



# Konsten att sätta sig fast i en fastighet

En studie av besittningsskyddet till sidoarrenden utifrån Anna Christensens teori om normativa grundmönster

Yury Androssov Sjöberg

Termin 9, HT2019  
Examensarbete, 30 hp  
Juristprogrammet, 270 hp  
Handledare: Jon Karlsson

# Innehållsförteckning

<b>Förkortningar</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Inledning</b> .....	<b>4</b>
1.1 Problemdiskussion.....	4
1.2 Syfte.....	8
1.3 Teoretisk utgångspunkt.....	9
1.3.1 Effektivitetsperspektivet.....	10
1.3.2 Christensens teori om normativa grundmönster .....	12
1.4 Metod och material.....	16
<b>2 Jordbruksarrende</b> .....	<b>21</b>
2.1 Gällande rätt.....	21
2.1.1 Allmänna nyttjanderättsbestämmelser .....	22
2.1.2 Allmänna arrendebestämmelser.....	23
2.1.3 Särskilda bestämmelser för jordbruksarrende .....	27
2.1.4 Besittningsskyddet för jordbruksarrenden .....	28
2.1.5 Gränsdragning mot övriga arrenden och nyttjanderätter .....	34
2.2 Reformen av gällande lagstiftning .....	38
2.2.1 1979 års reform.....	39
2.2.2 1984 års reform.....	39
2.2.3 Tomträtts- och arrendeutredningen.....	41
<b>3 Historisk lagstiftning</b> .....	<b>44</b>
3.1 Arrendets ursprung som nyttjanderättsform och arrende enligt ÄJB .....	44
3.2 Lag om nyttjanderätt till fast egendom.....	46
3.3 Norrländska arrendelagen .....	49
<b>4 Synpunkter på jordbruksarrendets utformning</b> .....	<b>51</b>
4.1 Gällande rätt.....	51
4.2 Tomträtts- och arrendeutredningens förslag .....	53
<b>5 Diskussion</b> .....	<b>56</b>
5.1 Normativa mönster inom jordbruksarrendets lagstiftning .....	56
5.1.1 Vilket utseende har det normativa grundmönstret i JB:s arrendelagstiftning?.....	58
5.1.2 Vilka faktorer kan innebära att det normativa mönstret inom jordbruksarrendets besittningsskydd inte motsvarar dagens behov?.....	62

<b>6</b>	<b>Slutsats .....</b>	<b>64</b>
6.1	Besittningsskydd till sidoarrenden enligt gällande rätt.....	64
6.2	Besittningsskyddet till sidoarrenden och deras normativa mönster .....	65
6.3	Andra normativa mönster kan förekomma inom jordbruksarrenden .....	66
6.4	Sidoarrendenas lagstiftning är effektiv, men inte fullt ut .....	68
	<b>Käll- och litteraturförteckning.....</b>	<b>70</b>
	Offentligt tryck .....	70
	Regeringens propositioner .....	70
	Statens offentliga utredningar .....	70
	Kommentarer till förarbeten (NJA avd. II) .....	70
	Justitiedepartementets remiss och remissvar .....	70
	Jordbruksverkets rapporter.....	71
	Statistiska Centralbyråns publikationer .....	71
	Rättspraxis.....	72
	Avgöranden från Högsta domstolen (NJA avd. I).....	72
	Hovrättsavgöranden (RH).....	72
	Avgöranden från Bostadsdomstolen (RBD) .....	72
	Litteratur .....	73
	Böcker, samlingsverk .....	73
	Tidskriftsartiklar.....	74
	Övriga källor .....	74
	Elektroniskt publicerade artiklar .....	74

## Förkortningar

Dir	Direktiv
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
JB	Jordabalk (1970:994)
JP	Lag (1970:995) om införande av jordabalken
Ju	Justitiedepartementet
KSLA	Kungl. Skogs- och lantbruksakademien
KSLAT	Kungl. Skogs- och lantbruksakademiens tidskrift
LB	Lagberedningen
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
MB	Miljöbalken (1998:808)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv avd. I – Rättsfall från Högsta domstolen
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv avd. II – Tidskrift för lagstiftning
NJL	Lag (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom
Prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SCB	Statistiska Centralbyrån
SFS	Svensk Författningssamling
SJA	Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund
SJF	Sveriges Jordägareförbund
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
TfR	Tidskrift for Rettsvitenskap
TR	Tingsrätt
ÄJB	1734 års Jordabalk

# 1 Inledning

I detta kapitel framlägger jag de grundläggande förutsättningarna för detta arbete. Exempelvis redogör jag för den teori som kommer att prägla arbetet, och diskuterar av vilka anledningar som problem inom sidoarrenden på jordbruksmark är viktiga att diskutera.

## 1.1 Problemdiskussion

Jordbruk har historiskt sett varit en av de viktigaste areella näringarna med en så stor betydelse att näringen har kallats för "civilisationens moder", eftersom jordbruket var en av de faktorer som gjorde att människor övergick från en nomadisk livsstil och bildade mer bofasta civilisationer.<sup>1</sup> Jordbruket har även haft stor betydelse för enskilda människors försörjning. Under lång tid utgjordes nästan hela befolkningen i Sverige av lantbrukare i någon form, och jordbruket var så omfattande att det kallades för nationens modernäring.<sup>2</sup> Detta var också det rådande förhållandet ungefär fram till mitten av 1900-talet, då mekaniseringen av lantbruket fick större utbredning, vilket innebar att mindre arbetskraft blev nödvändig för att odla upp samma markområden.<sup>3</sup> Samtidigt inleddes rationaliseringar med målet att få större bruksenheter, med följderna att lantbruken växte sig större i areal, men mindre i antal.<sup>4</sup> Ännu längre fram har den totala mängden jordbruksmark upplevt en minskning, exempelvis genom att mark som annars passat bra för odling har exploaterats med

---

<sup>1</sup> Se Juhlin-Dannfelt s. 1.

<sup>2</sup> Se a.a. s. 742. Se även SvJT 1970 s. 345.

<sup>3</sup> Ibid. År 1910 var mängden lantbruksbefolkning 48 % av den totala folkmängden i Sverige, vilket kan jämföras med en siffra på 72 % år 1870. Anledningen till denna nedgång berodde på den ökade industrialiseringen, med fler tillgängliga arbetsplatser på fabriker som erbjöd bättre förtjänst än jordbruket. Andelen av befolkningen som är sysselsatt med lantbruk har stadigt minskat sedan dess, men tycks numera ligga relativt stadigt på omkring 108 000 personer, se SCB:s statistiska meddelande 2016, s. 24 – 25. Jfr även Holmström 1970 s. 61, där det konstateras att jordbruksnäringen omfattade 5 % av den yrkesverksamma befolkningen omkring 1968. Ang. mekaniseringen, se Holmström 1970 s. 39 – 43, där det framgår att förekomsten av såväl traktorer som skördetröskor ökade markant under 1950-talet så att i princip alla brukningsenheter hade traktorer i slutet på 1960-talet. Som även framgår av Holmströms redogörelse förekom dessa och andra jordbruksmaskiner långt före denna period, men deras användning var så pass begränsad att inte ens de största brukningsenheterna använde traktorer eller andra maskiner i någon nämnvärd utsträckning. Det berodde i viss mån på att kostnaden för arbetskraft var tämligen låg fram till slutet på 40-talet.

