



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Vårterminen 2016

Examensarbete i civilrätt, särskilt allmän fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Besittningsskydd vid jordbruksarrende

Problematiken kring arrendator som skyddsvärd part
vid nyttjanderättsavtal enligt 1970-års jordabalk.

Författare: Frida Ringholm

Handledare: Docent Richard Hager



Författarens tack

Författaren av denna uppsats skulle vilja tacka dels docent Richard Hager som trots tidsbrist och redan omfattande arbetsbörda tog sig an att handleda denna uppsats. Ett stort tack också till advokat Anna Treschow som tagit sig tid att via telefon bemöta en frågvis students funderingar och informerat om hur bland annat Svenska jordägarförbundet ställer sig till dagens nyttjanderättsbestämmelser i jordabalken och hur arbetet med den utredning om arrendefrågor som kom 2014 gick till, då hon satt med som expert i utredningen.¹

Det bör tilläggas att Anna Treschow i dessa möten varit noga med att påvisa problemens olika sidor och inte endast förklarat Sveriges Jordägarförenings ställningstagande utan även försökt påvisa vad parter på arrendatorernas sida uttryckt i debatten, vilket hon inte alls behövt men likväl gjort, och på ett mycket pedagogiskt och sakligt juridiskt vis framfört båda parter argument. Treschow har vidare varit noga med att skilja på Svenska jordägarförbundets ställningstagande och de erfarenheter inom detta område som hon tillgodogjort sig över tid. Jag är mycket tacksam att hon ville bistå med sin tid.

Tack också till Per Wingård, Christopher Edliden Sthyr, Annastasios Martidis och Frida Gabre, för tips, råd och stöd.

¹ SOU 2014:32.

Sammanfattning

Arrende har i mer eller mindre konkret form begagnats i Sverige sedan medeltiden. Jordabalkens bestämmelser om nyttjanderättsformen arrende har därför också en ganska brokig historia och ett antal förslag att presentera en lag efter 1734-års lag antogs inte. Först 1970 antogs den jordabalk vi har idag. Denna har också utvecklats med tiden, men förändringarna har varit relativt små och mest varit av redaktionell karaktär. Idag har arrendator av både gårdsarrenden och sidoarrenden ett starkt besittningsskydd vilket möjliggör för arrendatorn att tvinga fram en förlängning av det ursprungliga nyttjanderättsupplåtelseavtalet, trots att jordägaren önskar bli av med arrendatorn.

För att besittningsskydd ska föreligga krävs för det första att arrendet följer de regler som satts upp för arrende och har ett skriftligt avtal och en tidsbegränsning. Gränsdragningen mellan arrende och andra nyttjanderättsupplåtelser är inte självklar då många nyttjanderätter kan ha inslag av olika nyttjanderätter. Är det oklart om upplåtelsen är ett servitut eller ett arrende bör man se till var rätten är knuten, personen i fråga eller fastigheten. Är upplåtelsen knuten till personen är det troligtvis ett arrende.

Lagstiftaren har infört 4 arrendalternativ, men endast ett, jordbruksarrende skall behandlas här. Huvudregeln är att jordbruksarrendatorer har rätt till besittningsskydd, men detta kan också förverkas eller avstås från vid avtalets ingående. Detta besittningsskydd är starkt och försvårar för jordägaren att få tillbaka sin fastighet om han eller hon så skulle vilja. Detta leder till att många jordägare väljer att inte upplåta mark till nyttjanderätt, om arrendator inte väljer att avtala bort arrendet, eller endast upplåter ett sidoarrende med en löptid på ett år (vilka inte har besittningsskydd). För att maximera antalet arrendeupplåtelser bör man därför utvärdera det starka besittningsskydd som tillfaller arrendator. Detta besittningsskydd tycks vara mycket av en kvarleva från en tid då arrendator hade en klart svagare ställning mot jordägaren än vad den har idag. Om vi istället angriper lagen med en tanke om att jordägare och arrendator idag är mer jämställda parter ekonomiskt, blir detta starka besittningsskydd problematiskt i jämförelse med den grundlagsskyddade äganderätten. Möjliga förslag som skulle kunna göra lagen mer jämställd är till exempel att låta arrendeupplåtelseerna ha en total avtalsfrihet, likt dansk lagstiftning, istället för både dispositiva och tvingande bestämmelser. Ett annat alternativ vore att försvaga besittningsskyddet, genom att bedömningarna för dess brytande tar mer hänsyn till äganderätten. Ett annat alternativ är att besittningsrätten avskaffas helt.

Oavsett hur problemet bör lösas tycks det vara angeläget att lösa och för det första frigöra jord till jordbruksarrende genom att jordägarna inte känner rädsla över att förlora kontrollen över sin fastighet samtidigt som man måste ta hänsyn till arrendatorernas intresse av att ha ett stabilt nyttjanderättsavtal.

Om parterna inte tycker att jordabalken tar hänsyn till deras intresse på något sätt ökar risken för att de ska använda sig av andra alternativ för en överenskommelse om brukande av annans jord, och att man inte alls använder sig av de regler som lagstiftaren velat. Detta måste obönhörligen leda till konflikter och då är parterna än mindre skyddade än om de hade en välavvägd reglering att falla tillbaka på. Jordabalken bör därför utredas med grund i den förändrade partsställning som följt med tiden för att återigen vara ett aktuellt alternativ för dagens jordbrukare.

Innehåll

Författarens tack	3
Sammanfattning.....	4
1. Inledning.....	8
1.1 Inledning och problemdiskussion.....	8
1.2 Syfte och frågeställningar.....	10
1.3 Metod och avgränsningar	12
1.4 Disposition för den fortsatta framställningen	13
2. Allmänt om nyttjanderätt och besittningsskydd samt arrendenämnden.....	13
2.1 Jordabalkens och nyttjanderättsbestämmelsernas historik	13
2.2 Allmänt om nyttjanderättsbestämmelserna	16
2.3 Jordbruksarrende	19
2.3.1 Gårdsarrende.....	20
2.3.2 Sidoarrende.....	22
2.4 Arrendens tidsbegränsning utifrån jordabalkens bestämmelser	23
2.5 Arrendenämnden och dess arbete	24
3. Besittningsskydd.....	28
3.1 Besittningsskyddets förutsättningar	28
3.2 Förverkande av besittningsskyddet.....	29
3.3 Avstående från besittningsskyddet	34
4. Äganderättens ställning	35
5. Diskussion	38
5.1 Äganderättens ställning mot besittningsskyddsreglerna.....	38
5.2 Besittningsskyddets vara eller icke vara.....	40
5.2.1 Avtalsfrihet vid arrendeupplåtelser.....	41
5.2.2 Försvagat besittningsskydd vid självinträde	41
5.2.3 Avskaffandet av besittningsrätten	43

5.2.4 Ettåriga sidoarrenden avsaknad av besittningsskydd	44
6. Avslutande synpunkter	47
Referenser	50
Offentligt tryck	50
Övrig litteratur	50
Böcker och databaser:.....	50
Artiklar:	51
Digitala källor:.....	51
Rättsfallsförteckning.....	52

1. Inledning

1.1 Inledning och problemdiskussion

Idag krävs endast att man snabbt kastar ett öga på rubrikerna som pryder vilken tidningssida som helst, för att inse att människan är väldigt bra på att hamna i konflikter av alla de slag. Detta är också i stort anledningen till att vi har ett rättssystem, till skydd för rättigheter och för att kunna medla. Det är inte alltid som rätten lyckas med denna konfliktlösning, och det är sällan båda parter i en tvist blir nöjda. Förhoppningen från lagstiftaren är att genom lagar lösa tvister och ge vägledning och se till att den mest skyddsvärda parten får den hänsyn den behöver.

Resurser som är begränsade tenderar naturligtvis att generera fler konflikter än sådant som kan tillverkas och mark är ett utmärkt exempel på detta. Jord, eller land, kommer alltid att vara begränsat och alla har inte möjlighet att äga egen mark och därmed ha jord att bruka eller någonstans att bosätta sig. Lyckligtvis finns vägar runt detta, som till exempel nyttjanderättsformen arrende. Arrende är en nyttjanderättsupplåtelse som möjliggör för en jord- eller husägare att till exempel låta annan än sig själv bruka jorden eller bo i bostaden. Arrende finns i olika sorter och fyller olika funktioner. Arrendet ska bland annat möjliggöra för andra än markägaren att bruka eller bo på jorden vilket kan gynna hela samhället i stort, och inte bara arrendatorn och markägandet. Genom arrenden kan bostadsbrist minskas och brukandet av jorden sätter mat på våra bord. Det är också en viktig inkomstkälla för de parter som äger mark eller bostad som kan upplåtas till nyttjanderätt och i den svenska ekonomin i stort. Arrendet fyller alltså en naturlig och viktig funktion i vårt land och har gjort så sedan medeltiden. 2011 uppskattades antalet arrenden i Sverige uppgå till 50 000, vilket gör att dessa frågor berör väldigt många parter.²

Jordbruksarrende delas upp i två kategorier: gårdsarrende och sidoarrende beroende av om en bostad ingår i arrendet eller inte, men är i övrigt en upplåtelse av jord för brukande enligt de metoder som definierar jordbruket. Dessa arrenden, med kravet att det ska vara en upplåtelse på mer än ett år om det gäller ett sidoarrende, är som huvudregel belagda med ett besittningsskydd för arrendator. Besittningsskyddet ger möjlighet för arrendator att ha rätt att kvarbli på arrendestället även efter det att avtalet på upplåtelsen

² SOU 2014:32, s. 192.

löp ut. Grovt sammanfattat betyder detta att arrendatorn kan framtvinga en förlängning av nyttjanderättsupplåtelsen vare sig jordägaren vill eller ej.

Detta leder till konflikter då jordägaren inte önskar ha arrendatorn kvar på den upplåtna fastigheten, utan vill ha tillbaka den mark man äger. Samtidigt som det skyddar arrendatorns rätt att kvarbliva fungerar också besittningsskyddet som ett incitament för till exempel ekonomiska investeringar och utveckling av jordbruket. Arrendatorn har av lagstiftaren fått ställning som svagare part, men besittningsskyddet kan brytas under vissa omständigheter. Konflikterna som uppstår kring besittningsskyddet kan påverka parterna under lång tid. Rättsläget kompliceras också av arrendets ålder vilket gör att de ibland går 'utanför' lagstiftningen. Till exempel finns fortfarande avtal om arrende som är träffade på evig tid, vilket enligt dagens lagar inte längre är möjligt.

Diskussionen kring arrende förs ofta med de argument som var giltiga för generationer sedan, vilket leder oss in på de komplicerade frågor som arrendeformerna förföljs av. I denna uppsats ska jag försöka ta reda på vilken rätt som idag premieras och vilken rätt som bör premieras. Med detta sagt kan de två möjligen vara överensstämmande.

Som nämnts ovan kan besittningsskyddet vara både en begränsning och en möjliggörare. En begränsare i jordägarens rätt till sin egendom när avtal kan förlängas utan jordägarens vilja också, men också en möjliggörare för arrendatorer att tryggt kunna investera i till exempel nya jordbruksmaskiner då man vet att man har rätt att fortsätta bruka jorden även efter avtalets utgång; Vet arrendatorn att han eller hon kommer att ha rätt till marken för en viss tid framöver kan viktiga investeringar göras och en stabilare inkomstkälla kan säkras. Detta leder till frågan om besittningsskyddet, så som det är utformat idag, följer de behov som finns i dagens samhälle. En legitim fråga att ställa är vems rätt som anses och bör anses mest skyddsvärd: arrendatorns besittningsskydd eller jordägarens äganderätt?

Idag är bestämmelserna i jordabalken i mångt och mycket nästan 50 år gamla, och dagens jordbrukssamhälle har genomlevt stora förändringar under denna tid. Detta leder till att problemen med arrendebestämmelserna uppstår allt mer och ett växande missnöje tycks finnas bland dagens jordbrukare som vill ha till en för ett effektivare brukande av jorden.³ Problemet med att de arrenderättsliga bestämmelserna inte är funktionella i

³ <http://www.ja.se/artikel/44788/synd-att-man-inte-moderniserar.html>, 2016-07-13, 13:51.
<http://www.sveaskog.se/Documents/Press%20och%20nyheter/Remissvar/N%C3%A5gra%20fr%C3%A5gor%20om%20arrendeavgift%20och%20besittningsskydd/Remissyttrande.pdf>, 2016-07-13, 13:53.

dagens samhälle tycks bara bli mer och mer aktuellt för var dag och i problematikens centrum står besittningsskyddet som är tänkt att skydda arrendatorns nyttjanderätt.

Dagens jordabalk infördes 1972 då den ersatte den jordabalk i Svea Rikes lag som rått sedan 1734 och den rad av andra lagar som tillkommit senare för att komplettera denna.⁴ Motiv kan bli föråldrade med tidens gång, men fortsätta påverka dagens rättstvister genom gammal lagstiftning. Det kan då hävdas att det är av intresse att undersöka dessa motiv och granska dem med dagens moderna glasögon för att se om något bör förändras.

Uppsatsen har som utgångspunkt att användandet av jordbruksarrende som nyttjanderättsupplåtelse ska maximeras. Som det är idag har parterna en del avtalsfrihet men begränsas till viss del genom tvingande bestämmelser såsom besittningsskyddet för arrendatorn. Det tycks som om de alternativ som uppställs enligt lag, det vill säga långa avtal med besittningsskydd, kortare avtal utan besittningsskydd och möjligheten att avtala bort besittningsskyddet eller att lägga till om det inte följer av lag, *trots* alla möjligheter inte optimerar användandet av arrendeupplåtelser. På grund av detta skall jag försöka titta närmare på hur arrende och besittningsskyddet för jordbruksarrendatorer fungerar samt vilka lösningar som finns för att stärka arrendeinstitutet så att det används så som var lagstiftarens förhoppning. De frågor jag har nämnt ovan ska jag försöka titta närmare på och besvara i denna uppsats. Det finns dessutom en utredning som kommit på senare tid som hade ambitionen att förändra lagen för att göra den mer funktionell i dagens samhälle.⁵ Jag tänker betrakta dessa förslag och se om de skulle kunna göra lagen bättre samt om de stämmer överens med lagens tidigare motiv eller om lagen bör ändras helt.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att se till hur funktionella lagregleringarna som styr arrendeupplåtelser till jordbruksarrende är. Besittningsskyddet i arrendeförhållanden kommer att ifrågasättas och problematiseras genom att jämföra besittningsskyddets hänsynstagande med argument för äganderättens stärkta ställnings, och vissa möjliga förslag på ändringar kommer att läggas fram.

⁴ Bengtsson, Bertil, Jordabalken [1970:994] (1 oktober, 2015, Karnov), inledande lagkommentar under lagens rubrik.

⁵ SOU 2014:32.

Är det rätt att en jordägare måste kvarbliva i ett avtal som de vill frånträda på grund av arrendators besittningsskydd? Det är inte bara otillfredsställande från ett lagperspektiv att långdragna konflikter uppstår kring detta, det sätter också press på enskilda individer, inte undantagsvis på flera generationer. Detta perspektiv är också lätt att glömma bort när det gäller förmögenhetsrättsliga frågor.⁶ Besittningsskyddets starka ställning inom hyres- och arrenderättslig reglering bidrar också till en begränsning i den svenska ekonomin då man som jordägare kanske inte kan arrendera ut mark som står obrukad av rädsla för att man aldrig skall kunna återfå den mark man kan arrendera ut.

