanställningen drogs slutsatsen att den rättsliga styrkan anses vara likvärdig.

Referenser

Arrendenämnden i Västerås. (20150428). Sammanträdesprotokoll: ärendenummer 2232-14.

Arrendenämnden i Västerås. (20141208). Sammanträdesprotokoll: ärendenummer 111-14.

Ask, B. & Synnergren, S. (1997). *Jordbruksarrende: praktisk handbok i frågor gällande jordbruksarrende beaktande gällande lagstiftning per den 1 april 1997*. Borås: SIFU.

Aspernäs, P. (2013). *Jordägarens väg till självinträde: vid oenighet mellan parter* (Examensarbete, Sveriges lantbruksuniversitet, institutionen för biosystem och teknologi). Från <http://stud.epsilon.slu.se/5934/>

Bengtsson, B. Hager, R. Victorin, A. (2013). *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. (8:1. uppl.). Stockholm: Norstedts juridik.

Boote, D. & Beile, P. (2005). Scholars before researchers: On the centrality of the dissertation literature review in research preparation. *Educational Researcher*, 34(3), 3-15. doi: 10.3102/0013189X034006003

Bäärnhielm, A. (2014). Arrende- och agrarpolitik i Sverige: En historisk översikt. A. Wästfelt (Red.), *Att bruka men inte äga: arrende och annan nyttjanderätt till mark i svenskt jordbruk från medeltid till idag* (s.40-60). Stockholm: Kungl. skogs- och lantbruksakademien.

De Rada, V. D. & Domínguez-Álvarez, J. A. (2014). Response quality of self-administered questionnaires: A comparison between paper and web questionnaires. *Social Science Computer Review*, 32(2), 256-269. doi: 10.1177/0894439313508516

Easton, G. (2010). Critical realism in case study research. *Industrial Marketing Management*, 39(1), 118-128. doi: 10.1016/j.indmarman.2008.06.004

Eisenhardt, K. M. (1989). Building theories from case-study research. *The Academy of Management Review*, 14(4), 532-550. Hämtad från http://www.jstor.org.webproxy.student.hig.se:2048/stable/258557?origin=crossref&seq=1#page_scan_tab_contents

Huffman, W. E., & Fukunga, K. (2008). Sustainable land use: landlord-tenant contracting in the United States of America. *NJAS - Wageningen Journal of Life Sciences*, 55(4), 379-396. doi:10.1016/S1573-5214(08)80027-9

Jick, T. D. (1979). Mixing Qualitative and Quantitative Methods: Triangulation in Action. *Administrative Science Quarterly*, 24(4), 602-611. doi: 10.2307/2392366

Jordbruksverket, *Arrendepriser på jordbruksmark 2012*, Sveriges officiella statistik, JO 39 SM 1301. Hämtad 2015-04-25 från Jordbruksverket: <http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik%2C%20fakta/Priser%20och%20prisindex/JO39/JO39SM1301/JO39SM1301.pdf>

Jordbruksverket, *Arrendepriser på jordbruksmark 2014*, Sveriges officiella statistik, JO 39 SM 1501. Hämtad 2015-04-25 från Jordbruksverket: <http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Priser%20och%20prisindex/JO39/JO39SM1501/JO39SM1501.pdf>

Larsson, N. & Synnergren, S., (2011). Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken. (3:1 uppl.) Falkenberg: Nordstedts Juridik AB.

Malmström, Å., Ramberg, C., & Sigeman, T. (2012). *Malmströms Civilrätt*. (22., [rev.] uppl.) Malmö: Liber.

Merriam, S.B. (1994). *Fallstudien som forskningsmetod*. Lund: Studentlitteratur.

Morell, M. (2014). Det svenska jordbruket och det tidiga 1900-talets arrendelagstiftning. A. Wästfelt (Red.), *Att bruka men inte äga: arrende och annan nyttjanderätt till mark i svenskt jordbruk från medeltid till idag* (s.151-192). Stockholm: Kungl. skogs- och lantbruksakademien.

SFS 1970:994. *Jordabalken*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1985:658. *Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1973:188. *Lag om arrendenämnder och hyresnämnder*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1907:36. *Lag om nyttjanderätt till fast egendom*. Stockholm: Justitiedepartementet

SOU 1968:57. *Historiska arrenden: en kartläggning*. Stockholm: Fritzes offentliga publikationer. Från <http://weburn.kb.se/sou/257/urn-nbn-se-kb-digark-2563024.pdf>

SOU 2014:32. *Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd*. Stockholm: Fritzes offentliga publikationer. Från <http://www.regeringen.se/content/1/c6/24/21/54/ae0a1b60.pdf>

Soule, M. J., Ababayehu, T., & Wiebe, K. D. (2000). Land Tenure and the Adoption of Conservation Practices. *American Journal of Agricultural Economics*, 82(4), 993-1005. doi: 10.1111/0002-9092.00097

Sveaskog. (2014). *Remissyttrande*. Hämtad 12 mars, 2015, från Sveaskog, <http://www.sveaskog.se/Documents/Press%20och%20nyheter/Remissvar/N%C3%A5gra%20fr%C3%A5gor%20om%20arrendeavgift%20och%20besittningsskydd/Remissyttrande.pdf>

Trost, J. (2012). *Enkätboken*. (4., uppl.) Lund : Studentlitteratur.

Wästfelt, A. (2014). Arrende och annan nyttjanderätt till mark i lantbrukets historia. A. Wästfelt (Red.), *Att bruka men inte äga: arrende och annan nyttjanderätt till mark i svenskt jordbruk från medeltid till idag* (s.15-39). Stockholm: Kungl. skogs- och lantbruksakademien.

Yin, R.K. (1981). The Case Study Crisis: Some Answers. *Administrative Science Quarterly*, 26(1), 58-65. doi: 10.2307/2392599