<sup>4</sup> Se Holmström 1988 s. 297. Mellan åren 1930 – 1987 minskade antalet brukningsenheter med över 2 hektar åker med över hälften, från 270 000 till 106 000. Antalet brukningsenheter med mer än 30 hektar åker fördubblades nästan, från 19 000 till 30 000. Denna rationaliseringsprocess inleddes genom jordbrukspolitikens "Magna Charta" som lades fram genom prop. 1947:75, fortsatta rationaliseringsåtgärder med sikte på bruksenheternas form och storlek genomfördes under följande decennier, se Swedborg s. 313 – 316. Beslutet från 1947 förutsatte att så kallade basjordbruk på 10 – 20 hektar åkermark skulle vara den mest grundläggande brukningsenheten för ett bärkraftigt jordbruk, med en eventuell övergång på längre sikt till "normjordbruk" på 20 – 30 hektar åkermark. Som småbruk räknades brukningsenheter på 2 – 10 hektar åker, se Swedborg s. 313.

bebyggelse.<sup>5</sup> Trots att den totala arealen av jordbruksmark minskar, har jordbrukssektorn inte tappat sin betydelse i modern tid.<sup>6</sup> Förutom dess traditionella roll inom livsmedelsförsörjning och närliggande funktioner för krisberedskap har även möjligheterna om ett hållbart nyttjande av jordbruket som ger positiva effekter på ekosystem och biologisk mångfald diskuterats.<sup>7</sup> Det finns därmed all anledning för att säkerställa att de lagar som reglerar fast egendom, däribland nyttjanderätterna till jordbruksmark, är så ändamålsenliga som möjligt så att rättsliga problem undviks i samband med hantering av jordbruksmark. Detta eftersom det ansetts finnas stora allmänna intressen inom jordbruksnäringen.<sup>8</sup> Dessa allmänna intressen har gjort sig gällande ända sedan början av 1900-talet vid den tidens reformer av nyttjanderättslagstiftningen.<sup>9</sup>

Som alla ekonomiska resurser är fast egendom begränsad genom sina naturliga egenskaper. All tillgänglig yta inom nationens gränser är inte lämplig för jordbruk eftersom marken inte är möjlig att odla på grund av antingen marken i sig eller den omgivande miljön. Mark behövs för andra syften och verksamheter än jordbruk och som det tidigare exemplet med bostadsexploatering visar så kan det leda till konflikter i markanvändning, vilket ställer höga krav på planering för effektivt nyttjande av all jord.<sup>10</sup> Nyttjanderätt till fast egendom i form av arrende möjliggör effektivare markanvändning genom att maximera den markyta som jordbruk kan bedrivas på. De stora bruksenheterna som storleksrationaliseringarna påbjudit leder oftast till att stora ekonomiska investeringar krävs för att starta ett jordbruk, varför det kan vara mer ändamålsenligt för en begynnande jordbrukare att arrendera jord som annars fått stå obrukad av någon anledning.<sup>11</sup> Det är också vanligt att mark från nedlagda jordbruk inte säljs utan istället arrenderas ut till en granne eller en annan lantbrukare som därmed kan

---

<sup>5</sup> Se Jordbruksverkets rapport 2017:5 s. 4. Sådan exploatering ger permanenta konsekvenser: jordbruksmarken kan inte längre användas för livsmedelsproduktion sedan den blivit bebyggd. Denna exploatering av jordbruksmark sker oftast för bostadsbebyggelse. Mellan 2011 – 2015 rapporterades att bebyggelse på odlingsbar jordbruksmark stod för en minskning av den totala jordbruksmarken med 3000 hektar.

<sup>6</sup> Den totala arealen jordbruksmark (både åker- och betesmark) utgjordes år 2019 av 2 551 500 hektar, se SCB:s Statistiska meddelande 2019 (jordbruksmark) s. 1. Samtidigt tycks produktionen per hektar ha ökat: med vissa variationer har exempelvis normskörden (den skörd i kilo per hektar av grödor som kan förväntas under normala väderförhållanden) generellt ökat från 2014 – 2019, se SCB:s statistiska meddelande 2019 (normskörd) s. 8.

<sup>7</sup> Se t.ex. Jordbruksverkets rapport 2007:23 s. 15 – 16, där det konstateras att åkermark har vissa indirekta ekosystemsfunktioner utöver traditionell jordbruksproduktion eller som krisberedskapsreserv, exempelvis som gynnsam boendemiljö för olika djur eller växter. Det är inte heller för ingenting som jordbruk fastslås som ett riksintresse av nationell betydelse i 3 kap. 4 § MB.

<sup>8</sup> Jfr Bengtsson et al. s. 28.

<sup>9</sup> Se LB-förslag 1905 s. 84.

<sup>10</sup> Se KSLAT 4/2012 s. 14 och Jordbruksverkets rapport 2017:5 s. 4. En ökande befolkning, både i Sverige och globalt, kan i framtiden leda till ett behov av mer jordbruksmark och mark för bostäder. Utöver det innebär en omställning till icke-fossila bränslen också ett större tryck på jordbruksmarken: biomassa och framställning av biobränsle kräver odlingsmark där råvarorna kan framställas.

<sup>11</sup> Se Bengtsson et al. s. 235 – 236.

utvidga sin jordbruksareal, vilket i sig kan motverka att jordbruksmark hamnar i träda och inte längre brukas.<sup>12</sup> Arrendebestämmelserna måste därför vara utformade på ett balanserat sätt så att en markägare kan tänka sig att upplåta mark via arrende och en arrendator kan tänka sig att ingå ett sådant nyttjanderättsavtal.<sup>13</sup> Arrendebestämmelserna kan dessutom påverka de organisatoriska aspekterna av jordbruket. Ifall bruksenheter inom jordbruksnäringen ska kunna utformas och rationaliseras i enlighet med jordbrukspolitikens riktlinjer, är det nödvändigt att lagstiftning som kan påverka bruksenheterens organisering är användbar och effektiv.<sup>14</sup>

Gällande bestämmelser för jordbruksarrende återfinns i JB. Men trots att lagstiftningen vid det här laget är över 50 år gammal, har den inte varit ämne för några större förändringar, särskilt inte under senare år.<sup>15</sup> Den tomträtts- och arrendeutredning som påbörjades 2011 är en av de senaste översynerna av besittningsskyddet, vilken resulterade i slutbetänkandet SOU 2014:32, där olika förändringar i besittningsskyddet till sidoarrenden övervägdes.<sup>16</sup> Denna utredning ledde dock inte till några förändringar: förslaget skulle ha trätt i kraft 1 juli 2016.<sup>17</sup> Samtidigt finns ett missnöje med arrendelagstiftningen inom jordbruksbranschen, i synnerhet gällande besittningsskyddet till jordbruksarrenden. Detta har yttrat sig genom en användning av mer ”kreativa” avtalslösningar som ett försök att förbigå arrendebestämmelserna, vilket inte alltid gett önskat resultat för avtalsparterna.<sup>18</sup> Att teckna ett hyresavtal för en bostad eller annan lokal samtidigt som ett separat sidoarrendeavtal tecknas för jordbruksmarken har varit en lösning som inte kan tänkas hålla vid en tvist inför domstol: det finns en risk att sådana

---

<sup>12</sup> Ibid. Det totala antalet jordbruksföretag i Lantbruksregistret uppgick till 60 754 år 2019, jämfört med 61 154 år 2018, se SCB:s statistiska meddelande 2019 s. 12. Dessa siffror kan jämföras med år 2013, då antalet jordbruksföretag i Lantbruksregistret uppgick till 67 146, se SCB:s statistiska meddelande 2016 s. 9. Dessa siffror kan variera då jordbruksföretag kan beräknas utifrån tre olika register med olika kriterier. Jag har valt att endast redovisa siffrorna från Lantbruksregistret, då det registret endast upptar de företag som har jordbruk som en primär verksamhet av viss omfattning, se SCB:s statistiska meddelande 2016 s. 4. Överlag har antalet jordbruksföretag minskat från de 93 554 företag som fanns i början på 90-talet, se Statistisk årsbok 2012 s. 115. Det kan konstateras att det totala antalet jordbruksföretag minskat konstant under en längre period.