Förhoppningen med denna uppsats är att lyfta fram båda parter argument, de ekonomiska hänsynstaganden som kan tänkas påverka bedömningen och föra fram olika sidors rättigheter och besvär i ljuset för att se om lagen kan anses vara tillfredsställande i fråga om både jordägars och arrendatorers rättigheter, eller om något bör förändras. Detta skall göras genom en analys av besittningrättsbestämmelserna, deras funktion samt de äganderättsliga argument som kan tala emot besittningsskyddet.

En diskussion om det rådande rättsläget skall föras på grundval av utarbetad rättspraxis, så kallade prejudikat, och gällande rätt, för att se dels om rättsläget är oklart, dels hur dessa oklarheter i så fall bör klargöras.

Uppsatsen kommer att ifrågasätta hur besittningsskyddet vid jordbruksarrende kontra äganderätten är utformad med utgångspunkt i de sociala rättsöverväganden vilka användes som motiv vid bestämmelsernas tillkomst. Bland annat kommer en diskussion föras kring dessa motiv för att försöka utreda om de fortfarande bör tas hänsyn till eller om andra motiv uppkommit i takt med tidens gång som skulle motivera en lagförändring.

Den största frågan som kommer diskuteras är problemen kring lagens proportionalitet ifråga om rättigheter och skyldigheter för parterna och huruvida ändringar skulle kunna komma till stånd. Sammanfattningsvis skall ett försök till att besvara nedanstående frågor göras:

1. Hur är besittningsskyddsbestämmelserna utformade? Vilka är motiven bakom dagens lag och hur fungerar dessa idag?
2. Hur ställs besittningsskyddsreglerna mot de äganderättsliga argument jordägaren kan tänkas presentera?
3. Vilka alternativ finns till dagens besittningsskydd? Vad kan tänkas vara efterfrågat av parterna och utifrån detta en rimlig avvägning?

⁶ Larsson, Synnergren, 2015, s. 32.

1.3 Metod och avgränsningar

I denna uppsats har jag konsulterat lagtext, praxis och doktrin utifrån normal juridisk metod. Jag har även varit i kontakt med ett par arrendenämnder och där arbetande tjänstemän vilka var trevliga nog att dela med sig av sina åsikter och erfarenheter utifrån arrende och besittningsskydd vid olika arrendeformer. Det har varit till stor hjälp att få veta hur arrendenämnderna arbetar i praktiken samt för att förstå hur vanliga vissa problem är eller inte är. Kontakten med arrendenämnderna har skett på telefon och till viss del via mail.

Även om denna uppsats utgår från standardiserad juridisk metod kommer den till stor del vara rättspolitisk och till viss del rättshistorisk då den politiska agendan är viktig att förstå för att kunna se varför de lege lata ser ut som den gör idag samt för att kunna se vilka politiska motiv som skulle kunna föranleda en lagändring. Vidare har jag försökt undersöka olika intresseorganisationers ståndpunkter för att kunna få en så bred bild av problemen som det är möjligt. Jag har också varit i kontakt och haft telefonmöten med Svenska jordägareförbundets arrendefrågoransvariga, tillika tillfrågad expert i den arrenderättsliga utredning som lades fram 2014, advokat Anna Treschow, som haft den stora vänligheten att berätta närmare om de tankegångar som förs i den jordbruksarrendeliga debatten.⁷ Detta har gett god insyn i det praktiska livet och en förståelse jag knappast tror varit möjlig att tillskansa sig genom endast doktrin.

För att minska omfattningen av detta arbete och för att tydligt kunna presentera eventuella mönster eller tendenser i lagförfarandet kommer endast en form av markupplåtelse att behandlas: jordbruksarrende. Detta gör att bland annat att bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende i huvudsak lämnas utanför diskussionen, vilket har sin förklaring i att besittningsskyddets frågor och frågor kring parternas individuella ställning är mest relevanta utifrån jordbruksarrendets bestämmelser så som de är utformade idag. Detta utesluter bestämmelserna i kap. 11-12 i jordabalken (JB) vilka endast kommer diskuteras då det anses lämpligt för djupare förståelse. Besittningsskyddet kommer alltså endast att förklaras med utgångsläge i den nyttjanderättsform jag valt: jordbruksarrendet. I uppsatsen utgås i diskussionen från att arrendatorn och jordägare är en fysisk person, eftersom detta illustrerar svårigheterna med

⁷ SOU 2014:32.

lagstiftningen. Då det underlättar för förståelsen kan även paralleller dras från andra nyttjanderättsformer om lagregleringen är likformig och analogitolkningar uppmuntras.

1.4 Disposition för den fortsatta framställningen

Den fortsatta framställningen kommer först att behandla jordabalkens och nyttjanderättens historiska framväxt i Sverige och sedan deras allmänna lagreglering. Sedan behandlas jordbruksarrendeupplåtelser med speciella delar för sidoarrende och gårdsarrende för att ge de nödvändiga definitioner läsaren behöver för förståelse vid senare läsning. Arrendets tidsbegränsning och betydelse av denna samt arrendenämnderna och deras arbete följer på detta för att sedan övergå i besittningsskyddsbestämmelserna och vad som krävs för att denna ska föreligga för en jordbruksarrendator, hur detta kan förverkas och hur arrendator och hur jordägare kan välja att avtala bort det, avstå, när man ingår ett upplåtelseavtal. I kontrast till detta kommer sedan äganderättens ställning att behandlas i ett eget avsnitt vilket sedan mynnar ut i en diskussion kring för det första äganderättens ställning mot besittningsskyddsreglerna och för det andra besittningsskyddets vara eller icke vara. Till sist, innan referenserna, avslutas uppsatsen med avslutande synpunkter från författaren.

2. Allmänt om nyttjanderätt och besittningsskydd samt arrendenämnden

2.1 Jordabalkens och nyttjanderättsbestämmelsernas historik

Arrendet har en lång historia i Sverige, och går tillbaka ända till medeltiden, varvid det är nödvändigt med en historisk tillbakablick för att förstå de bakomliggande hänsynstaganden som lagen utformats från. I medeltidslagarna fanns bestämmelser om nyttjanderätt till fast egendom, trots detta var det främst i början av 1900-talet som lagstiftaren tog tag i arrendeinstitutet på allvar när en ny jordabalk började utarbetas. Dessförinnan fanns bestämmelser i 1734-års lag om 'Om städsel, lego och fardag'. Lego

betyder grovt översatt hyra och kapitlet innehöll bestämmelser om både jordlega och hushyra vilket skulle närmast motsvaras av dagens jordbruks- och bostadsarrende. Under 1800-talet presenterades vissa förslag till förändringar men ingen utav dessa antogs som lag. Bland annat tillsattes en lagkommitté som i början av århundrandet, 1818, lade fram ett förslag på en ny jordabalk.⁸ Dessa inspirerade till fortsatt arbete till en ny lag och vissa reformer gjordes också i 1734-års lag efter att den så kallade äldre lagberedningen lade fram ett nytt förslag 1847. Vissa kapitel togs bort hel medan andra endast fick någon ny bestämmelse. Efter detta blev lagreformen etappvis under ledning av lagbyrå och sedan den nya lagberedningen.⁹

Denna ersattes av en 'lagbyrå' vid årsskiftet 1895 för att även den ersättas av en lagberedning. Som synes stötte en ny jordabalk på patrull i nästan hundra år. Först 1906 kom några av de lagar som kom att forma dagens jordabalk, utformade av lagberedningen.¹⁰ Denna innehöll säkerligen många av de förslag som tidigare lagts fram vilket gör dagens arrendebestämmelsers uppkomst komplicerad.

Den första lagen av egentlig vikt kom 1907 och var betitlad Lag [1907:36] om nyttjanderätt till fast egendom, också refererad till som NJL, nyttjanderättslagen, lades fram av lagberedningen.¹¹ Lagen gjorde ett enhetligt rättsinstitut – arrende, av de tidigare rättsinstituten kallade landbolega, torplega, temporär jordavsöndring och arrende.¹² NJL skiljde sig från den samtida lag som styrde över arrende i Norrland och Dalarna (lag [1909:57 s. 1] om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarna, också kallad den norrländska arrendelagen, från 1909 på så vis att arrendet här byggde på avtalsfrihet, vilket inte var fallet med NJL.¹³

1909 lades också ett förslag på en komplett ny jordabalk fram av lagberedningen. Denna jordabalk skulle komma att påverka de följande två förslagen på jordabalk som lades fram. Dock innebar detta, i fråga om de arrenderättsliga bestämmelser som kom att hamna i förslagets 9:e kapitel, endast att man överförde de redan gällande lagarna om nyttjanderätt och servitut från 1907 till jordabalken istället för att som tidigare vara 'fristående' lagar.

⁸ Prop.1970:20, Del B, s. 2.

⁹ A. a. s. 2.

¹⁰ Pro. 1970:20, Del B, s. 2.

¹¹ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under rubriken *Förord*.

¹² A.st.

¹³ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under rubriken *Förord*.

Lagförslaget antogs inte på grund av den reformering av de äganderättsliga bestämmelserna man ansåg att jordabalken behövde, främst en revision av inskrivningsväsendet påkallades för att kunna möta utvecklingen av fastighetskredit, vars användning ökade allt mer i samhället.¹⁴ Det blev då allt viktigare att bestämma vem som hade äganderätten till ett visst objekt, för att kunna bestämma vem som skulle ha rätt till de rättigheter som följer med ett ägande.

Som synes är jordabalksbestämmelserna utarbetade från ett antal avfärdade lagförslag, vilket gör det svårt att klargöra exakt vilka hänsynstaganden som kan hänföras till vilken bestämmelse, och även vilken utredning man kan hänföra vilken lagregel till.

Den tidigare nämnda norrländska arrendelagen inarbetades i NJL 1927 och man lät dennas bestämmelser smälta samman med NJL:s vilken genom detta blev mer anpassad till sociala hänsynstaganden genom tvång än vad den tidigare varit.¹⁵ Ytterligare en förändring skedde 1943 då man för första gången införde en så kallad optionsrätt för arrendatorn, dock endast till vissa typer av jordbruksarrendatorer. Dessa optionsrätter innebar i praktiken en rätt till förlängning av arrendeavtalet och inte optionsrätt, det vill säga rätt att köpa ut fastigheten, så som vi idag oftast uppfattar optionsrätt i andra avtalsrättsliga sammanhang.¹⁶

Optionsrätten som infördes för arrendatorer 1943 var det första steget mot ett egentligt besittningsskydd. I och med detta, som endast tillföll vissa arrendatorer, nämligen de som hade ett arrenden som översteg 50 hektar, hade arrendatorn för första gången möjlighet att kvarstanna på arrendestället efter avtalet löpt ut. Ett litet steg på vägen då detta 'besittningsskydd' kunde brytas genom arrendatorns misskötsamhet eller jordägarens hävd att denna själv behövde marken.¹⁷

Nyttjanderätsbestämmelsernas plats i jordabalken har en liknande brokig historia. 1941 gavs direktiv till en utredning om förändringar av det förslag till jordabalk som lades fram 1909 med förhoppningen om att denna efter ändringar skulle bli antagen. Denna blev klar först 1947, men då märkligt nog utan arrenderättsliga bestämmelser. Man resonerade att dessa bestämmelser *skulle* kunna införas i en ny jordabalk men likväl kunna vara placerade som fristående lagar eller så skulle man helt enkelt kunna utforma en helt

¹⁴ Prop. 1970:20, Del B, s. 5, samt SvJT 1970 s. 337.

¹⁵ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under rubriken *Förord*.

¹⁶ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under rubriken *Förord*. Se även proposition 1970:20 Del. B, s. 5.

¹⁷ SvJT 1970, s. 337.

egen balk för nyttjanderätt till fast egendom. Frågan om *var* nyttjanderättsbestämmelserna skulle hamna kunde man dock gott skjuta på framtiden.¹⁸

1960 kom ett nytt förslag vilket placerade arrenderätten i den tilltänkta balken, i dess 12-15 kap, med motiveringen att de tveklöst hör hemma i jordabalkens bestämmelser.¹⁹ Den ena kommissionen efter den andra försökte alltså få till en lagändring, men utan framgång. Först efter 160 år började det på allvar ske förändringar av vikt kring nyttjanderättsbestämmelserna.²⁰

1968 skedde den största förändringen som bidrog till dagens arrendelag, då arrendeutredningen som tillsatts, lade fram ett förslag med 4 arrendeformer istället för de två man tidigare haft och även stora förändringar inom jordbruksarrendet. De arrendeformer som infördes var bostadsarrende, jordbruksarrende, lägenhetsarrende och anläggningsarrende. Detta ledde sedermera till en ny jordabalk som lades fram 1970 efter proposition 1970:20. Efter vissa förändringar trycktes lagen på nytt i sin helhet 1971 i SFS 1971:1209.²¹ Jordabalken började gälla 1972 och NJL upphörde därmed att gälla.

Efter JB:s antagande har denna redigerats ett antal gånger, och Arrendelagskommittén stod för förslagen till dessa ändringar som skedde 1979 och 1984, se lag [1979:371] och [1984:678].²² Trots detta menar Bäärnhielm, Gerleman och Larsson att dessa förändringar varit av mestadels redaktionell karaktär och ”Trots att ändringarna varit talrika har de dock inte rubbat grundvalarna för JB:s ursprungliga arrenderättsliga reglering.”²³ Detta är alltså den jordabalk vi brottas med idag. För störst skillnad i besittningsskyddets reglering och därmed den fortsatta framställningen står 1979 års proposition för. Denna införde bland annat krav på en bedömning om det var ’obilligt’ mot arrendatorn att bryta dennes besittningsskydd vid jordägarens önska om självinträde. Mer om detta nedan.

2.2 Allmänt om nyttjanderättsbestämmelserna

Frågor om nyttjanderätt i allmänhet och arrendefrågor i synnerhet försvåras av den avsaknad av tydliga definitioner av de olika rättsinstituterna som råder. Jordabalken som

¹⁸ Prop. 1970:20 Del B, s. 5.

¹⁹ A. a. s. 7.

²⁰ SvJT 1970 s. 337.

²¹ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under rubriken *Förord*.

²² Prop. 1979/80:179 och prop. 1983/84:136, efter SOU 1978:36 och SOU 1981:80.

²³ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under rubriken *Förord*.

innehåller de bestämmelser som reglerar nyttjanderättsupplåtelse av diverse slag utgår från att rättigheter uppkommer genom avtal som sedan utformas av tvingande och dispositiva rättsregler och allmänna principer som till exempel principen om avtalets beständighet; *pacta sunt servanda*.²⁴ Avtalslagen är härmed tillämplig om inte särskilda bestämmelser meddelats men bör användas med försiktighet vid analogiseringar. Nyttjanderätt kan alltså inte åberopas på grund av hävd eller sedvana, utan kräver avtal för sitt tillblivande.²⁵ Även övriga allmänna rättsprinciper som inte är kodifierade i jordabalken [1970:994] gäller arrendefrågor vilket ytterligare kan försvåra tolkningen av olika bestämmelser.