<sup>13</sup> Jfr SOU 2014:32 s. 75.

<sup>14</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 794.

<sup>15</sup> Reformen av arrendelagstiftningen i JB har skett, varav de största skedde under 1970- och 80-talet då lagstiftningen var relativt ny. Dessa reformer behandlas i avsnitt 2.2 i detta arbete.

<sup>16</sup> Se SOU 2014:32 s. 269 och 287. Ursprungligen skulle utredningen endast behandla frågan om bestämning och tillämpning av arrendeavgifter. Utredningens uppdrag utvidgades till att omfatta besittningsskydd till sidoarrenden fr.o.m. 2012. Se även SOU 2014:32 s. 13 – 14.

<sup>17</sup> Lagstiftningsarbetet stannade vid inhämtande av remissvar vilket skulle vara slutfört i december 2014, se Justitiedepartementets remiss Ju2014/4181/L1. Utredningen har inte lett vidare bortom inhämtning av remissvar, se <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2014/06/sou-201432/>.

<sup>18</sup> Se <https://www.ja.se/artikel/51543/kreativa-avtalslosningar-inom-arrenderten.html>.

separata avtal kan bedömas som arrendeavtal med följden att arrendelagstiftningen likväl anses gälla för avtalet, vilket blir en snopen överraskning ifall avsikten var att kringgå lagstiftningen.<sup>19</sup> Att teckna ett skötselavtal där jordägaren behåller stödpengar som denne får för marken i fråga medan en brukare sköter marken och får grödorna är ett annat upplägg som har blivit populärare på senare år eftersom sådana avtal kan ingås muntligt, saknar besittningsskydd och ger mer flexibel prissättning jämfört med ett arrendeavtal.<sup>20</sup> Skötselavtal innebär dock att större krav ställs på själva avtalet, eftersom det saknas stödjande lagstiftning som kan täcka upp för osäkerhet i rättsläget och i värsta fall kan ett dåligt skrivet skötselavtal betraktas som ett arrendeavtal.<sup>21</sup> En annan lösning har varit att teckna arrendeavtal på högst ett år och genomföra upprepade förlängningar om ett år i taget för att på så sätt komma runt besittningsskyddet.<sup>22</sup> Ungefär ¼ av samtliga arrendeavtal ingås med en tidsperiod på högst ett år, så det är en relativt vanlig lösning.<sup>23</sup> Det är därmed av intresse att granska ifall jordbruksarrendets lagstiftning är utformad för en situation som kan ha varit aktuell förr, men inte är det längre. Det har konstaterats i direktiven till tomträtts- och arrendeutredningen att när andra avtalskonstruktioner än arrende används för upplåtelse av jordbruksmark kan det leda till ett osäkrare rättsläge, eftersom arrende är en väl beprövad avtalsform.<sup>24</sup> Upprepade arrenden på kort tidsperiod problematiserades också i direktiven, då sådana kan leda till att arrendatorn blir osäker på hur länge arrendet består, vilket leder till minskade incitament att genomföra åtgärder för markens långsiktiga bruk, exempelvis kalkning eller fosforåterföring.<sup>25</sup> I utredningen kritiserades den obillighetsprövning som görs i samband med vissa besittningsskyddsavbrott, eftersom den förvisso skyddar arrendatorer som har ett intresse av ett bestående arrende men även skapar osäkerhet för jordägaren som inte kan veta när denne får möjlighet att disponera över sin jord.<sup>26</sup> Besittningsskydd och andra

---

<sup>19</sup> Ibid. Författarens slutsats är baserad på praxis om hyresavtal enligt 12 kap. JB, dock så ges inga konkreta exempel i artikeln. Som exempel på rättspraxis som kan stödja slutsatsen kan nämnas fallet NJA 1971 s. 129, där HD uttalade i ett *obiter dictum* att en överenskommelse som kallas för hyresavtal ändå kan hänföras till en annan nyttjanderätt ifall nyttjanderättsupplåtelsen utgör ett underordnat moment i avtalet eller ifall avtalet eller omständigheterna i övrigt avviker från vad som förekommer vid hyra så pass mycket att avtalet inte kan hänföras till hyresrätt. Avtalet måste därmed bedömas i sin helhet, med beaktande av kringliggande omständigheter.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Se <https://www.ja.se/artikel/33717/sktselavtal-inte-s-enkelt-som-det-verkar.html>.

<sup>22</sup> SOU 2014:32 s. 82 – 85.

<sup>23</sup> Ibid. Ungefär 1,4 miljoner hektar jordbruksmark av den totala arealen jordbruksmark på 3,1 miljoner hektar var upplåten ”till annan för brukande” enligt den undersökning som företogs i samband med utredningen. Majoriteten av alla arrendeavtal, såväl muntliga som skriftliga, gällde arealer på högst 25 hektar med en stor andel överlåtelser om högst 5 hektar. Ungefär 50 000 avtal av totalt 90 000 var skriftliga arrendeavtal. Av dessa 50 000 avtal var cirka 15 000 upplåtna på högst ett år.

<sup>24</sup> Se a.a. s. 289.

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Se a.a. s. 106 – 107.



kompletterande åtgärder för ett arrendes fortsatta bestånd har varit en aspekt av jordbruksarrenden som utredningen fokuserat mycket på, då det ofta är besittningsskyddet som kritiseras när arrendelagstiftning kommer på tal.<sup>27</sup>

Besittningsskydd till nyttjanderätter för fast egendom har varit föremål för en analys av Anna Christensen. Hon har granskat besittningsskyddet till hyresrätter enligt 12 kap. JB utifrån sin teori om skydd för etablerad position. Hennes slutsats är att besittningsskyddet för bostadshyra utformats för att skydda en part som redan har uppnått en viss position, inte för att fördela hyresrätter eller något annat syfte.<sup>28</sup> Det blir därmed intressant att använda Christensens teori för att göra en motsvarande granskning av reglerna för besittningsskydd till jordbruksarrende, för att se ifall det normativa mönstret är annorlunda på något sätt. Är jordbruksarrendets regler utformade på samma sätt som för hyresrätter med en avsikt att skydda en position som en part lyckats etablera? Eller är de mer dynamiskt utformade med syftet att möjliggöra ändrade dispositioner, kanske i syfte att främja jordbruket som näring och verksamhet? Fungerar lagstiftningen som den ska eller finns det problem som kan motivera en förändring?

## 1.2 Syfte

Det första syftet med denna uppsats är att utreda gällande rätt för upplåtandet av fast egendom genom jordbruksarrende, i synnerhet de gällande reglerna för besittningsskydd till jordbruksarrenden. Det andra syftet är att redogöra för den kritik och de synpunkter som har riktats mot jordbruksarrendets utformning och diskutera hur denna kritik kan kopplas till jordbruksarrendets normativa mönster. Det tredje syftet är utröna ifall det existerar ett normativt grundmönster som Christensen kallar skydd för etablerad position inom jordbruksarrendet. För att uppfylla tredje syftet gör jag även en snabb översikt över historisk rätt. De slutsatser som jag dragit genom utredningen av dessa tre delsyften ska därmed kunna användas för att besvara ifall besittningsskyddet fortfarande uppfyller en viss funktion och ifall det kan existera ett behov av reformer av sidoarrendets lagstiftning.

---

<sup>27</sup> Se a.a. s. 289. Att direktiven konstaterade att antalet sidoarrenden ökade i jämförelse med gårdsarrenden kan också ha motiverat att utredningen till stora delar inriktades på besittningsskydd till sidoarrenden.

<sup>28</sup> Se TfR 1996 s. 541 – 542. Teorin utvecklas i detalj i avsnitt 1.4.2.

### 1.3 Teoretisk utgångspunkt

Här redogör jag för min personliga utgångspunkt för arbetet – det effektivitetsperspektiv som även kan kopplas till Renners teorier. Här förklarar jag också på ett mer djupgående plan för Christensens teori som jag tidigare påvisat att jag ska använda. Anna Christensen (1936-2001) blev professor i civilrätt vid Lunds universitet 1975, där hon arbetade med olika skilda rättsområden.<sup>29</sup> Hennes akademiska bana har beskrivits som interdisciplinär eftersom Christensen arbetade inom många forskningsområden inom och utom juridiken, vilket präglade den teori om normativa grundmönster som hon grundlade.<sup>30</sup> Denna teori fungerar som ett analysverktyg som kan användas för att granska och dra slutsatser om förändringsprocessen inom ett rättsområde, och den kan användas inom flera olika rättsområden som inte har något klart samband mellan sig.<sup>31</sup> Christensens teori är i sig en mer fördjupad tillämpning av de teorier om äganderätt som utarbetades av rättssociologen Karl Renner under 40-talet.<sup>32</sup> Karl Renner (1870-1950) var en österrikisk jurist som varvat med en politisk karriär även utvecklade en marxistiskt präglad teori om privaträtt och dess funktioner, inklusive äganderätten. Han konstaterade att begreppet äganderätt och dess innehåll förblivit oförändrade sedan romarrikets rättsordning och fram till dagens rättsordningar, men att begreppet äganderätt i sig har haft olika socioekonomiska och politiska innebörder.<sup>33</sup> En sådan ordning har varit möjlig eftersom äganderättsbegreppet har varit kombinerat med olika skilda rättsinstitut över tid, från romartidens enkla produktionsbaserade äganderätt till industrialismens och välfärdsstatens mer komplexa äganderätt.<sup>34</sup> Denna förändrade innebörd har exempelvis inneburit att en konflikt uppkommit genom att äganderätt kunnat utsträckas från enbart den egendom som var och en tillverkade till egendom som även kan utgöra en del av andra människors intressesfär.<sup>35</sup> Det finns alltså, i synnerhet i samband med nyttjanderätter, en inneboende konflikt mellan den sida av äganderätten som handlar om skydd mot andras intrång och den sida av äganderätten som handlar om fri förfoganderätt över egendom.<sup>36</sup> Christensen utvecklar Renners teori genom att kartlägga hur sådana konflikter förändrats inom några specifika rättsområden som kan anses tillhöra en social

---

<sup>29</sup> Se Rönmar s. 667 – 681.

<sup>30</sup> Se Hydén 2000 s. 133.

<sup>31</sup> Se a.a. s. 120 - 123.

<sup>32</sup> Se a.a. s. 127.

<sup>33</sup> Ibid.

<sup>34</sup> Se a.a. s. 126. För en utförlig redogörelse av Renners teori om förändringar av olika slag och dess konsekvenser på lagstiftning, se Renner s. 252 – 300.

<sup>35</sup> Se Renner s. 104 – 118.

<sup>36</sup> Se Hydén 2000 s. 127.

dimension under en mer långsiktig period.<sup>37</sup> I sin teori definierade Renner även vad som kan anses vara ineffektiv lagstiftning, och det är denna definition som grundlägger det effektivitetsperspektiv som redogörs längre fram.

Min tes är att ifall jordbruksarrendets besittningsskydd är ineffektivt utformat, vilket kan visa sig genom förekomsten av avtalslösningar där parter försöker undvika tillämpning av besittningsskydd enligt arrendebestämmelserna i JB eller genom förekomsten av kritik mot besittningsskyddet, så kan det bero på att lagstiftningen är utformad enligt ett visst normativt grundmönster som inte motsvarar de behov som finns bland de parter som ingår avtal om jordbruksarrende. För att kunna identifiera vilka normativa grundmönster som kan påverka lagstiftningen, nyttjar jag Christensens teori om skydd för etablerad position som ett normativt grundmönster.

### **1.3.1 Effektivitetsperspektivet**

Det kan finnas olika sätt att bedöma ifall en lagstiftning är effektiv. En av utgångspunkterna för tomträtts- och arrendeutredningen var att en effektivt fungerande nyttjanderätt faktiskt blir använd för att upplåta mark, samt att arrende i fortsättningen skulle vara en attraktiv upplåtelseform för både arrendatorer och jordägare.<sup>38</sup> Jordbruksarrende är en upplåtelseform som är starkt begränsad till en särskild typ av mark som ska användas för särskilda syften. Därmed kan en aspekt som berör nyttjanderättens effektivitet vara hur väl nyttjanderättens reglering är anpassad till användarnas behov. En arrendator måste vilja ingå ett avtal om jordbruksarrende med villkor som är tillräckligt förmånliga för att arrendatorn ska anse att det är värt att ingå avtalet. Jordägaren måste samtidigt vilja arrendera ut mark utan att denne anser sig behöva riskera en kraftig begränsning av sin äganderätt. Ifall en arrendator ska ingå ett arrendeavtal beror det främst på ifall det finns goda möjligheter för att avtalsförhållandet kan fortgå så att förutsättningar för markens långsiktiga brukande och avkastningen på arrendatorns investeringar blir bästa möjliga. Jordägaren kan däremot vara mer intresserad av att kunna ingå arrendeavtal utan rätt till förlängning när det finns skäl för det, eftersom denne vill upprätthålla sin äganderätt och ha möjlighet att disponera över sin mark.<sup>39</sup> Renner, vars

---

<sup>37</sup> Se TfR 1996 s. 525. Till den sociala dimensionen kan man räkna alla rättsområden som reglerar förhållanden som på ett direkt sätt berör människor i deras dagliga liv, och där reglerna avser att bevara, säkra och utveckla det dagliga livet. Enligt Christensens definition kan arrendet och dess lagstiftning definitivt vara en del av den sociala dimensionen.

<sup>38</sup> Jfr SOU 2014:32 s. 290 – 291.

<sup>39</sup> Ibid.

teorier grundlade Christensens teori om normativa grundmönster, hade en viss syn på lagstiftningars funktion som motsvarar den tankegång som märks i utredningens konstateranden. Renner ansåg att en lagstiftning måste fylla någon sorts funktion för att vara effektiv, så ifall en lagstiftning används indikerar det att den fyller en viss funktion.<sup>40</sup> Samtidigt kan underliggande normer förändras så att lagstiftningens syfte inte längre uppnås med följderna att hela eller delar av lagstiftningen inte längre fyller någon funktion.<sup>41</sup> Alltså: ifall arrendet används, med följderna att arrendelagstiftningen blir tillämpningsbar, kan det redan där visa att lagstiftningen fyller en funktion. Samtidigt behöver det inte betyda att lagstiftningens funktion kommer att bibehållas: ifall det existerar problem kan dessa betyda att underliggande normer av främst ekonomisk natur är under förändring, och att vissa delar av arrendelagstiftningen kanske inte kommer att ha någon funktion längre fram.<sup>42</sup>

I enlighet med Renners resonemang om ineffektiv lagstiftning, så undviks en ineffektivt utformad nyttjanderätt även i de situationer där den typiskt sett borde användas. Istället ersätts den av andra avtalskonstruktioner som kanske inte är primärt avsedda eller ens borde användas för jordbruksmark.<sup>43</sup> Det kan ske genom att en jordägare ges långtgående möjligheter att ställa upp stränga villkor till sin fördel i avtalet vilket avskräcker potentiella arrendatorer från att ingå arrendeavtal. Det kan även ske genom att en arrendator exempelvis medges långtgående möjligheter att kvarhålla sig i avtalsförhållandet, även mot jordägarens vilja, med följderna att jordägare blir avskräckta från att arrendera ut jord och istället väljer andra upplåtelseformer som inte är lika väl beprövade för upplåtelse av nyttjanderätter till fast egendom.<sup>44</sup> Det är även möjligt att en ineffektiv lagstiftning leder till att jordbruksarrendet används på fel sätt, exempelvis genom upprepade arrendeavtal med korta tidsfrister mellan samma parter, något som för övrigt redan konstaterats förekomma.<sup>45</sup> Så även om lagstiftningen har en funktion i grunden, kan användandet av alternativa avtalsformer indikera att det finns en process där lagstiftningen är på väg att förlora sina funktioner och därmed sin effektivitet enligt Renners teori.<sup>46</sup>

---

<sup>40</sup> Jfr Renner s. 258 – 259.