Jordabalken är alltså på intet sätt uttömmande och en lagmässig definition av nyttjanderätter i stort saknas.²⁶ Detta har gjort att definitionen av nyttjanderätter har lämnats till rättstillämpare att avgöra genom prejudicerande fall, vilket är helt i linje med svensk lagstiftningstradition när det gäller centrala civilrättsliga begrepp.²⁷

Nyttjanderätt till fast egendom förklaras i 7 kap. 1 § JB endast enligt följande: *Detta kapitel avser arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten upplåtits genom avtal*. Det enda kravet som framgår är alltså det som tidigare nämnts: avtalskravet.

Nyttjanderätt kan vidare vara partiell eller total så som fallet är vid hyra och arrende och kan ges till antingen fysiska eller juridiska personer. Den partiella nyttjanderätten innebär en rätt för annan än ägaren att nyttja fastigheten. Denna nyttjanderätt gäller dock endast den rätt som upplåtelsen avser - fastighetsägaren har vid partiell nyttjanderätt fortfarande besittning över fastigheten och kan utnyttja området som upplåtits till nyttjande i alla andra aspekter som inte rör just det man träffat ett nyttjanderättsavtal om.²⁸ Till exempel så hindrar inte en nyttjanderätt som innebär rätt att låta djur beta på en fastighet att markägaren samtidigt odlar och avverkar skog på samma fastighet (om detta inte omöjliggör betandet). Det är inte heller en förutsättning för partiell nyttjanderätt att ersättning utgår.²⁹

Om nyttjanderätten är total eller 'hel' har nyttjanderättshavaren även rätt till besittning av fastigheten som överförs från fastighetsägaren från upplåtelsen, vilket till exempel

²⁴ Larsson, Synnergren, s. 32.

²⁵ A. a. s. 45.

²⁶ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under rubriken *Del 1, Inledning, Bestämning*.

²⁷ A. st.

²⁸ Larsson, Synnergren, 2015, s. 43.

²⁹ A. a. s. 47.

innebär att besittaren, helnyttjanderättshavaren, kan bedriva odling på fastighetens mark.³⁰ I dessa fall ska ersättning utgå. Under total nyttjanderätt faller tomträtt, arrende och hyra in och det är denna typ av nyttjanderätt, speciellt arrendet som blir intressant i kommande diskussion.³¹ Hyra innebär att ersättning utgår för upplåtelse av hus eller del av hus och regleras i JB:s 12:e kapitel.³² Om det även ingår jord i upplåtelsen är det avgörande för huruvida hyra- eller arrendebestämmelserna ska användas *hur* denna jord ska användas. Ska marken vara till exempel husets trädgård eller ska den användas till jordbruk?³³ Ytterligare lite mer komplicerat blir det då det är det enskilda fallets omständigheter som ska avgöra huruvida det rör sig om en partiell nyttjanderätt eller ett arrende, se till exempel upplåtelse av betesmark.³⁴

Huruvida det rör sig om arrende eller servitut har diskuterats och försökt klargöras i flertalet rättsfall.³⁵ Konsensus tycks vara att, för att avgöra huruvida det rör sig om en nyttjanderätt eller ett servitut, avgöra om rättigheten som nyttjanderätten innebär är knuten till person (fysisk såväl som juridisk) eller till en fastighet. Om rätten är knuten till det föregående är det fråga om ett arrende och om det är det senare talar man vanligtvis om servitut.³⁶

Nyttjanderättsbestämmelserna kan i vissa fall behöva kompletteras genom analogisering av de bestämmelser som reglerar arrende med mera, enligt 7 kap. 1 §, trots att det inte gäller ett arrendeutplåtande. Detta gäller främst vid upplåtelser som liknar arrendeförhållanden men som utmärks av att ingen ersättning för nyttjandet utgår, så kallade vederlagsfria upplåtelser.³⁷ Se 7 kap. 1 § 2 st.: *Om vissa rättigheter som anges i första stycket finns bestämmelser i 8-15 kap.* Nyttjanderättsbestämmelserna är vidare subsidiära till andra bestämmelser enligt 3:e stycket i samma paragraf: *Förekommer eljest i lag eller annan författning särskilda bestämmelser om rättighet som avses i detta kapitel äger de tillämpning.*

Applicerar vi detta på arrendeinstitutet måste vi hålla i minnet att jordabalkens olika arrendeformer styrs av ändamålet med upplåtelsen, och för jordbruksarrende finns krav på skriftligt avtal.³⁸ Om ett avtal innehåller arrende till viss del och viss del annan

³⁰ Larsson, Synnergren, 2015, s. 43.

³¹ A. a. s. 71.

³² Larsson, Synnergren, s. 80.

³³ A. st.

³⁴ Larsson, Synnergren, 2015, s. 139.

³⁵ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, *Del 1, Inledning, Bestämning.*

³⁶ A. st.

³⁷ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, *Del 1, Kap. 7 Jordabalken, 1 §.*

³⁸ Larsson, Synnergren, 2015, s. 77, se även s. 79.

nyttjanderätt, till exempel rätt att jaga på fastigheten så tar arrendereglerna över upplåtelsen i sin helhet.³⁹ (Arrende inkluderar dock inte en rätt till substansupplåtelser, såsom att bryta sten på fastigheten. Detta klassas enligt 7 kap. 3 jordabalken som en nyttjanderätt men ingår alltså normalt inte i arrendet av en fastighet. Dessa rättigheter kan dock inkluderas under arrendebestämmelser genom ett slags kombinationsavtal om ägare och arrendator önskar.)⁴⁰ Arrenden skall vara tidsbegränsade enligt dagens lag, vilket förklaras närmare nedan.

Arrendebestämmelserna börjar i JB:s kapitel 8 men regleras också av de tidigare presenterade allmänna bestämmelser i 7 kap. jordabalken och sträcker sig fram till 11 kapitlet, vilket något felaktigt men praktiskt kallas för 'arrendelagen' i juridiska framställningar. Jordabalkens definition av arrende är något mer omfattande än den som gäller för nyttjanderätt till fast egendom; det definieras i 8 kap. 1 § JB såsom: *Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan enligt bestämmelserna i detta kapitel och 9–11 kap. ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende*. Kort sagt: upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag.⁴¹

2.3 Jordbruksarrende

Ett jordbruksarrende ger arrendatorn rätt till avkastningen från arrendestället (men ska skiljas från substansupplåtelser).⁴² Vidare kan jordbruksarrendet vara antingen ett gårdsarrende eller ett sidoarrende, vilket är en uppdelning man gör traditionellt men som inte framgår av lagtexten. Gårdsarrende präglas av att det i överenskommelsen ingår en bostad för arrendatorn på den arrenderade marken.

Övriga arrenden kallas sidoarrenden och ger inget besittningsskydd om avtalstiden inte är upp till ett år.⁴³ E contrario har arrendatorn alltså besittningsskydd vid sidoarrende om avtalstiden överstiger ett år, precis som arrendatorn av ett gårdsarrende har besittningsskydd (oavsett upplåtelseavtalets löptid). Mer om detta nedan. Om vi återgår till de rekvisit som framgår i 9 kap 1 § JB, stadgas som sagts först att för att ett jordbruksarrende ska föreligga måste det vara fråga om en upplåtelse av jord för

³⁹ Larsson, Synnergren, 2015, s. 79.

⁴⁰ A. st.

⁴¹ Larsson, Synnergren, 2015, s. 45.

⁴² A. a. s. 79.

⁴³ Larsson, Synnergren, 2015, s. 143.

brukande; brukandet behöver inte bara avse åkermark utan även betesmark kan inkluderas förutsatt att besittningsskyddet övergår till arrendatorn.⁴⁴ Om inte detta sker är betet endast en partiell nyttjanderätt och skall behandlas därefter. En definition av vad jordbruk är finns inte i lagstiftningen men om parterna vid upplåtelsen har avsikt att på arrendeobjektet nyttja jorden ”enligt de metoder som kännetecknar jordbruket som näring” bör arrendet klassas som ett jordbruksarrende.⁴⁵

Vidare finns krav på att ett jordbruksarrende ska upplåtas på *viss tid*, vilket kort och gott betyder att ett nyttjanderättsavtal som gäller arrende inte får upplåtas på obestämd tid, vilket närmare presenteras i det följande.⁴⁶

2.3.1 Gårdsarrende

Gårdsarrende är en upplåtelse av en fastighet som skall brukas enligt de metoder som kännetecknar jordbruket som näring, men som också har en bostad på fastigheten.⁴⁷

I proposition 1970:20 framkommer att det föreligger ett krav på att arrendatorn är en fysisk och inte juridisk person eftersom att juridiska personer inte har ansetts kunna ha en bostad. Detta kan tyckas vara märkligt då det inte föreligger något krav på att arrendatorn ska bosätta sig i bostaden. Bostaden kan i praktiken stå tom och arrendatorn vara bostad på en annan gård och trots detta vara en gårdsarrendator.⁴⁸ I övrigt har ett gårdsarrende samma krav på avtalet som ett sidoarrende har. Det krävs alltså ett skriftligt och tidsbestämt avtal.

2.3.1.1 Gårdsarrendatorer rätt till att förvärva den arrenderade fastigheten

Gårdsarrendatorer har rätt att förvärva det ställe de arrenderar under vissa omständigheter, enligt lag [1985:658] om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, 1 §. Det går till så att arrendatorn lägger in en typ av intresseanmälan om att köpa arrendeobjektet om det skulle bli till salu. Denna intresseanmälan, görs till inskrivningsmyndigheten som skall

⁴⁴ Larsson, Synnergren, 2015, s 139.

⁴⁵ A. st.

⁴⁶ Grauers, Folke, 2012, s. 238.

⁴⁷ Larsson, Synnergren, 2015, s. 145.

⁴⁸ Larsson, Synnergren, 2015, s 145. Se även prop. 1970:20, del B s. 861.

göra anteckning om arrendators intresse i fastighetsregistrets inskrivningsdel, till vilken ska bifogas en kopia av det arrendeavtal som arrendator och ägare har, se 2 §. Om arrendeobjektet sen ska säljas, helt *eller* delvis, måste ägaren ge arrendator en möjlighet att förvärva arrendestället. Denna möjlighet eller erbjudande kallas hembud, se 5 § samma lag. Till erbjudandet av fastighetsförvärv ska ett undertecknat köpeavtal bifogas, vilken senare ska förmedlas av arrendenämnden.⁴⁹

Som vanligt finns vissa undantag till huvudregeln; i detta fall inte mindre än 11 stycken. En försäljning får ske utan hembud om arrendator godkänner överlåtelsen, enligt 5 § p. 1, eller om staten genom statens jordbruksverk eller en länsstyrelse är överlåtare, enligt 5 § p. 2, eller om staten är förvärvare genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk, enligt 5 § 3 p. Det är också godkänd att sälja arrendeobjektet utan hembud om förvärvaren är en kommun, 5 § p. 4, eller om ägaren och förvärvaren är makar eller om någon av förvärvarna (om de är makar och förvärvar tillsammans) är barn till ägaren, enligt 5 § p. 5. Enligt 5 § p. 6 behövs det inte heller om försäljningen gäller en andel av en fastighet till någon som redan äger andel i fastigheten, och inte heller om förvärvaren köper fastigheten genom en exekutiv auktion eller en offentlig aktion enligt lag [1904:48 s. 1] om samäganderätt, enligt 7 p.

Till detta kommer de fall som prövas av arrendenämnden enligt 6 §. Ägaren kan då vända sig till arrendenämnden som skall avgöra om en hembudsframställan, eller ett erbjudande om förvärv, måste göras till arrendator. Detta gäller bland annat de fall där arrendator inte har rätt till förlängning av sitt arrendeavtal, enligt 6 § p. 1 och även då det skulle vara oskäligt att låta arrendator utöva sin hembuds rätt på grund av omständigheterna vid försäljningen, enligt 6 § 2 p. och inte heller då det är uppenbart att arrendatorn, enligt jordförvärvslagen [1979:230] , skulle förvägras köpa fastigheten, enligt 6 § 3 p.

Hembudet granskas av arrendenämnden enligt 8 § 2 st., vilka sedan, enligt 9 § ska delge detta till arrendatorn, vilken om allt stämmer, ska acceptera budet genom att anmäla att han eller hon önskar förvärva fastigheten inom tre månader. Om inte, så förfaller hembudet enligt 10 § om det inte antas inom den föreskrivna tiden. Fastighetsägaren har då rätt att sälja fastigheten till annan än arrendatorn om det inte föreligger en fortsatt giltig intresseanmälan från arrendatorns sida och fastighetsägaren vill sälja till annan för ett förmånligare pris enligt 12 §. Blir fastigheten inte såld till det pris som jordägaren önskat

⁴⁹ Larsson, Synnergren, 2015, s. 192.

men vilket ansetts för dyrt av arrendator måste ägaren lägga fram ett nytt hembud till arrendatorn om en prissänkning sker.⁵⁰ Detta alltså för att arrendatorn alltid ska ha första tjing på objektet ifråga.

2.3.2 Sidoarrende

Arrenden som *inte* inkluderar en bostad till arrendatorn är ett så kallat sidoarrende. Detta enligt bestämmelserna i 9 kap. 2 §, 7 § 1 st. och 14 § JB. Finns en bostad på fastigheten men arrendatorn är en juridisk person så klassificeras detta också som ett sidoarrende eftersom juridiska personer inte kan anses ha en bostad, trots att bosättningskrav inte föreligger (som presenterats ovan).⁵¹ Sidoarrenden tar alltså upp en stor del av arrendeupplåtelseerna i Sverige och fyller en mycket viktig funktion ekonomiskt. 2011 gjordes en utredning om vissa arrenderättsliga frågor, vilken lades fram 2014.⁵² Med tillkomsten av denna fick SCB i uppdrag att undersöka hur många arrenden Sverige har idag. De uppskattade siffran till ca 50 000 sidoarrenden 2011.⁵³ Sidoarrenden har inga tvingande bestämmelser angående arrendetidens längd. Endast en maximigräns finns vilken enligt 7 kap. 5 § JB bestämts till 25 år. Övergångsbestämmelserna öppnar för att arrenden som ingått tidigare fortfarande kan vara giltiga trots att de överskrider dagens tidsbegränsning.⁵⁴

Om maximitiden ändå överskrides föreligger i princip direkt besittningsskydd och uppsägningskrav för att nyttjanderättsförhållandet ska upphöra.⁵⁵ Då jordägaren önskar självinträda har arrendatorn av ett sidoarrende ett svagare besittningsskydd än arrendatorn av ett gårdsarrende.⁵⁶ Sidoarrenden som är skrivna på mindre än ett år har inte besittningsskydd för arrendatorn, vilket förklaras närmare nedan. Av 50 000 sidoarrenden 2011 var 10 000 skrivna på mindre än ett år.⁵⁷

⁵⁰ Larsson, Synnergren, 2015, s. 193-194.

⁵¹ Prop. 1970:20 Del B, s. 861.

⁵² SOU 2014:32.

⁵³ SOU 2014:32, s. 192.

⁵⁴ Lag [1970:995] om införande av den nya jordabalken, se 39-46 §§.

⁵⁵ Larsson, Synnergren, 2015, s. 147.