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> Ibid.

<sup>43</sup> Jfr SOU 2014:32 s. 289.

<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Se a.a. s. 290.

<sup>46</sup> Se Renner s. 259.

### 1.3.2 Christensens teori om normativa grundmönster

För att kunna se ifall arrendelagstiftningens utformning är effektiv och motsvarar rådande samhällsnormer enligt Renners teori, har jag även tillämpat Christensens teori om normativa grundmönster, utifrån det grundmönster som hon kallar skydd för etablerad position.<sup>47</sup> Christensens teori utgår i grunden från att juridik, i synnerhet rättsreglernas innehåll, är en sammanfattning av moraliska sedvänjor och grundhållningar som finns i samhället.<sup>48</sup> Dessa sedvänjor kan ha uppställts på olika sätt och vid olika tidpunkter genom diverse relationer mellan människor eller genom konstruktion av en central administration, en s.k. lagstiftare.<sup>49</sup> Dessa sedvänjor och grundhållningar kan prägla ett helt rättsområde på ett underliggande sätt, påverka utformningen av rättsområdets lagstiftning och därmed bilda vad Christensen kallar för *normer*. Ett *mönster* av normer uppstår när flera normer dras i en specifik riktning inom rättsområdet, exempelvis genom att lagstiftningen inom området uppfyller ett särskilt syfte.<sup>50</sup> Ett *normativt grundmönster* blir därmed det mönster som till största delen präglar ett rättsområde där det uppfyller ett visst syfte och som har några egenskaper som inte förändras över tid samt kan spåras till ett visst ursprung.<sup>51</sup> Eftersom ett normativt grundmönster alltid har samma egenskap som kan tillämpas allmängiltigt kan mönstret återfinnas inom flera olika rättsområden som inte behöver ha något särskilt släktskap.<sup>52</sup> Ett normativt grundmönster agerar aldrig ensamt: det finns alltid ett motsatt normativt grundmönster med motsatta egenskaper i en slags bipolar existens.<sup>53</sup> Utöver det så finns fler normativa grundmönster som en lagstiftning kan behöva förhålla sig till, men som inte hamnar i direkt konflikt med ett specifikt grundmönster.<sup>54</sup> Tillsammans bildar alla dessa grundmönster ett *normativt fält* - ett slags ”karta” över lagstiftningen och hur lagstiftningen är utformad med hänsyn till respektive norm. Dessa normer och den ”karta” som de bildar utgör inget system eller hierarki i sig, utan ger snarare en bild av lagstiftningens förändringsprocess och hur lagstiftningen ser ut vid en given tidpunkt utifrån olika normer.<sup>55</sup>

---

<sup>47</sup> Se TfR 1996 s. 519.

<sup>48</sup> Se a.a. s. 527.

<sup>49</sup> Se a.a. s. 522.

<sup>50</sup> Ibid. Eftersom Christensen konstaterar att det inte finns några enhetliga regler för vilka normer som ska upptas, går det inte heller att specificera vad normerna ska uppnå. Men exempel på normativa mönster inom juridiken kan exempelvis vara att en gräns ska dras mellan vad som är fast egendom och lös egendom.

<sup>51</sup> Se Hydén 2000 s. 124 – 125.

<sup>52</sup> Ibid.

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> Se TfR 1996 s. 531.

<sup>55</sup> Se Hydén 2000 s. 124 – 125.

Olika normativa grundmönster kan hamna i konflikt, inte minst på grund av deras inneboende bipolaritet. För att lösa sådana konflikter där olika principer kan tillämpas på samma rättsliga fenomen kan rättsliga normer grupperas i särskilda ordningar, exempelvis genom att dela in dem i rättsområden såsom fastighetsrätt, sakrätt och så vidare. Dessa rättsordningar kan i sin tur skapa nya mönster.<sup>56</sup> Som exempel kan nämnas den avtalsrättsliga principen *pacta sunt servanda*: att avtal ska hållas är en gammal princip som härstammar från sociala handlingsmönster mellan människor och som anses moraliskt förpliktande till att prestera något som utlovats på ett eller annat sätt.<sup>57</sup> Men även om grundnormen, att avtalet ska hållas, är densamma så kan tolkning eller tillämpning av grundnormen vara annorlunda både inom och mellan olika rättsområden. Detta beror i sig på andra underliggande normer, exempelvis de gränsdragningsnormer som stadgar att olika typer av konflikter kan behöva olika slags regler för att båda konflikter ska kunna få en tillfredsställande lösning.<sup>58</sup>

Det kan alltså finnas flera olika normativa grundmönster som alla har ett särskilt syfte, däribland rättvis fördelning av resurser eller balans mellan parter.<sup>59</sup> Det mönster som ska undersökas här är ett mycket gammalt normativt grundmönster som har sitt ursprung inom grundläggande äganderättsprinciper: skyddet för en etablerad position.<sup>60</sup> Detta är ett normativt grundmönster som återfinns inom samtliga rättsområden inom den sociala dimensionen. Om en viss lagstiftning avser att skydda en etablerad position så finns olika indikatorer inom lagstiftningen. Exempelvis gäller lagstiftningen endast den som etablerat en viss position på ett rättsenligt sätt och syftet med lagen är att skydda den sociala positionen som en part lyckats uppnå, oavsett hur den parten lyckats uppnå sin position.<sup>61</sup> Ett annat exempel kan vara att lagstiftningen är inriktad på att bevara ett särskilt brukande av viss egendom.<sup>62</sup>

De specifika aspekterna av ett skydd för en etablerad position framkommer tydligast i jämförelse med andra normativa mönster, men alla normativa grundmönster har ett särskilt ursprung.<sup>63</sup> Alla former av äganderätt kan indelas i två olika mönster: skydd för etablerad

---

<sup>56</sup> Se TfR 1996 s. 522.

<sup>57</sup> Se a.a. s. 527.

<sup>58</sup> Se a.a. s. 522 – 523. Det är ju exempelvis skillnad på hur en prestation uppfylls i ett anställningsavtal som regleras inom arbetsrätten och hur en prestation uppfylls i ett köpeavtal, samt hur tvister inom respektive avtal ska lösas. Och inom köprätt finns olika bestämmelser för tvistlösning inom ett avtal där en part betraktas som svagare och förtjänt av ett visst skydd och där parterna betraktas som jämnstarka.

<sup>59</sup> Se TfR 1996 s. 528 – 529.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid.

<sup>63</sup> Se Hydén 2000 s. 123 – 124.

position eller marknadsfunktionell äganderätt, av Christensen även kallad för det marknadodynamiska mönstret.<sup>64</sup> Enligt Christensen är äganderättens grund konservativ, då en sådan rätt går ut på att skydda besittning och brukande av en särskild slags egendom, exempelvis genom föreskrifter om plikt att vårda och bevara egendomen, eller att egendomen inte ska kunna förflyttas ur en ägares besittning utan vissa skäl.<sup>65</sup> Sådana aspekter ligger oftast till grund för besittningsskydd till viss egendom.<sup>66</sup> I modern tid har denna konservativa äganderätt balanserats med ett dynamiskt marknadsfunktionellt element. Detta uttrycker sig tydligast genom föreskrifter som ger egendomens ägare en friare rätt att förfoga över viss egendom för att skapa ekonomisk tillväxt.<sup>67</sup> Men det kan även innebära att förfoganderätten inskränks, exempelvis för att nödvändig planering och utbyggnad av samhällets infrastruktur ska kunna genomföras.<sup>68</sup> Det existerar en ständig konflikt mellan dessa båda positioner inom äganderätten. Å ena sidan finns det konservativa grundmönstret inom äganderätten som bevarar en social eller ekonomisk position som redan uppnåtts och därmed utgör ett hinder för förändringar.<sup>69</sup> Å andra sidan finns det dynamiska grundmönstret som består av fria avtal och långtgående möjligheter att disponera över egendomen på det sätt som ägaren eller rättsinnehavaren till egendomen önskar, vilket främjar en ständig omfördelning av värde och skapandet av nya verksamheter med ständigt förändrade positioner som följd.<sup>70</sup> Dessa båda aspekter av den moderna äganderätten lever sida vid sida med hjälp av kompromisser i de lagstiftningar som reglerar äganderätten, exempelvis genom inskränkningar som ställts upp genom intervenerande lagstiftning.<sup>71</sup> Exempel på sådan intervenerande lagstiftning utgörs av den lagstiftning som reglerar när egendom får tas i beslag av staten (exproprieras) och vilken ersättning som ska utges i sådana fall.<sup>72</sup>

Christensen konstaterar i sin analys av besittningsskydd till hyresrätter att dessa var starkt präglade av ett normativt mönster som motsvarade äganderättens konservativa grundmönster, men att det fanns ett dynamiskt element i form av bytesrätten till likvärdig lägenhet vid exempelvis expropriation.<sup>73</sup> Besittningsskydd till nyttjanderätter anses vara en sådan

---

<sup>64</sup> Se a.a. s. 126 – 127.

<sup>65</sup> Se TfR 1996 s. 533.

<sup>66</sup> Se Hydén 2000 s. 125.

<sup>67</sup> Se TfR 1996 s. 532.

<sup>68</sup> Se TfR 1996 s. 534 – 535.

<sup>69</sup> Se TfR 1996 s. 529 – 530.

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> Se Hydén 2000 s. 126.

<sup>72</sup> Se a.a. s. 130.

<sup>73</sup> Se TfR 1996 s. 541 – 542.

konstruktion som skulle skydda en viss parts sociala position.<sup>74</sup> Besittningsskyddet till en hyreslägenhet var ursprungligen avsedd som ett alternativ till äganderätt som skulle komma skötsamma arbetare tillgodo, inte som en fördelningsmekanism eller behovsprövning av bostadsbehov.<sup>75</sup> Därför liknade besittningsskyddets utformning karaktären hos de ständiga besittningsrätterna, såsom åborätten, som fanns i det gamla bondesamhället. För sådana rättigheter bröts besittningsskyddet ifall hyresgästen inte betalar för sig eller missköter sig i övrigt, vilket även gällde för olika former av besittningsskydd till nyttjanderätter i det äldre bondesamhället.<sup>76</sup>

Om jag finner att arrendelagstiftningen avser att skydda en etablerad position, bör min undersökning även kunna klargöra vilka kompromisser som gjorts inom arrendelagstiftningen. Är äganderätten inom arrendelagstiftningen mer konservativ eller dynamisk? Kan det vara möjligt att definitionen av äganderätt inom arrendelagstiftningen är på väg att omformuleras åt något håll? Christensen utgår nämligen från att olika grundmönster rör sig inom ett normativt fält, där varje normativt grundmönster fungerar som en dragpunkt.<sup>77</sup> Den rättsliga regleringen befinner sig närmare eller längre bort från de enstaka, motsägande normativa mönstren beroende på vilken dragningskraft som dessa punkter har. Styrkan hos dessa dragpunkter kan variera kraftigt med hänsyn till diverse juridiska, politiska eller övriga aspekter.<sup>78</sup> Det är just här som lagstiftningens ineffektivitet börjar märkas. Enligt Renner så kan situationer där en lagstiftning är utformad i enlighet med en viss norm, men påverkande faktorer såsom ekonomisk utveckling leder till att grundmönstrets dragningskraft försvagas, betyda att grundmönstret i lagstiftningen behöver ändras eller utvecklas så att grundmönstret kan motsvara dessa förändringar.<sup>79</sup> I annat fall skapas en ineffektivitet där det ursprungliga syftet med lagen inte längre uppnås och lagens funktioner i värsta fall omvandlas till en missbildning som inte har något samband med de ursprungliga funktionerna, för att till slut försvinna helt.<sup>80</sup>

Situationer kan uppkomma där den rättsliga regleringen inom ett område präglas mer av ett skydd för en etablerad position medan ett annat rättsområde präglas av den

---

<sup>74</sup> Se a.a. s. 529.

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Ibid.

<sup>77</sup> Se a.a. s. 531.

<sup>78</sup> Ibid.

<sup>79</sup> Se Renner s. 251 – 253.

<sup>80</sup> Se a.a. s. 259.



marknadsfunktionella normen, skillnader kan även uppkomma inom ett och samma rättsområde. Ett normativt grundmönster uppträder nämligen aldrig i helt ren form.<sup>81</sup> Dessa variationer behöver inte betyda att det saknas ett normativt grundmönster, utan är snarare ett uttryck för de kompromisser som är nödvändiga för att lösa den bipolära konflikten mellan två normativa mönster och fungerar som en karta över hur det normativa fältet ser ut.<sup>82</sup> Ifall det ska gå att identifiera det normativa grundmönster som präglar arrendelagstiftningen, måste alltså de andra normativa mönstren också identifieras, vilket görs genom att studera utvecklingen av lagstiftningen över tid i kombination med andra påverkande faktorer.<sup>83</sup>

## 1.4 Metod och material

För den första delen av syftet har jag valt att förlita mig på traditionella juridiska källor inom ramen för vad som brukar kallas för den rättsdogmatiska metoden.<sup>84</sup> En sådan metod kan användas för att kartlägga gällande rätt, analysera fördelar och nackdelar med en gällande rättsordning eller användas i en konstruktiv analys för hur problem med den gällande ordningen kan lösas.<sup>85</sup> För att kunna genomföra mitt första syfte är det fullt tillräckligt att jag endast kartlägger vad som är gällande rätt vilket främst låter sig göras med hjälp av tryckt, publicerat material i form av lagtext, förarbeten, rättspraxis och doktrin.<sup>86</sup> För att beskriva gällande rätt för jordbruksarrenden har jag därför använt lagtext, utredningar och propositioner till JB för att visa hur reglerna om jordbruksarrende är utformade och varför dessa regler har blivit utformade på nuvarande sätt. Doktrin i form av juridisk litteratur om jordbruksarrende, nyttjanderätter i allmänhet samt lagkommentarer har kompletterat med nödvändig information om hur arrendets lagstiftning i JB är avsedd att tillämpas av rättsvårdande instanser såsom arrendenämnder och hur lagens bestämmelser kan påverka parterna i ett arrendeavtal.<sup>87</sup> Rättspraxis i form av avgöranden från HovR och HD används för att visa tillämpningen av dessa gällande regler i enskilda fall. Mål från HovR och andra lägre instanser används i större utsträckning än mål från högsta instans, eftersom det råder brist på

---

<sup>81</sup> Se TfR 1996 s. 531.