⁵⁶ Larsson, Synnergren, 2015, s. 204.

⁵⁷ SOU 2014:32, s. 192.

2.4 Arrendens tidsbegränsning utifrån jordabalkens bestämmelser

Arrendeavtalen ska vara tidsbegränsade, vilket infördes under 1800-talet. Det var först då man införde en maxtid för nyttjanderätter, vilket gäller än idag med undantag för servitut. Servitut är tänkta att vara för evig tid, vilket skiljer arrendet från servitut. Servitutet är kopplat till fastigheten, inte den som för tillfället nyttjar den. Arrendet i Sverige kompliceras fortfarande av att de nyttjanderättsupplåtelser som getts på 'evig tid' innan dessa bestämmelser kom i kraft fortfarande kan vara gällande och därmed bindande för både ägare och arrendator.⁵⁸

Huvudregeln vid tidsbegränsning av nyttjanderättsavtal är en tid på 50 år; Nyttjanderättsavtal som gäller annan nyttjanderätt än tomträtt får skrivas på max 50 år enligt 7 kap. 5 §. Till detta tillkommer dock en rad undantag. Enligt samma paragraf undantas upplåtelse av fast egendom inom detaljplanerat område samt jordbruksarrende. Dessa har en upplåtelse tid på max 25 år. Till detta kommer i första stycket: *Upplåtelse av annan nyttjanderätt än jordbruksarrende för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid*. Livstidsupplåtelser tillåts alltså, men inte vid jordbruksarrende.⁵⁹

Om nyttjanderätten har upplåtits av staten gäller inte första och andra stycket i 7 kap. 5 § JB. Maxupplåtelse tiden på 50/25 år samt livstidsupplåtelser ska inte inverka på nyttjanderättshavarens rätt till förlängning på grund av lag enligt paragrafens 3:e stycke. Om arrende eller hyra skulle ha upplåtits på en längre tid än 25 respektive 50 år (exempelvis om avtalet ingåtts innan begränsningen stadgades i lag) och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet efter det att den avtalade tiden löpt ut skall uppsägning ske, på samma sätt som 50/25-avtalen. Ett avtal som löpt under mycket lång tid, skall alltså ha besittningsskydd för arrendatorn om samtliga krav är uppfyllda trots den långa löptiden.

Ett avtal som inte har en tidsbegränsning komplicerar uppsägningen av avtalet. Man bör därför bestämma regler för uppsägningen även om nyttjanderättsavtalet är upplåtet för obestämd tid.⁶⁰ Finns inte en tidsbegränsning kan avtalet tolkas olika och anses gälla antingen för obestämd tid och därmed tills vidare vilket innebär att avtalet kan sägas upp efter beaktande av skälig uppsägningstid, eller för all framtid vilket gör att avtalet endast kan sägas upp under speciella förutsättningar. Ett antal rättsfall som kommit på området,

⁵⁸ Larsson, Synnergren, 2015, s 50.

⁵⁹ A. a. s. 47.

⁶⁰ Larsson, Synnergren, 2015, s. 97.

se bland annat NJA 2004 s. 167 och NJA 2004 s. 288, har inte kunnat ställa upp en speciell tolkningsregel som bör gälla när uppsäganderätten skall avgöras för avtal utan tidsbegränsning.⁶¹ Det blir istället, som så ofta inom juridiken, en fråga som måste avgöras i varje enskilt fall. Båda dessa fall ger dock visst tolkningsvärde i och med att HD i det senare fallet med stöd av det tidigare slog fast att om det rör sig om ett arrende som gått genom flera generationsskiften finns flera omständigheter som pekar på att det troligtvis rör sig om ett arrende som är menat att vara upplåtet för all framtid.⁶²

Det är viktigt att notera att det är skillnad på förlängning av det ursprungliga avtalet och de avtal som förlängs genom tvång av lag, till exempel genom besittningsskyddsbestämmelserna och de som förlängs med tillämpning av bestämmelse som finns i upplåtelseavtalet. De föregående klassas som ett nytt avtal, en ny upplåtelse, medans de senare klassas endast som en förlängning av det tidigare ingångna nyttjanderättsavtalet enligt 7 kap. 7 § JB, enligt Larsson och Synnergren. (Detta tycks dock vara tveksamt då 7 kap. 7 och 8 §§ troligtvis är tänkta som sakrättsliga regler och en obligationsrättslig definition av denna i praxis finns ännu inte.)

På dessa överenskommelser om förlängning är inte de tidigare presenterade tvingande reglerna om tidsbegränsning tillämpliga. Lagrådet kommenterade detta i propositionen med att: *”Det må anmärkas, att förlängning på grund av besittningsskyddsreglerna ej innebär någon ny upplåtelse, varför kortare förlängningstid än de i 9:2 och 10:2 angivna minsta arrendetiderna ej kan anses strida mot bestämmelserna i fråga. Överenskommelse om förlängning med tid som understiger minimitiden blir följaktligen gällande utan att dispens behöver sökas.”*⁶³ Det borde alltså vara möjligt med ett gårdsarrende upplåtet på mindre än fem år, vilket annars krävs av 9 kap. 2 § jordabalken.

2.5 Arrendenämnden och dess arbete

Arrendenämnden handlägger alla ärenden som hör till arrendefrågor och motsvaras av hyresnämnden i hyresrättsliga frågor. Dessa båda styrs av Lag [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder. Dess syfte är främst att medla i tvister mellan jordägare och arrendatorer vilket sker i någon av landets åtta arrendenämnder som

⁶¹ A. st.

⁶² Larsson, Synnergren, 2015, s. 98.

⁶³ Prop. 1970:20, Del A, s. 360, samt Larsson, Synnergren, 2015, s 147.

ansvarar för ett visst svenskt geografiskt område vilket är baserat på länsindelningen med undantag av vissa kommuner. Arrendenämnderna är belägna i Umeå, Sundsvall, Västerås, Stockholm, Linköping, Jönköping, Göteborg och Malmö. Till detta kommer att man som jordägare eller arrendator kan vända sig till ett flertal tingsrätter i Sverige för att få tillgång till olika blanketter och för att kunna lämna in ansökningar till Arrendenämnden.⁶⁴

Arrendenämnden kan medla i tvister som rör arrende och ska göra så även om parterna inte sökt sig till arrendenämnden för just medling.⁶⁵ Nämnden är även behörig att fatta beslut i vissa arrenderättsliga frågor; De ska enligt 1 § 2 p. Lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder pröva tvister vid förlängning av jordbruksarrende, enligt p. 3 pröva godkännanden av undantag till de arrenderättsliga avtalsbestämmelserna (där detta är möjligt) och enligt p. 4 agera skiljenämnd i tvister samt enligt p. 5 pröva frågor som uppstår i samband med att arrendator vill förvärva arrendestället i enlighet med Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.⁶⁶

De tvister arrendenämnden har rätt att medla i gäller vid jordbruksarrende förlängningar av nyttjanderättsavtalet och förändrade villkor enligt 10 kap. 9 § JB, uppskov med att lämna arrendestället enligt 9 kap. 12 b och 13 §§ JB, flyttningssättning enligt 9 kap. 14 § JB, byggnadsskyldighet eller ny täckdikning enligt 9 kap. 17 a §, 18 § och 21 § JB, tillstånd till investering enligt 9 kap. 21 a § JB och slutligen överlåtelse av arrenderätten enligt 9 kap. 31 § och 31 b § JB.

Sammanfattningsvis fungerar arrendenämnden som domstol vid besittningsskyddstvister vid både gårdsarrenden och sidoarrenden.

Vidare har arrendenämnden rätt att ge så kallad dispens till vissa av de arrenderättsliga bestämmelser som är tvingande genom lag såsom att, gällande jordbruksarrende, en avtalstid kortare än minimitiden på 5 år för gårdsarrende enligt 9 kap. 2 § 2 st. JB, rätt för jordägaren att återta hela eller delar av arrendestället före arrendetidens utgång enligt 9 kap. 2 § 3 st. JB, kortare uppsägningstid och förlängningstid enligt 9 kap. 3 § 3 st. JB, skyldigheten att säga upp avtalet och rätten till automatisk förlängning (9 kap. 3 § 3 st. JB, avstående från besittningsskyddet enligt 9 kap. 7 § 2 st. JB samt skicket på arrendatorsbostaden enligt 9 kap. 17 § 4 st. JB.⁶⁷

⁶⁴ <http://www.arrendenamnden.se/Om-Arrendenamnden/Var-finns-arrendenamnden/> 2016-02-29 12:36.

⁶⁵ <http://www.arrendenamnden.se/Sa-gar-det-till/Arenden-i-arrendenamnden/> 2016-03-01 15:34.

⁶⁶ <http://www.arrendenamnden.se/Sa-gar-det-till/Arenden-i-arrendenamnden/> 2016-03-01 15:41.

⁶⁷ <http://www.arrendenamnden.se/Sa-gar-det-till/Arenden-i-arrendenamnden/> 2016-04-23 00:34.

Är arrendenämnden inte behörig skall jordägare och arrendator vända sig till den tingsrätt vars domsaga inkluderar den omtvistade fastigheten. Även kronofogdemyndigheten har rätt att fatta beslut i vissa arrenderättsliga frågor.⁶⁸

Arrendenämndens beslut kan sedan överklagas till Hovrätten av parterna om någon av dem är missnöjd med beslutet och även till Högsta domstolen, såvida det inte gäller ett ärende som rör dispens. Dessa ärenden får inte överklagas.⁶⁹

Viktigt för denna framställning är främst de ovan nämnda bestämmelserna om avstående från besittningsskydd; Minns att om en arrendator väljer att avstå från sitt besittningsskydd måste detta enligt 9 kap. 7 § och 10 kap. 4 § st. 2 JB godkännas av arrendenämnden.⁷⁰

Arrendenämnden ska också fungera som skiljenämnd, som nämnts ovan enligt 1 § 4 p. lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och enligt 8 kap. 30 § JB i alla arrendetvister med de begränsningar som återfinns i 8 kap. 28 § JB, vilken säger att arrendator och jordägare får inte träffa ett avtal om att arrendenämnden ska vara skiljenämnd vid framtida tvister som gäller arrendatorns rätt/skyldighet att tillträda/kvarsitta på arrendeobjektet, fastställande av arrendevillkor enligt fallen i 9 kap. 12-13 §§ JB, 10 kap. 6 a § JB eller ersättning enligt 9 kap. 14 § JB och *därtill* avtala om att skiljedomen inte kan klandras. Man får heller inte, i avtal, bestämma hur skiljenämndens uppsättning skall se ut eller hur skiljedomen ska gå till. Detta ska istället följa de lagregler som ställs upp i lag [1999:116] om skiljeförfarande.⁷¹

Det är också viktigt för förståelsen om besittningsskyddets problematik och arrendenämndens funktion i det svenska rättssystemet att man förstår *när* arrendenämnden kan bli aktuell i tvistelösningen. Besittningsskyddsfrågor blir främst aktuella när ägaren säger upp arrendeavtalet på grund av förverkande. Folke Grauers utvecklar detta i sin bok *Nyttjanderätt -Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt* från 2010. Han poängterar att man måste kunna separera de fall då ägaren säger upp avtalet på grund av förverkande till omedelbart upphörande *i förtid* med de avtal som sägs upp med grunden i ett förverkandeanspråk men där ägaren *avvaktar* tills dess då de naturligt skulle ha löpt ut.⁷² En hävning av ett arrendeavtal, det vill säga när det sägs upp innan avtalstiden löpt ut, prövas av tingsrätten. Rör det sig istället om ett fall där arrendator vägrar att flytta

⁶⁸ <http://www.arrendenamnden.se/Sa-gar-det-till/Arenden-i-arrendenamnden/> 2016-03-01 15:41.

⁶⁹ <http://www.arrendenamnden.se/Sa-gar-det-till/Arenden-i-arrendenamnden/> 2016-04-23 00:28.

⁷⁰ Grauers, Folke, 2012, s. 256.

⁷¹ <http://www.arrendenamnden.se/Sa-gar-det-till/Arenden-i-arrendenamnden/> 2016-03-03, 16:01.

⁷² Grauers, Folke, 2012, s. 121.

efter att avtalstiden löpt ut är det istället fråga om en besittningsskyddstvist vilken prövas av arrendenämnden som då ska bedöma förverkandefrågan. Så länge tvisten inte fått ett avgörande har då arrendatorn rätt att kvarbliva på arrendestället trots ägarens krav på avflyttning, själva arrendeförhållandet upplöses dock när besittningsskyddet bryts, det vill säga när avtalstiden löper ut. Vid hävningen upphör arrendeförhållandet genast genom någon av förverkandereglererna och arrendator skall flytta ut genast. Sker inte detta kan ägare begära handräckning från Kronofogdemyndigheten för att få tillbaka sin egendom.⁷³

En tvist om hävning behandlas enligt följande: Om en ägare hävdar att arrendator förverkat arrendeavtalet bör arrendator få anledningen presenterad för sig och ägaren bör förklara vilket datum arrendator förväntas avlägsna sig från egendomen för att arrendatorn ska ha klart för sig om detta avtal sägs upp i förtid eller inte. Som förklarats ovan anger också detta vilken rättsinstans som skall behandla tvisten men det föreligger inget krav på detta för att uppsägningen ska få verkan.⁷⁴ Detta behöver dock inte anges om arrendator står utan besittningsskydd eftersom han eller hon då inte behöver ta ställning om huruvida den ska ta strid om att bo kvar. Sedan finns också ett krav på ägaren, nyttjanderättsupplåtare, att (om arrendator vägrar att flytta) hänskjuta tvisten, senast en månad efter arrendetidens upphörande, till arrendenämnden. Om ägaren inte gör detta anses uppsägningen vara utan verkan.⁷⁵ Grauers påpekar dock att det är viktigt att undvika en bokstavstolkning. Om arrendator flyttar ut ett litet tag senare än arrendetidens utgång anses inte uppsägningen sakna verkan om ägaren inte hänskjutit tvisten till arrendenämnden *just därför* att arrendator strax skulle flytta ut.

Att jordägaren måste hänskjuta en besittningsskyddstvist eller en tvist om ändring i det rådande nyttjanderättsavtalet till arrendenämnden lades fram i proposition 1983/84:136, vilket skulle stärka arrendatorns ställning mot jordägaren.⁷⁶ Detta trädde i kraft 1985.

⁷³ A. a. s. 121. Se även s. 254.

⁷⁴ Grauers, Folke, 2012, s. 145.

⁷⁵ A. st.

⁷⁶ Prop. 1983/84:136, se *Propositionens huvudsakliga innehåll*.

3. Besittningsskydd

3.1 Besittningsskyddets förutsättningar

För att besittningsskydd skall föreligga för arrendatorn krävs tre saker. Arrendatorn ska för det första ha besittningsskydd enligt de regler jordabalken ställer upp, för det andra får upplåtelseavtalet och därmed besittningsskyddet inte ha förverkats enligt förverkansreglerna och slutligen får det inte ha avtalats bort vid avtalets tillblivande. Dessa tre krav och vad de innebär skall presenteras närmare nedan. Besittningsskydd innebär att den arrenderande kan ha rätt till förlängning av sitt arrendeavtal trots att den tid som stadgas i avtalet löpt ut. Besittningsskyddet vid hyresförhållanden liknar mycket det som gäller vid arrendeförhållanden varvid praxis och doktrin som rör hyresförhållanden kan verka vägledande för den arrendeform vi diskuterar här.

Hyresgäster som hyr en bostad har som huvudregel rätt till förlängning av avtalet när det löpt ut såvida inte något av undantagen som lagen sätter upp är tillämpligt, vilket alltså också blir gällande när det kommer till arrende. Besittningsskyddet kan vidare ha ett någorlunda krångligt regelverk och Folke Grauers betonar att *”Det är mycket viktigt att man ser helheten, för att man skall förstå reglernas funktion”*.⁷⁷

Tidigare lagstiftning hade inte samma uppbyggnad som idag, istället räknade lagen då upp under vilka omständigheter besittningsskydd fanns, och vilka arrendekategorier det kunde vara frågan om. Idag är det istället utgångspunkt och huvudregel att besittningsskydd föreligger, och lagen räknar istället upp de fall som besittningsskyddet kan brytas på.⁷⁸ Detta gör att arrendatorn idag har ett starkare, eller i alla fall ett bättre utgångsläge att bevisa ett besittningsskydd.

Idag har ägaren bevisbördan för att visa att arrendator har gjort sig skyldig till en besittningsbrytande grund, vilket följer naturligt av den här presenterade huvudregeln. Tidigare torde det varit tvärtom och arrendatorn borde ha haft ansvaret för att påvisa för rätten att man föll in under de arrenden som då hade besittningsskydd. Då arrendatorn anses mer skyddsvärd har bevisbördan dock förflyttats med tidens gång.

⁷⁷ Grauers, Folke, 2012, s. 118.

⁷⁸ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under kommentar till 9 kap. 7 § JB.

Vid jordbruksarrende har arrendatorn direkt besittning vilket innebär att den är total i motsats till indirekt besittningsskydd.⁷⁹ Arrendator behöver alltså inte vidta speciella åtgärder för att få ett besittningsskydd. Finns det enligt jordabalken inget besittningsskydd för arrendet i fråga, kan fastighetsägaren och arrendator alltid träffa avtal om detta ändå tack vare avtalsfriheten.⁸⁰

Om vi börjar med att se till de bestämmelser som rör besittningsskyddet vid jordbruksarrende så finner vi de första allmänna undantagen i 9 kap. 7 §. Paragrafen börjar med att meddela att 9 kap. 8 – 13 §§ endast gäller om inte 9 kap. 7 § blir tillämplig varför vi måste se till dennas tillämplighet först. De listade undantagen kallar Grauers för generella undantag, vilka vid jordbruksarrendet (enligt 9 kap. 7 § 1 st. 1 p.) undantar sidoarrenden som har en högst ettårig upplåtelseid.⁸¹ Med det sagt kan gårdsarrenden som av arrendenämnden har fått dispens för att vara på mindre än ett år ha besittningsskydd, lika gärna som arrendator och ägare kan ha valt att inte ha det.⁸²

Detta borde också undanta de arrenden som är upplåtna på livstid, eftersom att kravet på ett arrende upplåtet på viss *tid* inte möts. Efter 1984 är det ju endast staten som kan upplåta arrenden på livstid, vilket blir en obestämd tid.⁸³ Livstidsupplåtelser får dock besittningsskydd genom 9 kap. 2 § 1 st. JB, vilken stadgar att om arrendeupplåtelsen är träffad på livstid (eg. inte på viss tid) ska avtalet anses gälla i fem år.⁸⁴

3.2 Förverkande av besittningsskyddet

Arrenderätten och därmed arrendeavtalet kan också förverkas. Förverkas arrendeavtalet upphör även besittningsskyddet och det är därmed viktigt att förstå hur förverkande kan ske och vilka steg en ägare bör ta för att framgångsrikt kunna hävda förverkande.

Förverkande kan ske vid kontraktsbrott, vilket för arrendators del i stort liknar de kontraktsbrott som en hyresgäst kan göra sig skyldig till.⁸⁵ 8 kap. 23 § JB anger en hel rad olika situationer då arrendeavtalet har förverkats och ägaren har därmed rätt att säga

⁷⁹ Grauers, Folke, 2012, s. 253.

⁸⁰ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under kommentar till 9 kap. 7 § JB.

⁸¹ Grauers, Folke, 2012, s. 253.

⁸² A. a. under kommentar till 9 kap. 7 § JB.

⁸³ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, kommentar till 9 kap. 7 § JB.

⁸⁴ A. a. under kommentar till 9 kap. 7 § JB och

<http://www.arrendenamnden.se/Jordbruksarrende/Arrendetiden/> 2016-05-10 18:27.

⁸⁵ Grauers, 2012, s. 243.

upp arrendeavtalet. Dessa kompletteras av 8 kap. 24 § och 8 kap. 25 § JB, då förverkandet kan rättas innan arrendator behöver flytta.

Den första förverkandegrunden gäller om arrendatorn är sen med att betala avgiften för nyttjanderätten, under en månads tid, enligt 8 kap. 23 § 1 p. Ser vi dock till nämnda 8 kap. 24 § inser man snabbt att arrenderätten inte (längre) är förverkad om arrendator i inkommer med den obetalda hyran innan ägaren har sagt upp avtalet.⁸⁶ Och även om arrendator uteblivit med arrendeavgiften och ägaren sagt upp avtalet, har arrendator rätt att betala arrendeavgiften inom 12 dagar och då rätta förverkandet enligt 8 kap. 25 § inom återvinningsfristen, genom så kallad kvalificerad rättelsemöjlighet.⁸⁷ Här illustreras hur stark arrendatorns rätt till nyttjanderätten är.

Arrendatorer har dock inte bara rättigheter utan även skyldigheter, vilket bland annat kan utläsas i 8 kap. 23 § 2 p. vilken meddelar att arrenderätten är förverkad om arrendator inte vårdar fastigheten.⁸⁸ Om vanvård sker och arrendator vägrar rättelse efter anmodan från ägaren anses arrendeavtalet förverkat. (Denna 'vårdskyldighet' är starkare när det gäller jordbruksarrenden än till exempel bostadsarrenden. Vid jordbruksarrenden föreligger en underhållsskyldighet, som alltså går längre än skyldigheten att bara vårda.)⁸⁹ Även här kan dock rättelse ske enligt 8 kap. 24 § JB, från arrendatorns sida, vilken då kan få förverkandet ogjort.

Enligt 3 p. i 8 kapitlets 23 § är arrenderätten förverkad om man som arrendator använder arrendestället för annat än som stadgats i avtalet för upplåtelsen eller på annat sätt avviker från vad som överenskommits i avtalet ifråga om brukande och inte heller efter rättelse följer avtalet. Detta gäller enligt allmänna avtalsrättsliga principer; följer man inte avtalet så som det är skrivet är det inte längre beständigt, och då arrenderätten följer allmänna avtalsrättsliga principer är detta naturligt. Som synes finns även här för möjlighet för arrendator till rättelse vilket även det understöds av 8 kap. 24 §. Ytterligare två punkter anger förverkandegrunder: Den första av dessa, 8 kap. 23 § 4 p. stadgar att arrendator inte får överlåta nyttjanderätten, arrendet, i strid med jordabalkens bestämmelser, och inte sätta annan i sitt ställe eller i sin tur upplåta en nyttjanderätt till den nyttjanderätt arrendator innehar. Den sista punkten tynger också den på arrendators skyldigheter, denna får inte åsidosätta de skyldigheter som följer av avtalet, även om de

⁸⁶ A. a. s. 244.

⁸⁷ Larsson, Synnergren, 2015, s. 154.

⁸⁸ Grauers, 2012 s. 244.

⁸⁹ A. a. s. 244.

skyldigheterna ställer högre krav än vad jordabalken gör *om* det är av *synnerlig vikt* för ägaren, eller upplåtaren, att dessa krav möts.

I paragrafens sista stycke föreligger till sist en lättnad för arrendatorn; om det som ligger arrendator till last är endast av ringa betydelse är inte kontraktsbrottet så allvarligt att arrenderätten kan anses förverkad. E contrario finns det alltså ett krav på att kontraktsbrottet skall vara väsentligt för att arrenderätten skall förverkas.⁹⁰ Av ej ringa betydelse har bland annat inte underlåtenhet att betala en liten del (1/24) av arrendeavgiften, enligt RH 1984:90, ansetts vara, och arrendet förverkades därmed. Ej ringa kan översättas till väsentligt, med dagens mått mätt. Detta kan jämföras med NJA 1989 s. 74, då hyresgästen underlät att betala en liten del av hyran, som ansågs ringa, men däremot hade ett dröjsmål på tio månader med att betala sin hyreshöjning. Dröjsmålet ansågs då av HD ej vara av ringa betydelse.⁹¹

Ett väsentligt kontraktsbrott ansågs det även vara om man betalt till felaktig ägare vid övergång av fastigheten, och om man kan anses ha känt till överlåtelsen, det vill säga varit i ond tro om vem som är jordägare, och därmed begått felaktigheten med uppsåt som var fallet i NJA 1994 s. 746. Även här blev resultatet ett förverkande.⁹²

Sammanfattningsvis kan det sägas att även om vissa betungande regler finns för arrendators skyldigheter finns det dock flera skyddsnät vilka ger utrymme för relativt mycket felande från arrendators sida. Mycket kan repareras i efterhand vilket tycks ge arrendator en mer premierad eller skyddsvärd ställning i jordabalkens bestämmelser. Till detta kan dock tilläggas att de ovan listade kontraktsbrotten kan vägas in i bedömningen vid en besittningsskyddstvist vilket kan vara till jordägarens, och inte arrendators fördel.

Vidare stadgas att för att besittningsskydd skall föreligga krävs för jordbruksarrende enligt 9 kap. 7 § 1 st. p. 2 att arrenderätten inte är förverkad genom ett grovt kontraktsbrott, se de tidigare nämnda förverkningsgrunderna, samt att jordägaren sagt upp avtalet vid avtalstidens slut. (Annars kan både en tyst (9 kap. 4 § JB), och en automatisk förlängning (9 kap. 3 §) ske, så som presenterats ovan.) Om det gäller en förverkanstvist och en för tidigt uppsägning är allmän domstol behörig att döma i frågan. Om jordägaren

⁹⁰ Grauers, Folke, 2012, s. 244.

⁹¹ Fallet är hyresrättsligt men ger fortfarande vägledning på arrendeupplåtelser. Fallet behandlade vad som kan vara av ej ringa betydelse, det vill säga väsentligt, när en hyresgäst i en hyresgästförening vägrar betala en avgift för kabelantennsinstallation à 30 kronor i tio månader. HD resonerade att även om beloppet i sig visserligen var ringa och endast en liten del av hyran, var hyresgästens dröjsmål inte av ringa betydelse då han konsekvent och under lång tid motsatt sig hyreshöjningen, varvid hans hyresrätt ansågs förverkad.

⁹² Larsson, Synnergren, 2015, s. 154-155.

väljer att säga upp avtalet till avtalstidens slut blir arrendenämnden istället behörig då det är fråga om en besittningsskyddstvist, vilket förklarats närmare under avsnittet med arrendenämnden.

9 kap. 7 § 1 p. ger också att besittningsskydd inte ska föreligga om 8 kap. 14 § gäller, med undantaget av om jordägaren sagt upp avtalet till avtalstidens slut. Föreligger 8 kap. 14 §, det vill säga att man ställt pant eller borgen för fullgörande av arrendeavtalet och denna pant försämras, *och* ägaren sagt upp avtalet att upphöra vid avtalstidens slut har arrendator likväl besittningsskydd. Sker försämringen tidigare i arrendets löptid ska jordägaren begära ny säkerhet från arrendatorn som är skyldig att presentera detta inom tre månader från kravet med risk att annars få sitt arrendeavtal uppsagt av ägaren. Arrendator har då rätt till kompensation.

Utöver de generella undantagen då jordbruksarrenderande inte har besittningsskydd finns speciella undantag vilka är listade i samma paragraf som själva besittningsskyddet är, 9 kap. 8 § st. 1. Systematiken lyder: först generella undantag, klarar arrendet dessa kommer vi till huvudregeln och sedan ser vi till de speciella undantagen eller de så kallade besittningsbrytande grunderna.

De speciella undantagen kräver generellt sett en intresseavvägning. Först undantas besittningsskyddet om de ovan förklarade förutsättningarna i 8 kap. 14 § föreligger. I och med att denna fråga, om omtvistad, ska gå till tingsrätten i stället är det inte fråga om en besittningsskyddstvist, om avtalet sägs upp i förtid enligt 9 kap. 8 § 1 p. 9 kap. 7 § 2 p. och 9 kap. 8 § 1 p. kan vid första anblick tyckas stadga samma sak två gånger. Skillnaden ligger i själva processförfarandet, reglerna bestämmer alltså huruvida det är tingsrätten eller arrendenämnden som skall pröva tvisten. Om avtalet istället sägs upp med beaktad uppsägningstid när avtalets löptid passerats är det istället fråga om en besittningsskyddstvist.

Det kan enligt 9 kap. 8 § 1 st. 2 p. finnas anledning att inte förlänga arrendatorns kontrakt på grund av kontraktsbrott som inte är så allvarliga att de anses vara en besittningsbrytande grund, såsom enligt förverkningsskälerna som listats ovan, men som likväl talar emot en förlängning av nyttjanderättsavtalet; *inte skäligen bör förlängas*. Bäärnhielm, Gerleman och Larsson pratar om en möjlighet att se till 'totalbilden' av arrendatorn och dess beteende under arrendetiden.⁹³ Enligt p. 3 kan jordägaren också välja att träda in i arrendators ställe, och själv bedriva jordbruk på den arrenderande marken.

⁹³ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under kommentar till 9 kap. 8 § JB.

Detta är i sig en besittningsbrytande grund och kallas självinträde. Det finns dock inget krav på att ägaren personligen skall bruka marken, men det ska göras så att ägaren står för den ekonomiska risken som det innebär. Detta möjliggör för ägaren att till exempel ha en förvaltare.

Att ägaren (eller make/a eller avkomling till denne/a) ska självinträda måste också styrkas, eller göras sannolikt, se till exempel RH 1991:82 där ansökan avslogs på just den grunden. Ofta innebär detta att man måste kunna presentera en plan för hur brukandet är tänkt att ske, enbart ett påstående om att man tänker självinträda räcker inte. Inte heller får ägaren påstå att han eller hon i egen regi ska bedriva jordbruk för att få till en besittningsbrytande grund för att sedan använda marken till något annat såsom till exempel ett jaktområde.⁹⁴

Det krävs också att man gör en intresseavvägning mellan arrendator och jordägare. Det får nämligen inte vara obilligt mot arrendatorn att bryta dennes besittning, vilket betyder att jordägarens intresse att få tillbaka sin ägda mark skall ställas mot arrendators intresse att stanna kvar. Vad som skall tas hänsyn till har belyst i viss praxis. Det har till exempel vägts in att fastigheten varit ägarens släktgård som de nu ville bruka och att arrendatorn inte förlorade alltför stor areal, då denne hade flera arrenden, enligt RH 1986:85, eller om arrendatorn har gjort betydande investeringar som varit anpassade till arrendet, enligt RH 1986:161, eller om arrendatorn tidigare erbjudits köpa arrendestället (arrendatorn fick rätt även om den avböjt erbjudandet) enligt RH 1987:103. Kan inte detta avgöras, borde arrendatorn få besittningsskydd, som huvudregel. Detta påvisar hur stark arrendatorns ställning är i arrendeförhållandet.