<sup>82</sup> A.a. s. 564 – 566.

<sup>83</sup> A.a. s. 531 – 532.

<sup>84</sup> Se Sandgren s. 43.

<sup>85</sup> Se Hjertstedt s. 167.

<sup>86</sup> Se a.a. s. 169.

<sup>87</sup> Ang. arrendenämnd: se 8 kap. 29 – 30 §§ JB, se även JB-kommentar s. 195 – 196. En arrendenämnd är en förvaltningsmyndighet som både dömer och administrerar i beslut om arrenden. Nämndens uppgifter är att medla i arrendetvister, pröva frågor om förlängning, fastställande av villkor eller andra arrende frågor. Nämnden kan även agera som skiljenämnd ifall ett arrendeavtal ska avgöras genom skiljeförfarande. Arrendenämndens beslut överklagas till HovR i enlighet med 8 kap. 31 § JB. Frågor som berör arrende, men som inte faller inom arrendenämndens uppgifter prövas av TR.

praxis från HD som rör besittningsskydd till arrenden.<sup>88</sup> De flesta arrendemål från HD har rört frågor om huruvida en särskild nyttjanderättsupplåtelse kunnat anses vara ett arrende, ifall betalning kan anses vara korrekt genomförd och andra frågor som är mer avtalsrättsliga eller processuella till sin natur. Bostadsdomstolen existerade mellan 1975 – 1994 och var en specialdomstol för hyres- och arrendefrågor som utformades enligt samma principer som arbetsdomstolen, med en opartisk domarutbildad jurist och två ledamöter som representerar de båda partsintressena i tvisten.<sup>89</sup> Dess uppgifter slogs ihop till en särskild avdelning av Svea hovrätt 1995, varför hyres- och arrendep Praxis sedan dess återfinns uteslutande som RH-referat. Eftersom hänvisningar sker till Bostadsdomstolens referat i nutida doktrin indikerar det att RBD-målen och deras resonemang ännu är relevanta.

För den andra delen av syftet har jag använt samma material som i kartläggningen av gällande rätt. Dock bearbetas materialet på ett annat sätt, och det sker även en viss tillkomst av material som inte har relevans för kartläggandet av gällande rätt. Doktrinen har exempelvis utökats med relevanta artiklar i juridiska tidskrifter såsom SvJT och arbeten från KSLAT som bidragit med framställningar om hur lagstiftningen utvecklats över tid, vilket har behövts för att kunna klargöra hur lagstiftningens normativa mönster skiftat. Anledningen till den förändrade bearbetningen och tillkomsten av nytt material beror på att det andra delsyftet måste angripas på ett annat sätt: detta delsyfte utförs som en fallstudie där en viss aspekt av den gällande rätten prövas mot en juridisk teori för att se ifall lagstiftningen utformas i enlighet med teorin.<sup>90</sup> För att kunna visa vilket slags mönster som återfinns i jordbruksarrendets rättsregler och anledningen till jordbruksarrendets utformning har jag valt att nyttja Christensens teori om normativa grundmönster. Christensen har använt teorin i en egen analys för att identifiera ett mönster för skydd av etablerad position inom bostadshyresrätt.<sup>91</sup> Jag jämför de slutsatser som Christensen kommit fram till i sin undersökning för att identifiera ifall samma mönster återfinns i jordbruksarrendets lagstiftning, och vilken form som mönstret tar. Däremot genomför jag ingen renodlad komparativ studie där jag ställer två rättsordningars besittningsskydd mot varandra, utan stannar vid att endast konstatera ifall samma indikatorer till det normativa grundmönstret skydd för etablerad position som Christensen upptäckt i sin

---

<sup>88</sup> Se Bengtsson et al. s. 29 – 30, där det även konstateras att bristen på HD-praxis kan bero på att RBD-avgöranden utgör prejudikat, om än inte med samma kraft som ett HD-avgörande. De flesta

<sup>89</sup> Ibid.

<sup>90</sup> Jfr Hjerstedt s. 168. Vid en fallstudie behöver jämförelseobjekten inte nödvändigtvis vara rättsfall: det är snarare ett mått på kvantiteten av antalet analysobjekt. Eftersom jag endast analyserar en aspekt av arrendelagstiftningen, blir det en fallstudie enligt den definition som Hjerstedt använder.

<sup>91</sup> Jfr TfR 1996 s. 538 – 543.

analys av hyresrätternas besittningsskydd kan återfinnas inom jordbruksarrendet.<sup>92</sup> Metoden för det andra delsyftet blir därmed rättssociologiskt, då jag har nyttjat material som visat på förhållanden i samhället och försökt visa hur dessa förhållanden i samhället påverkat rättens utformning för att slutligen jämföra denna utformning mot en särskild teori om hur rätten kan utformas.<sup>93</sup>

En begränsad rättshistorisk analys genomförs också i samband med det andra delsyftet, för att visa hur tidigare gällande lagstiftning var utformad, syftet bakom dess utformning och för att kartlägga vilka likheter som förekommer i gällande lagstiftning. För denna analys har historiskt material i form av tidigare gällande lagar och deras förarbeten samt doktrin om äldre rätt använts. Denna rättshistoriska genomgång är nödvändig utifrån den teori jag använt. Enligt Christensen måste en historisk studie genomföras för att kunna identifiera existerande normativa grundmönster, då ett av kraven på normativa grundmönster är att de är likadana över en längre tidsperiod.<sup>94</sup> Äldre arrendeavtal som ingåtts innan JB trädde i kraft ska dessutom bedömas enligt äldre rätt, så det är därmed inte helt omöjligt att äldre lagstiftning fortfarande kan bli aktuell.<sup>95</sup> Jag har däremot inte för avsikt att genomföra en uttömmande redogörelse för arrendets rättshistoria, utan begränsar mig till ett fåtal författares slutsatser om arrendets historiska förändring. Den rättshistoriska analysen är även begränsad i tid. Jag redogör endast för lagstiftning som var gällande från början av 1900-talet och framåt, eftersom lagstiftning från tidigare perioder än så inte blir lika aktuell då samhället har förändrats på olika sätt. Jag har också medvetet valt att endast redogöra för de allra viktigaste reformerna av nyttjanderättslagstiftningen, utan att gå djupt in på redaktionella ändringar som inte inneburit någon markant skillnad i lagens tillämpning. Med hjälp av doktrin i form av äldre lagkommentarer samt mer nutida rättshistoriska artiklar har jag både identifierat tidpunkterna för dessa reformer och deras konsekvenser för lagstiftningen.

---

<sup>92</sup> Se Hjerstedt s. 168, där en komparativ studie definieras som en studie med ett jämförande moment mellan två jämförelseobjekt. Metafysiskt kan en komparativ studie liknas vid en våg, där två rättsvetenskapliga objekt läggs i varsin skål och där rättsvetaren noterar viktskillnaden. Tillvägagångssättet i detta arbete kan snarare liknas vid ett test med lackmuspapper: lackmuspapperet (teorin om normativa grundmönster) doppas i en misstänkt vätska (jordbruksarrendets lagstiftning) och ger ett färgutslag som indikerar vilket normativt mönster som finns i den misstänkta vätskan (slutsatser).

<sup>93</sup> Se Hydén 2013, s. 207.

<sup>94</sup> Jfr TfR 1996 s. 528. Se även Sandgren s. 53: Sandgren hävdar att många ämnen endast kan bli begripliga i ljuset av den historiska utvecklingen, vilket motiverar en användning av historiskt material och den översiktliga historiska redogörelse som jag genomför.