Ytterligare en besittningsbrytande grund, p. 4 är att jordägaren gör gällande att marken som upplåtits till arrende behövs för att dela in marken i bruksenheter som är mer ändamålsenliga. En intresseavvägning skall göras även här men arrendatorn behöver kunna presentera att hans eller hennes intresse väger mycket tyngre än jordägarens – 'ej av särskilda skäl obilligt' – starkare skäl än vad som krävs enligt paragrafens 3 p.⁹⁵ Detta leder till att det endast i undantagsfall är obilligt mot arrendatorn att nyttjanderätten upphävs när det är fråga om ett sidoarrende.⁹⁶

Ska marken användas i enlighet med en detaljplan bryts besittningsskyddet om ägaren kan göra detta sannolikt enligt 9 kap. 8 § 5 p. Den sista punkten i paragrafen, p. 6 fungerar

⁹⁴ A. st.

⁹⁵ Nilsson Hjorth, lagkommentar till 9 kap. 8 § p. 4. Nr. 412.

⁹⁶ Larsson, Synnergren, 2015, s. 206.

som en allmän säkerhetsventil; om ägare gör gällande att marken ska användas för annat än jordbruk får arrendeupplåtandet upphöra om det inte är obilligt mot arrendatorn. Arrendatorn har också rätt att då, enligt 9 kap. 14 §, få rätt till ersättning om förlängningen inte kan ske. Arrendators besittningsskydd behöver inte nödvändigtvis upphöra även om dessa grunder vore för handen, utan genom 9 kap. 8 § 2 st. kan arrendatorn fortfarande ha besittningsskydd till en del av den arrenderade marken om jordägarens intresse kan mötas genom att arrendatorn avsäger sig endast en del av marken.

3.3 Avstående från besittningsskyddet

I fråga om besittningsskydd för arrendatorer kan arrendator avsäga sig denna rätt men det krävs då ett godkännande från Arrendenämnden för att detta ska bli giltigt i arrendeavtalet.⁹⁷ De förutsättningar som krävs för besittningsskyddsdispens är ett undertecknat avtal parterna emellan; att dispensen söks på de villkor som lagen anger; att avtalet anger att man ska och får söka arrendenämndens dispens; att man håller sig inom den tidsbegränsade månad man har till sin sökning samt att jordägaren kan åberopa ett sakligt godtagbart skäl för att dispensen skall vara aprobabel.

När arrendenämnden prövar frågor om arrendatorns besittningsskydd skall utgångspunkten vara att arrendatorn har rätt till förlängning av avtalet. Arrendenämnden skall också utgå från att arrendatorns besittningsskydd skall kvarbliva i de avtal som tecknas. Visserligen finns möjligheten att inkomma till arrendenämnden med en anmälan om att båda parter önskar avstå från denna, men även då måste utgångspunkten vara att det är lagstiftat till skydd för en svagare part och bör därför kvarbliva utom i sällsynta fall. Detta tycks dock inte vara den allmänna uppfattningen. I kontakt med olika arrendenämnder upplyser medarbetarna om att de 'nästan alltid godkänner' dessa ansökningar. Som ovan diskuterats behöver arrendator och jordägare ansöka om godkännande av detta hos Arrendenämnden, men då alla ansökningar som inte innehåller formfel tycks godkännas, kan man ifrågasätta reglernas funktion.⁹⁸ Bäärnhielm med flera

⁹⁷ A. a. s. 66.

⁹⁸ Arrendenämndens databaser tillåter inte att man söker på endast 'besittningsskydd + godkännande' eller liknande vilket gör att man för att se hur många ansökningar man får in varje år samt hur många av dessa som godkänns endast skulle kunna presenteras genom att man manuellt går igenom de ansökningar som inkommer till Arrendenämnden varje år. Det är inte en statistik Arrendenämnden själva har fört och de kan inte heller se hur andra Arrendenämnder i landet har behandlat olika fall, precis som givet är vid myndighetsutövning, vilket gör att det varit väldigt svårt att ta reda på hur många som ansöker om att kringgå besittningsskyddet samt hur stor procent av dessa ansökningar som godkänns. Via telefon har

konstaterat att”[...] det ligger i sakens natur att det måste föreligga särskilda omständigheter för att dispens skall lämnas.” i fråga om besittningsskyddsdispens.⁹⁹ Detta tycks dock inte vara fallet; de arrendenämnder jag pratat med menar att dispensansökningarna i princip alltid godkänns på grundval att det råder allmän avtalsfrihet att bestämma hur avtalet ska vara utformat. Det har dessvärre inte varit möjligt att fastställa detta statistiskt då arrendenämnderna i sig inte för statistik av något slag och deras databaser är inte sökbara på önskvärt sätt för att kunna bekräfta hur många ansökningar som kommer in och hur många som godkänns.

Den allmänt rådande uppfattningen tycks dock vara att ansökningarna endast ska underkännas om den innehåller sakliga fel som man då försöker rätta till genom att ta kontakt med parterna och be dom rätta till felaktigheten. När detta är gjort godkänns sedan ansökan, vilket verkar stå i strid med den allmänna uppfattningen i doktrin och möjligen även lag. Besittningsskyddet ska råda utom i speciella fall, om alla ansökningar godkänns blir det mer naturligt att kringgå arrendatorns skydds rättighet.

Vågar vi oss till en grov sammanfattning kan man konstatera att arrendatorer av jordbruk i de allra flesta fall har rätt till förlängning av sitt arrendeavtal. Detta även om arrendeavtalet har sagts upp av ägaren.¹⁰⁰ Till detta kommer undantagen då arrendator har av sagt sig besittningsskyddet (och fått detta godkänt), samt om en besittningsbrytande grund finnes.

4. Äganderättens ställning

Äganderätten kan grovt sägas vara grunden till all handling inom juridiken, men har ingen direkt definiering i lagtext utan utgår ifrån principen om ägande till fast egendom. Det föreligger en påtaglig svårighet att ge en tillfredsställande definition av äganderätten på grund av dess relativitet men i det följande ska ett försök till detta göras.¹⁰¹

flertalet handläggare dock bekräftat att alla ansökningar godkänns av nämnden om de inte har direkta formfel. Är så fallet får ansökande chans att rätta till detta och klargöra sin ansökan som sedan godkänns. Tjänstemännens givna anledning tycks vara att man anser att det alltid står rimliga skäl bakom ansökningarna vilket gör att man inte ser anledning till att hindra arrendeförhållandet.

⁹⁹ Bäärnhielm, Gerleman, Larsson, 2015, Norstedts juridik, under kommentar till 9 kap. 7 § JB.

¹⁰⁰ <http://www.arrendenamnden.se/Jordbruksarrende/Besittningsskydd/> 2016-05-04, 23:28.

¹⁰¹ SvJT 1970, s. 337.

Äganderätten till ett objekt möjliggör försäljningar, pantsättningar, gåvor och nyttjanderättsupplåtelser. Ägaren besitter kort sagt de materiella rättigheter som följer med objektet, i fråga om jordbruksarrende besitter man alltså rättigheterna till att upplåta marken till jordbruk och är därmed en förutsättning för att nyttjanderätten alls skall kunna uppstå. Äganderätten är en rättighet som skyddas genom grundlag, se regeringsformen [1974:152] 2 kap. 15 §, där det stadgas att som huvudregel skall ingen behöva avstå från sin egendom, varken till en enskild individ eller till det allmänna. Äganderätten har alltså en skyddsställning i Sveriges grundlag, och har blivit problematiserat i frågor som rör till exempel samernas rätt till renbetesmarker och liknande.¹⁰² Problemet har då främst handlat om hur äganderätten uppstår, om det inte är fastställt vem som är ägare till objektet, vilket är viktigt för att bestämma vem de medföljande rättigheterna skall tillfalla.

Äganderätten ger ägaren rätt att fara med objektet enligt egen vilja, med de begränsningar som uppställs i lag, till exempel begränsar plan- och byggnadslagen [] ägarens rätt att bygga vadsomhelst, varsomhelst på sin mark. Till detta måste markägare också bejaka allemansrätten, som även den är grundlagsskyddad, och får inte hindra andra att till exempel plocka bär och svamp på dennes mark.¹⁰³

En äganderätt kan också begränsas genom bland annat intrång genom expropriationslagen [XXYY], genom en parts godtroshet eller genom att allmän nödrätt kräver att man får tillgång till det ägda objektet. Enligt minerallagen [YY] har också en part rätt att inmuta mark, det vill säga XX, vid till exempel en mineralfyndighet, trots att marken ägs av annan part. Om äganderätten skulle begränsas för jordägaren på något sätt skall ägaren kompenseras för detta intrång enligt lag.

Mauritz Bäärnhielm framhöll i sin artikel, *När bönderna blev självägande*, som publicerades innan jordabalkens ikraftträdande att den största skillnaden mellan 1734-årslag och 1970-års jordabalk som ersatte denna var behandlingen av just äganderätten.¹⁰⁴ Då äganderätten som sådan inte nämns i 1734-årslag, troligtvis på grund av att en sådan inte existerade för andra än mycket privilegierade samhällsklasser under 1700-talet, blir det mycket tydligt varför en lagreform krävdes, trots de förordningar som under senare tid reglerat de juridiska bestämmelser som jordabalken utgör. Äganderätten finns dock inte heller i någon stor utsträckning i jordabalken. Äganderätten växte fram ur de så

¹⁰² Se till exempel Skattefjällsmålet, NJA 1981 s. 1 då samerna hävdade äganderätt till Skattefjällen i Jämtland, eftersom de brukat fastigheterna som renbete under lång tid. HD ansåg att samerna inte hade äganderätt till Skattefjällen.

¹⁰³ RF 2 kap. 15 §.

¹⁰⁴ SvJT 1970, s. 337.

kallade kronoböndernas bördsrätt att låta mark gå i arv. Redan då fanns ett slags besittningsskydd som uppstod då bondens släktingar kunde återlösa en gård som sålts till någon utanför familjen, och även genom arvsrätten. 1808 godkände staten också en rätt att överlåta den fasta egendomen.¹⁰⁵ Äganderätten tydliggjordes under senare lagreformer som ett starkt rättsinstitut, bland annat genom att ta bort möjligheten att sälja den fasta egendom med förbehåll om att man i framtiden skulle ha rätt att köpa tillbaka denna samt möjligheten att upplåta 'jordlega' det vill säga nyttjanderätt på all framtid. Den stärkta äganderätten kom på nyttjanderättens bekostnad men utvecklingen klargjorde den tidigare oklara linjen mellan dessa båda.¹⁰⁶

Bäärnhielm beskriver detta som ett medvetet val: "Lagändringarna ingick i en målmedveten strävan att bygga upp ett starkt äganderättsinstitut." och fortsätter med att framhålla att utvecklingen var av enorm betydelse för bönder och för den ekonomiska utvecklingen som det i och med detta möjliggjorda hypoteksväsendet innebar.¹⁰⁷

I fråga om dagens jordabalk lyfter Bäärnhielm fram att det inte finns en 'äganderätts-rubrik', men att man inte desto mindre ska betrakta äganderätten som det centrala för jordabalkens bestämmelser; han uttrycker att "Den nya balken utgår från äganderätten som den centrala rättigheten och kring den som gravitationscentrum grupperar sig övriga rättigheter och skyldigheter som planeter och månar i ett solsystem."¹⁰⁸ Äganderätten skall alltså ligga i fokus i jordabalken, vilket är naturligt då nyttjanderätterna inte skulle kunna upplåtas om äganderätten inte fanns i första taget, men är i många fall implicit snarare än explicit i lagtexten.

Det är viktigt att minnas att äganderättens ställning, som visats ovan var stark redan innan dagens jordabalk kom till och att de besittningsskyddsbestämmelser som finns i dagens lag är relativt nytillkomna och antagna med ett motiv av socialt hänsynstagande.

¹⁰⁵ A. st.

¹⁰⁶ SvJT 1970, s. 337.

¹⁰⁷ A. st.

¹⁰⁸ SvJT 1970, s. 337.

5. Diskussion

5.1 Äganderättens ställning mot besittningsskyddsreglerna

Som synes ovan har arrendatorer ett rikt besittningsskydd utifrån dagens lag. Ofta anses arrendatorn så skyddsvärd att jordägare anser sina rättigheter så åsidosatta att man inte alls vill arrendera ut sin mark. Lagen utvecklas ständigt så att de som är mest skyddsvärda får de skydd de behöver och lagstiftning är en balansgång mellan olika parter intressen.

Om vi för diskussionens skull ponerar att dagens parter inte är lika ojämställda som lagstiftaren tog hänsyn till vid lagens tillkomst, utan att de, som tycks vara fallet idag är två parter som med tiden har kommit varandra närmare, både ekonomiskt och i fråga om övriga resurser ställs dagens bestämmelser i ett annat ljus. De sociala hänsynstaganden som lett till arrendatorns starka besittningsskydd är inte lika påträngande nödvändiga idag.

Idag är gränsen mellan att vara jordägare och att vara arrendator inte lika definitiv som den varit tidigare. Ofta utesluter det ena inte det andra utan man kan vara jordägare till en fastighet och arrendator till en annan och vice versa. Dagens verklighet skiljer sig mycket från den som rådde då jordabalkens bestämmelser lagstiftades. Idag verkar flertalet debatter handla om de fördelar och skydd som tillkommer dagens arrendatorer, och hur jordbruksarrendet inte längre speglar vad marknaden efterfrågar. Vad som tycks stå klart är dock att nyttjanderättsupplåtelser för arrende är en bristvara och det kan bland annat bero på dagens reglering.

Nedan ska vissa alternativ till dagens lag att förklaras, med utgångspunkt i de regler som presenterats ovan, vilka möjligen skulle kunna leda till mer tillgänglig mark och arrendeavtal i framtiden. En lagstiftning som varken arrendator eller jordägare är nöjd med kan till exempel leda till att man inte använder sig av rena arrendeupplåtelser, utan använder sig av en muntlig överenskommelse eller liknande, och har därmed ingen vägledning om det senare skulle uppstå konflikter. Det blir då domstolens uppgift att avgöra vad för typ av avtal, om något, parterna träffat.

Ovan har arrendatorers olika rättigheter presenterats i ett försök att påvisa de skyddsnät arrendatorer har. Inte ofta får man som arrendator göra 'fel' både en och två och tre gånger utan att konsekvensen blir att man förlorar sin rätt till nyttjanderättsupplåtelsen. Dessutom

kan man genom besittningsskyddet *tvinga* fram ett förlängt upplåtelseavtal, även om jordägarparten inte vill detta. Detta tycks ha sin förklaring i nyttjanderättsbestämmelsernas brokiga historia och de sociala hänsynstaganden som införts i lagstiftningen med tidens gång.

Bäärnhelm framhåller att 1970-års jordabalksbestämmelser innebar en stor praktisk förändring för arrendatorerna i besittningsskyddsfrågan och ”en väsentligt ökad trygghet till hem och näring.”¹⁰⁹ Främst gäller detta för gårdsarrendatorer då arrendatorer som har sin bostad på den upplåtna fastigheten anses ha ett större skyddsbehov än de som endast arrenderar ett sidoarrende. Besittningsskyddet är som förklarats viktigt för att arrendatorn skall ha ett tryggt avtal och våga investera i jordbruket.

I kontrast till jordbruksarrendatorns besittningsskydd har jordägarnas äganderättsliga intressen presenterats för att kunna påvisa vilka hänsynstaganden olika parter anser lagen behöva göra. En lagstiftning som ska ha en balansgång mellan parternas rättigheter och skyldigheter behöver både ta hänsyn till arrendatorns skyddsbehov och äganderätten som absolut.

Äganderättens grundlagsskydd står obestritt. Det är dock oerhört svårt att föra en diskussion där samma argument kan användas för båda parter sak. En stark äganderätt gynnar framtida investeringar, då jordägaren vet att han har en ohotad rätt till sin fastighet och kanske kan tänkas göra investeringar, inte bara för egen del utan för framtida arvtagares skull. Likväl gynnar ett starkt besittningsskydd framtida investeringar från arrendatorns sida då denne/a vet att han eller hon har möjlighet att kvarbliva på den arrenderade fastigheten.

Arrendeupplåtelse innebär inte att ägandet på något vis övergår från jordägare till arrendator, men besittningsskyddet tycks, så som det är utformad idag, nästan ge den praktiska illusionen att så är fallet, då det kan bli så svårt för jordägaren att kunna bli av med sin arrendator. Arrende skiljer sig ju från servitut i och med att de har en tidsbegränsning. I fallen med servitut är tanken med dem att de ska vara för evig tid, eller i alla fall så länge som behovet av dem kan tänkas kvarstå. Detta skiljer sig från arrendeupplåtelseerna då servitutet är kopplat till själva fastigheten i fråga, inte vem som nyttjar den för tillfället. Detta borde kunna ses som ett argument för att besittningsskyddet inte skall vara så stark som den är idag. Det var aldrig tänkt att besittningsskyddet skulle leda till att arrendator skulle ha möjlighet att kvarbliva på en fastighet så som en

¹⁰⁹ SvJT 1970, s. 337.

innehavare av ett servitut har rätt att nyttja en fastighet. Ett arrende skall vara tidsbegränsat och om den tidsbegränsningen inte blir vad som avtalats i nyttjanderättsupplåtelseavtalet suddas gränserna mellan arrende och servitut ut.

Även vid äganderättens övergång har arrendatorn rättigheter: Ingen annan än jordägaren har rätt att sälja fastigheten, men arrendatorn kan i och med hembudsframställan sägas redan ha första tjing vid en försäljning av fastigheten. Detta leder till frågan om arrendator skall ha rätt till ett starkt besittningsskydd *också*.

Det tycks som om äganderätten, som borde vara den centrala utgångspunkten då den är en förutsättning för upplåtelsen, vid arrendeupplåtelse med tiden har inskränkts mer och mer till exempel med införandet av prövningen av om det är obilligt att bryta arrendatorns besittningsrätt då ägaren önskar självinträda.¹¹⁰ Möjligen skulle en ny lagstiftning tjäna på att äganderätten lyfts fram i lagtexten, till skillnad från att som idag inte nämnas. Att göra äganderätten mer explicit skulle stärka dess ställning och tjäna som en påminnelse vid de bedömningar som skall göras då man vill byta arrendatorns besittningsskydd. Ett annat alternativ är att förändra besittningsrätten för att få till en mer jämställd lagstiftning. Nedan ska diskuteras förslag till förändringar av besittningsskyddsreglerna.

5.2 Besittningsskyddets vara eller icke vara

Det återkommande problemet för möjliggörandet av maximalt antal arrendeupplåtelser tycks alltså vara besittningsskyddet. Så som det är utformat idag skrämmar den många jordägare, vilka inte arrenderar ut tillgänglig mark av rädsla för att inte få tillbaka den, samtidigt som avsaknaden av besittningsskydd vid ettåriga arrendeavtal också hindrar arrendatorer att vilja hyra tillgänglig mark, eftersom den långsiktiga tryggheten inte finns. Arrendator och jordägare är därmed fast i ett system som kan sägas ha inte bara en utan två bromsar för jordbrukets ekonomiska tillväxt.

Då är frågan hur lagen bör utformas för att möta dagens behov. Bör lagen fortfarande anse att arrendatorn bör ha en så pass stark skyddsställning, eller bör lagstiftaren utforma en lagstiftning där man närmat sig lagen med en tanke om jordägare och arrendator som

¹¹⁰ År 1979. Se NJA II 1979, s. 375.

två mer jämställda parter idag och med utgångspunkt i en vilja att maximera antalet arrendeförhållanden i Sverige. Nedan skall några förslag diskuteras.

5.2.1 Avtalsfrihet vid arrendeupplåtelser

Det första förslaget på alternativa lösningar för att maximera användandet av arrendeupplåtelser som kan diskuteras är total avtalsfrihet. Detta har tidigare varit ett aktuellt alternativ i fråga om jordbruksarrende. I SvJT 1973 s. 379 sneglar Mauritz Bäärnhielm på den danska lagstiftningens arrendebestämmelser för att se till alternativa lösningar. I dansk rätt regleras arrendet inte alls på liknande sätt som i Sverige utan arrendeaftalen utformas från avtalsfrihetens grund istället för att, som vi, ha *både* dispositiv och tvingande rätt (med bland annat allmänna avtalsrättsliga principer).¹¹¹ Idéen om total avtalsfrihet på arrenderättens område är inte helt främmande. Då arrendet bygger på avtalsfriheten kan man hävda att denna också skall vara total, med undantag av pactum turpe, såsom avtalsrätten i övrigt ser ut idag.

Om total avtalsfrihet rådde kring jordbruksarrenden skulle även besittningsskyddet behöva förändras, eller möjligen tas bort helt. Detta skulle göra att man inte behövde ansöka om dispens för att få avtala bort besittningsskyddet, mer om detta nedan.

En total avtalsfrihet skulle dock kunna leda till svårigheter, ett krav på skriftliga avtal måste anses rimligt. Att ha arrendeupplåtelser med muntliga avtal skulle leda till stora svårigheter vid eventuella framtida tvister. En avtalsfrihet skulle också kunna göra att, även om jordägarens rättigheter utökades skulle detta kunna ske på all för stor bekostnad av arrendatorns besittningsskydd. Lagstiftningen skulle rent teoretiskt bli mer jämställd mellan parterna, men det är svårt att se att den skulle bli det i praktiken, varvid det möjligen inte är det bästa alternativet.

5.2.2 Försvagat besittningsskydd vid självinträde

I övrigt kan det även tänkas att en lagförändring endast skulle röra det ovan problematiserade besittningsskyddet. Så som lagen är utformad idag tycks det finnas

¹¹¹ SvJT 1973 s. 379, se s. 398.

många möjligheter för arrendatorn att stanna kvar på arrenderat område efter avtalstidens slut samtidigt som jordägarens krav på arrendatorn endast tillåts vara små.

Besittningsskyddet skulle kunna ändras och inte vara fullt lika långtgående som det är idag. Detta skulle till exempel kunna göras genom att de krav på jordägaren som föreligger idag för att få självinträda sänks. Detta kan till exempel göras genom att kravet på att det inte skall vara obilligt mot arrendatorn att jordägaren skall självinträda helt enkelt stryks i lagtexten.

Obillighetskravet var inte föreskrivet vid lagens införande utan infördes efter 1979-års proposition.¹¹² Argumentet för detta var att det är rimligt med en intresseavvägning vid självinträde, och att man bör se till båda parter ställning istället för endast äganderättens företräde. I propositionen gav också förslag på vad som skulle kunna tänkas vara obilligt, såsom att det är fråga om ett historiskt arrende varvid arrendatorn genom till exempel familj brukat fastigheten under mycket lång tid, om arrendatorn har hög ålder och kan tänkas få svårt att finna annan sysselsättning på grund av detta i området, eller om arrendatorns familj hunnit rota sig.¹¹³ Detta tycks som om man med grund i att besittningsskydd skall föreligga för arrendatorn, har velat göra det enkelt för arrendatorn att kvarbliva, utan att beakta den underliggande äganderättens centrala ställning i lagen. Även om obilligt-rekvisitet kvarbliver skulle tröskeln för vad som är obilligt kunna höjas.

Om man omformar lagtexten så att man istället för att som i 9 kap. 8 § 3. p har 'obilligt', låter lagtexten få samma lydelse som i 9 kap. 8 § 4 p., det vill säga 'ej av särskilda skäl obilligt' och därmed inte ha lika höga krav som den tidigare haft för att jordägaren skall ha en besittningsbrytande grund. Det torde vara rimligt att jordägaren endast skall behöva visa han eller hon önskar självinträda, och därmed kunna bryta besittningsskyddet genom att återta rätten till den mark han eller hon själv äger. Som tidigare visat så krävs det ju idag att jordägaren skall komma att bedriva jordbruk, kunna bevisa detta, samt att det inte ska vara 'obilligt', eller med modernare svenska; oskäligt, mot arrendatorn för att denna skall få tillbaka sin mark.

Om obillighetskravet tas bort skulle jordägarna på ett lättare sätt kunna återvinna sin mark, men med resultatet att arrendator förlorar en av de säkerheter som finns idag. Detta skulle inte ställa arrendatorn utan besittningsskydd, men likväl kunna leda till en mer partsjämsställd lagstiftning. Ställda mot den grundlagsskyddade äganderätten kan det förefalla märkligt att det anses obilligt mot arrendatorn om dennes familj 'hunnit rota sig',

¹¹² Prop. 1978/79:183. Se NJA II 1979 s. 375.

¹¹³ Prop. 1978/79:183, NJA II 1979 s. 375, se s. 379.

att vara rotad är ingen grundlagsskyddad rättighet. Bevisbördan för att det är obilligt bör då ligga på arrendatorn. Arrendatorn måste då kunna bevisa att det är av särskilda skäl obilligt att hans arrendeförhållande upphör och inte tvärtom; En intressebedömning vore enligt beaktande av äganderättens ställning mer lämplig att ha utgångspunkt i att jordägaren har rätt att få tillbaka sin upplåtna fastighet, om inte arrendator kan visa att det av särskilda skäl är obilligt mot honom att arrendeupplåtelsen upphör.

Det skulle, enligt presentationen ovan, bli mer proportionellt mellan parterna att arrendator har *ett* skyddsnät, inte *flera* som exemplet ovan visar. Arrendatorn skulle fortfarande ha besittningsskydd i och med att jordägaren måste kunna stödja sitt påstående om självinträde (något som tycks ha höga krav på sig) för att bryta besittningsskyddet.¹¹⁴ Som nämnts så ska arrendatorns rätt ha företräde om man inte kan avgöra vems intresse som skall väga tyngst. Detta tycks tämligen orimligt i ett avtalsförhållande, om man anser parterna vara jämbördiga.

5.2.3 Avskaffandet av besittningsrätten

Det kan också hävdas att besittningsskyddet redan nu skulle kunna avskaffas då det, som tycks framgå av förfrågningarna hos arrendenämnderna, är relativt lätt att kringgå den. Arrendatorns besittningsskydds totala avskaffande kan detta möjligen ge problem då arrendatorn inte vet om han eller hon skall få kvarbliva på den mark man brukar och möjligen investerat i maskiner för. Dock skrivs de flesta avtal med en tanke om att det skall förlängas vid avtalstidens slut så länge båda parter har varit nöjda med den andres prestationer, vilket torde vara ett rimligt krav. Detta torde inte rättfärdiga att besittningsskyddet kan intvinga jordägaren i förlängningar av avtal de inte önskar ha.

Det främsta problemet med dagens lagstiftning tycks vara att den i sin eftersträvan att kunna erbjuda alternativa lösningar i arrendeavtalen istället blivit inkonsekvent när det gäller besittningsskyddet. Lagen innehåller redan nu många alternativ för jordägare och arrendatorer att utforma sina nyttjanderättsupplåtelseavtal som de önskar, men bara för att lagen öppnar upp för något betyder inte det att partsviljan finns.

Tack vare avtalsfriheten kan arrendator och jordägare träffa avtal om besittningsskydd om de så vill trots att inget sådant föreligger, vilket är fallet vid sidoarrenden som är

¹¹⁴ Detta kräver en presentation av en budget eller en affärsplan som anses trovärdig av rätten.

upplåtna på mindre än ett år, men detta torde inte vara vanligt. Som visats ovan tycks det stora antalet ettåriga sidoarrenden snarare ha uppstått på grund av att besittningsskydd inte tillfaller arrendatorn i dessa fall. Detta alternativt är så inte ett reellt alternativ i de praktiska förhållandena mellan jordägare och arrendator och talar för att även ettåriga arrenden enligt lag skulle beläggas med ett besittningsskydd för att arrendatorn ska få det skydd lagstiftaren från början tänkt. Detta lämnar frågetecken i hur lagen ska vara utformad. Om lagen ändå inte följs av arrendenämnderna, eller i alla fall tolkas friare, bör reglerna då vara kvar? Detta ska inte missförstås som att man kan eller bör förändra lagen för att man inte har samma uppfattning om vad som 'är rätt' som lagstiftaren, men det är likväl så att lagen är ett resultat av både lagstiftarens intentioner och lagprövarens tolkning. I detta fall är det arrendenämnderna som blir tolkaren och utövaren, och deras arbete bör påverka lagen.

Å ena sidan kan här argumentet att den nuvarande tolkningen från arrendenämnderna (att allt bör godkännas) inte verkar stå i strid med reglerna, även om de inte tycks följa den allmänna uppfattning som funnits i juridisk doktrin tidigare.

Å andra sidan innebär ju ansökningskravet att det finns flera alternativ för arrendator och jordägare utifrån vad de tycker passar deras särskilda avtalsrelation – en slags avtalsfrihet eftersom reglerna som styr jordbruksarrende är både tvingande och dispositiva. Om det, som tycks vara fallet, inte är ovanligt att jordbruksarrendatorns besittningsskydd sätts ur spel, är det uppenbarligen något som efterfrågas i arrendeförhållanden. Ett avsägande av besittningsskydd betyder ju inte att avtalsrelationen i sig blir osäker utan kan även fungera som ett incitament till en nyttjanderättsupplåtelse överhuvudtaget då jordägaren vet att det kontrakt man skrivit på 10 år, kommer att gälla i 10 år, och inte längre än så.

Det är detta som särskiljer arrendet från servitut. Servitutet är visserligen en rätt som följer med fastigheten och inte personen såsom arrende gör, men servitut är också tänkta att gälla för all framtid. När arrenden kan pågå under mycket lång tid får dessa två olika nyttjanderättsupplåtelser samma praktiska funktion, vilket inte varit lagstiftarens mening.

5.2.4 Ettåriga sidoarrenden avsaknad av besittningsskydd

Besittningsskyddets vara eller icke vara blir också problematiskt vid sidoarrenden med en löptid på ett år. Dessa får, som nämnts flertalet gånger, inte ett besittningsskydd för

arrendatorn vilket kan påverka arrendatorns och jordägarens förhållande till en nyttjanderättsupplåtelse. Ett avtal som är på ett år eller mindre kan vara önskvärt från jordägarens sida, men leder inte till stabilitet som efterfrågas av arrendatorn. Det är ett effektivt sätt att skriva avtal på detta sätt för att slippa ansöka om besittningsskyddsdispens hos Arrendenämnden, men det ger ingen indikation på hur marken kommer att brukas under längre tid och inte heller den ekonomiska utvecklingen kommer att se ut för varken jordägare eller arrendator.

Det kan tyckas skevt att sidoarrenden som överstiger ett år har ett direkt besittningsskydd och därmed rätt till förlängning vid avtalstidens slut, när sidoarrenden som inte överstiger ett år *inte* har detta. Sidoarrenden på mindre än ett år kan i och med detta förefalla attraktivt för jordägaren och mindre attraktivt för en potentiell arrendator, och det är viktigt att i den här diskussionen påpeka att man inte uppnår en mer 'partsjämsställd' lagstiftning genom att olika bestämmelser ger olika mycket fördelar till vardera part. En någorlunda 'jämsställd' lagstiftning, det vill säga en som baseras på att båda parter är lika skyddsvärda, behöver ha fördelar och nackdelar för båda parter i samtliga bestämmelser som rör deras avtalsförhållande. En jordägare kan också vinna på en stabilitet i arrendeförhållandet, och kan möjligtvis vilja ha ett längre avtal än ett ettårigt sidoarrende, men vill ej skriva ett längre kontrakt på grund av arrendatorns besittningsskydd.

En lösning skulle kunna vara att antingen införa ett direkt besittningsskydd även på de sidoarrenden som understiger ett års nyttjanderätt. Arrendator skulle då ges rätten till förlängt avtal efter ett år och kunna bruka marken under en längre tid vilket ger mer avkastning och incitament till vidare investeringar i jordbruket. Dock uppstår med detta de problem som tidigare diskuterats när jordägare vill ha tillbaka den mark de äger. Dispositiva regler till trots är det olämpligt att lagen har ett öppet alternativ att kringgå de regler som skall vara arrendatorn till skydd (trots att man kan ifrågasätta aktualiteten i det skyddsvärdet); vi kommer helt enkelt till frågan om varför det inte skall vara samma regler för alla typer av sidoarrenden. På detta tycks det inte finnas något riktigt godtagbart svar. Att ett ettårigt sidoarrende skall underlätta snabba och kortvariga upplåtelser må vara själva idén, men när arrendatorer inte kan få ett säkert avtal för framtiden och därmed väljer att inte arrendera mark kan man ifrågasätta om resultatet har blivit det som lagstiftaren tänkt sig. Som tidigare nämnts, så uppskattade SCB antalet sidoarrenden som var upplåtna på mindre än ett år till ca 10 000. Detta av ett totalantal på 50 000 sidoarrenden. Detta gör att lagstiftningen som behandlar sidoarrenden på mindre än ett år

rör 1/5 arrenden eller ca 20 % av alla arrenden. Det är alltså många arrenden som inte får ett direkt besittningsskydd.¹¹⁵

Ett införande av direkt besittningsskydd vid sidoarrenden på ett år hindrar inte att man vid samma lagförändring ändrar de regler som rör besittningsskyddet i stort, till exempel de svårigheter som finns då jordägaren önskar självinträda, och att dessa regler lättas på.

Ytterligare ett alternativ är att dessa sidoarrenden får ett så kallat indirekt besittningsskydd, antingen utformat som besittningsskyddet vid anläggningsarrende, och att arrendatorn har skyldighet att flytta från arrendestället om avtalet sägs upp, men att jordägaren då har skyldighet att betala arrendatorn skadestånd för att avtalsförhållandet har upphört.¹¹⁶

Sammanfattningsvis: Lagstiftaren måste vid en framtida lagändring fortfarande ta hänsyn till båda parter och inte endast till jordägarens eller arrendatorns önskemål. En framgångsrik lagstiftning når en bra balans mellan rättigheter och skyldigheter, varvid det kunde vara önskvärt att behålla arrendatorns besittningsskydd men ett inte lika starkt sådant.

Den utredning som kom 2014 diskuterade många av dessa förslag, och avfärdades sedan. Speciellt jordägarna efterfrågade en mer radikal förändring.¹¹⁷ Dess negativa respons kan möjligen komma av den begränsning som direktivet till utredningen ställer upp: ”Det innefattar även att överväga kompletterande eller alternativa regler som säkerställer arrendatorns behov av trygghet i arrendeförhållandet. Utredaren ska vidare överväga behovet av ett förstärkt skydd för arrendatorn när parterna i ett arrendeförhållande sluter upprepade sidoarrendeavtal utan att besittningsskydd uppkommer.”¹¹⁸ En utredning där man istället försöker se parterna som mer jämställda, och med större beaktande av den grundlagsskyddade äganderätten skulle för det första vara nödvändig och för det andra troligen nå större framgång.

¹¹⁵ SOU 2014:32, s. 197. Undersökningen gjordes med ett urval av 3500 jordbrukare, se s. 293.

¹¹⁶ SOU 2014:32, s. 95.

¹¹⁷ <http://www.ja.se/artikel/44788/synd-att-man-inte-moderniserar.html> 2016-07-16 09:40.

¹¹⁸ Dir 2011:60. Utökat 2 februari 2012.

6. Avslutande synpunkter

Dagens jordabalk börjar vara gammal. En gammal lagstiftning är endast funktionell på de områden där samhället inte utvecklas, där lagen kan anpassas efter den utveckling som skett, eller fortfarande kan tolkas så att den bemöter de problem som uppstår i samhället. Jordabalkens besittningsrättsbestämmelser tycks så som det är idag fungera som ett hinder snarare än en möjliggörare för arrendatorer. Besittningsskyddet som ska vara just ett skydd leder till att jordägarna inte vågar upplåta jord till arrendatorer, och arrendatorerna kan tvingas till att antingen acceptera ett sidoarrende med en löptid på mindre än ett år och därmed inte ha någon säkerhet i sina investeringar, eller inget arrende alls. Sidoarrendatorerna skulle gynnas av ett besittningsskydd och jordägarna vill ha ett mindre starkt besittningsskydd. Detta torde inte vara ett omöjligt uppdrag för lagstiftaren.

Man kan konstatera att jordabalkens nyttjanderättsbestämmelser när det kommer till jordbruksarrende har, i sin strävan att vara flexibla för att kunna tillgodose vissa specifika ändamål, blivit så spretig och inkonsekvent att den kan behöva förändras. Vidare tycks de motiv som tidigare gett arrendatorn en skyddsbehovsställning i förhållande till dessas avtalspartner jordägarna, inte vara lika aktuella idag som de en gång var. Det vore på grund av detta påkallat att utreda de bestämmelser som styr nyttjanderättsupplåtelser till jordbruksarrende på nytt, och detta med ett direktiv som inte uttryckligen tar sikte på att se om arrendatorer behöver stärkta rättigheter, utan snarare har utgångspunkt i den verklighet vi har idag, där många marknadsaktörer inte hänför sig till den ena eller den andra kategorin; dagens jordägare kan lika gärna vara arrendatorer och tvärtom. Problemet med detta går tillbaka till det problem som all lagstiftning under förändring brottas med: lagstiftaren i fråga. För att en lagändring skall komma till stånd krävs att de styrande politikerna anser frågan så aktuell att man är villig att lägga tid och resurser på att ta fram ett nytt lagförslag, vilket skall föranledas av utredningar av diverse slag. En lagstiftningsprocess är både utdragen och dyr (och bör kanske också vara det för att inte bli framhastad och därmed inte ändamålsenlig). Allt måste också ha sin början i att svenska folket röstar fram de politiker som anser att jordbruksarrendefrågor är viktiga saker att ta tag i, vilket inte tycks särskilt troligt i dagens politiska klimat där det finns andra, mer akuta frågor att behandla än jordbruksarrendatorers besittningsskydd.

Som så ofta är fallet prioriteras också landsbygdsfrågor lågt på den politiska agendan, och politiker som gör sitt allra bästa för att säkra ännu en mandatperiod som

förtroendevald gör nog bättre i att satsa på mer 'populära' frågor och kunna visa upp resultat kring dess frågor, snarare än jordabalkens arrendebestämmelser.

Lägg dessutom till den omfattande lobbyverksamhet som tycks ske både från arrendatorsföreningar och jordägareföreningar för att påverka politikerna till att hålla med just deras sida. Detta är ett stående inslag i all slags politik och intresseföreningarna som finns är en viktig del av vår demokrati i den mån att de ska tillvarata sina medlemmars intressen, men det tycks ändå olustigt att föreningar skall få känna att man påverkat lagstiftaren så pass mycket att man känner att 'ens sida' har vunnit många fördelar och att man tycker sig 'ha gått segrande ur kampen' i brist på bättre ord. Att en förening anser sig ha påverkat lagstiftaren behöver ju inte nödvändigtvis stämma heller, men idén bör i alla fall uppmärksammas. Hur är det med att Sveriges Jordbruksarrendatorer, en intresseförening för svenskt jordbruksarrende, på sin hemsida skryter att "DET ÄR TACK VARE PÅVERKAN AV ARRENDATORSFÖRENINGAR OCH SJA SOM ARRENDATORERNA HAR FÅTT SIN STÄLLNING STÄRKT I ARRENDELAGEN OCH I ARRENDEPRAXIS."¹¹⁹ (Deras versaler.)

På motsatt sida finns till exempel Sveriges Jordägareförbund vilka jobbar med att stärka de rättigheter som jordägare ska ha. Detta är problematiskt på flera sätt. Lagstiftaren skall inte låta sig påverkas av utomstående ekonomiska intressen samtidigt som man kan föra argumentet att intresseorganisationerna kan upplysa lagstiftaren om faktiska förhållanden som lagstiftaren kanske annars inte hade tagit hänsyn till. Det är också problematiskt eftersom att lagstiftaren kanske omedvetet blir påverkad.

Det framstår också som mycket problematiskt att dagens lagstiftning beaktar en part så skyddsvärd medans en annan ska stå för riskerna i det affärsförhållande som uppstår. Här kan man hävda att 'vore det inte den ena sidans intresseorganisation så vore det den andra sidans intresseorganisation', vilket mycket väl kan vara sant. Som det är idag tycks arrendatorsidan dock ha vunnit många fördelar i dagens lagstiftning i jämförelse med jordägarsidan. En intresseorganisation kan även påverka tidigare i lagstiftningsprocessen än vid själva lagtextformuleringen. Till exempel vid utformandet av direktiv för utredningar, eller vid remissinstansernas utlåtande.

Jordabalkens arrendebestämmelser har en lång historia och har genom åren fyllt en enormt viktig funktion i Sverige. Trots det kan man inte förneka att en lagstiftning med nästan 50 år på nacken kan behöva dammas av och göras mer ändamålsenlig, och utifrån

¹¹⁹ <http://www.sja.se/OmOss1.html> (Sidan verkar dock inte uppdaterad sedan 2015).

dagens lagreglering kan det tyckas på sin plats att efterfråga en lag som ser båda avtalsparter som jämställda och inte den ena eller den andra som mer skyddsvärd än någon annan. Det är en oerhört svår balansgång att skapa en lag som tycks mer 'jämställd' parterna emellan, eftersom parterna oftast har en fot i båda lägren. En arrendator kan idag vara jordägare och en jordägare kan mycket väl behöva arrendera ytterligare mark för att få sin jordbruksverksamhet att gå runt. Det är dock fel att inte göra ett försök till ny lagstiftning, och det är särskilt fel att låta en lag få privilegiera en part som kanske en gång var mer skyddsvärd än sin motpart, men som idag inte längre är det.

Vad värre är, att både jordägare och arrendatorer kanske väljer alternativa upplåtelseformer som inte är lagreglerade vilket gör att om (kanske när) tvister uppstår så står båda parter där utan skydd eller ett rättesnöre att vägledas av. Det blir också upp till domstolarna att försöka reda ut vilket partsförhållande som faktiskt föreligger och vad som kan ha varit avtalat parterna emellan.

Det torde vara eftersträvänsvärt för Sverige att gå ifrån detta och bara ha reglerade nyttjanderättsavtal eller i alla fall en lagstiftning som parterna kan falla tillbaka på och känna sig trygga med, även om man aldrig kan göra parterna fullständigt nöjda. En lagreglering som följs ger den förutsebarhet som är viktig för ett långtidsverkande funktionellt nyttjanderättsförhållande. För att optimera användandet av jordbruksarrenden i Sverige bör jordabalkens nyttjanderättsbestämmelser ses över och en alternativ utformning, med utgångspunkt i det partsförhållande som råder idag skulle troligtvis främja användandet av lagenliga överenskommelser.

Referenser

Offentligt tryck

Proposition 1970:20 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till Jordabalk.

Proposition 1979/80:179.

Proposition 1978/79:183, NJA II 1979 s. 375.

Proposition 1983/84:136.

SOU 1978:36 *Jordbruksarrendatorns besittningsrätt mm.*

SOU 1981:80 *Regler om investeringar i arrendejordbruket m.m.*

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

Dir 2011:60, uppdrag att utreda vissa tomträtts- och arrendefrågor, 22 juni 2011.

Övrig litteratur

Böcker och databaser:

Bengtsson, Bertil, *Jordabalken* [1970:994] (1 oktober, 2015, Karnov).

Bäärnhielm, Mauritz, Gerleman, Erik, Larsson, Sven, *Arrendelagen*, (1:a januari 2015, Zeteo), Norstedts juridik.

Grauers, Folke, *Nyttjanderätt - hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, 13:e uppl. Juristförlaget i Lund, 2012.

Larsson, Synnergren, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, 4:e uppl. Wolters Kluwer, 2015.

Nilsson Hjorth, Bob, *Jordabalken* [1970:994] (1 oktober, 2015, Karnov).

Artiklar:

SvJT 1970, s. 337. Bäärnhelm Mauritz, *När bönderna blev självägande*.

SvJT 1973 s. 379, Bäärnhelm Mauritz, *Avräkning vid jordbruksarrende*.

Digitala källor:

<http://www.arrendenamnden.se/Jordbruksarrende/Arrendetiden/>

<http://www.arrendenamnden.se/Sa-gar-det-till/Arenden-i-arrendenamnden/>

<http://www.arrendenamnden.se/Jordbruksarrende/Besittningsskydd>

<http://www.arrendenamnden.se/Om-Arrendenamnden/Var-finns-arrendenamnden/>

<http://www.sveaskog.se/Documents/Press%20och%20nyheter/Remissvar/N%C3%A5gra%20fr%C3%A5gor%20om%20arrendeavgift%20och%20besittningsskydd/Remissyttrande.pdf>,

<http://www.ja.se/artikel/44788/synd-att-man-inte-moderniserar.html>, 2016-07-13

<http://www.sja.se/OmOss1.html>

<http://www.ja.se/artikel/44788/synd-att-man-inte-moderniserar.html>

Rättsfallsförteckning

NJA 1981 s. 1.

NJA 1989 s. 74.

NJA 1994 s. 746.

NJA 2004 s. 167.

NJA 2004 s. 288.

RH 1984:90.

RH 1986:85.

RH 1986:161.

RH 1987:103.

RH 1991:82.