<sup>95</sup> Se JP 34 § som stadgar att arrendeavtal och andra nyttjanderätter som ingåtts före 1972 bedöms, med vissa undantag enligt 35 – 54 §§, i enlighet med gällande rätt vid den tid då avtalet ingicks.

Under arbetets lopp har det även varit nödvändigt att redogöra för statistiska uppgifter om jordbruk samt om andra förhållanden inom jordbruket överlag, exempelvis förekomsten av muntliga arrendeavtal. Dessa uppgifter består både av färskaste möjliga publicerade siffror och historisk statistik. Jag har förutsatt att sådana uppgifter är korrekta: dels då de förekommit i publicerade arbeten och offentligt tryck, dels eftersom en diskussion om eventuella mörkertal eller andra statistiska problem är irrelevant utifrån uppsatsens syfte. Det har varit fullt tillräckligt för teorins tillämpning att konstatera existensen av vissa samhällsförhållanden och anknutna trender utan att gå in på exakta kvantiteter och resonera om ifall de redovisade siffrorna egentligen borde vara större eller mindre.<sup>96</sup>

Det har även varit nödvändigt att undersöka vilken kritik som finns mot jordbruksarrendets nuvarande utformning för att identifiera normativa mönster inom arrendelagstiftningen och därmed uppfylla det tredje syftet. Avsikten med en genomgång av kritiken har varit att identifiera normativa mönster som utgör motpoler till det normativa mönster som präglar arrendereglerna. Kritiska synpunkter på dagens utformning av jordbruksarrende har främst hämtats från förarbeten till gällande rätt samt från de remissvar som inhämtades i samband med utredningen.<sup>97</sup> Eftersom detta arbete är fokuserat på jordbruksarrende och dessutom fokuserat mot en särskild aspekt av jordbruksarrenden, har jag valt att endast redovisa remissvar angående SOU 2014:32 från de institutioner som haft något att erinra om besittningsskydd till jordbruksarrenden. Då utredningen även har behandlat frågor om bostadsarrende och arrendavgifter har remisser som främst fokuserat på den typen av frågor uteslutits från behandling, likaså remisser som inte haft några synpunkter på jordbruksarrendet. Då åtskilliga remisser innehållit likadana synpunkter har jag valt att låta ett fåtal remisser representera flera remissorgans synpunkter. Remisserna varierar högst betydligt i standard, exempelvis har åtskilliga remissorgan inte motiverat sina ståndpunkter på ett mer djupgående sätt och förklarat varför de hyser en viss åsikt. Remisserna är dessutom skrivna av organisationer som alla beaktar vissa särskilda intressen, och därmed främst argumenterar utifrån sin synpunkt och det intresse som detta specifika remissorgan ska uppfylla. Just därför fungerar remissvaren som goda exempel på vilka motstående intressen som kan framkalla

---

<sup>96</sup> Se även Hjertstedt s. 168, där det konstateras att det krävs en studie av ett visst antal fall för att motivera en mer detaljerad statistisk redogörelse. Då de primära studieobjekten i denna uppsats (en specifik del av en lagstiftning inom ett rättsområde kopplat till en rättsvetenskaplig teori) varken har haft en karaktär som kunnat redogöras genom statistik eller varit tillräckligt mångtaliga för att en statistisk redogörelse ska kunna verkställas, har mitt användande av statistik stannat vid den begränsade användning som råder i detta arbete.

<sup>97</sup> Se Justitiedepartementets remiss Ju2014/4181/L1.

konflikterande normativa mönster inom jordbruksarrendets reglering. Remissorganen kan också anses ha en djupare specifik kunskap om förhållanden inom jordbruket som kan skapa de underliggande normer som påverkar lagstiftningens normativa mönster.

## 2 Jordbruksarrende

I denna del ska jag besvara det första delsyftet och utreda gällande rätt, samt redogöra för de reformer som skett av gällande rätt. Inledningsvis kan det konstateras att det finns fyra slags arrenden enligt 8 kap. 1 § JB. Dessa är lägenhetsarrende, bostadsarrende, jordbruksarrende och anläggningsarrende. Jag kommer att redogöra för definitionen av övriga arrenden eftersom det är nödvändigt att känna till och identifiera vad som är ett jordbruksarrende och vad som inte är ett sådant, då olika juridiska konsekvenser kan inträda beroende på vilket arrende det är fråga om i ett enskilt fall. Arrendeavtal är till sin natur speciella jämfört med andra avtal, då de har både en social och en nationalekonomisk dimension.<sup>98</sup> Ett avtal om jordbruksarrende kan vara avgörande för en arrendators försörjning och livsmiljö och en klumpigt utformad arrendelagstiftning kan ge svåra konsekvenser för privatpersoner, vilket i sig kan skapa mer långsiktiga sociala problem.<sup>99</sup> Ett rationellt fungerande jordbruk kan vara avgörande för frågan om nationell livsmedelsförsörjning, vilket inkluderar effektiva regler för upplåtelse av jordbruksmark.<sup>100</sup> Som en följd av arrendelagstiftningens möjlighet att påverka samhället på flera plan har i synnerhet jordbruksarrendet underkastats fler och mer detaljerade regleringar än många andra nyttjanderätter.<sup>101</sup>

### 2.1 Gällande rätt

Begreppet fastighet finns definierat i 1 kap. 1 § JB: fast egendom är jord, som är indelad i fastigheter. Jord i sig avser alltså en markyta, oavsett hur den ytan ser ut. I den definitionen inkluderas även vattenområden och berg.<sup>102</sup> Vissa objekt kan betraktas som fastighetstillbehör, vilket följer av 2 kap. 1 § JB. Typiskt sett rör det sig om byggnader, ledningar och annat som anbragts inom en fastighet för stadigvarande bruk, exempelvis träd och växter på rot. Även gödselhögar kan räknas som fastighetstillbehör, åtminstone ifall det rör sig om en jordbruksfastighet.<sup>103</sup> Arrende är dock inte begränsat på samma sätt som fastigheter. En fastighet är strikt avgränsad och måste utformas enligt särskilda regler som finns i FBL.<sup>104</sup> Arrenden och andra nyttjanderätter kan däremot vara högst varierade eftersom

---

<sup>98</sup> Se t.ex. SOU 1978:36 s. 97 – 98.

<sup>99</sup> Se Bengtsson et al. s. 25 – 27.

<sup>100</sup> Ibid. Politiska aspekter har, som Bengtsson konstaterar, stor betydelse för samtliga nyttjanderätters reglering.

<sup>101</sup> Ibid. Som Bengtsson konstaterar är det ibland inte till lagstiftningens fördel, då den blir svårare att ta sig an utan erfarenhet eller förkunskaper.

<sup>102</sup> Se Larsson & Synnergren s. 34. Se även lag (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde 1 – 2 §§.

<sup>103</sup> Se NJA II 1966 s. 13.

<sup>104</sup> En fastighet måste exempelvis få en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar, se 3 kap. 1 § FBL. Några motsvarande bestämmelser finns inte för arrendeställens utformning.

de utformas helt efter vad parterna beslutar sig att avtala om: ett arrende kan inkludera endast delar av en fastighet, delar av flera fastigheter eller små utrymmen på eller inom fastighetstillbehör.<sup>105</sup> För jordtytor och fastighetstillbehör som upplåts genom arrende används därför termen arrendeställe för att särskilja jord som upplåts genom arrende från jord som indelats i fastigheter.<sup>106</sup>

### 2.1.1 Allmänna nyttjanderättsbestämmelser

7 kap. JB innehåller bestämmelser som främst kan hänföras till sakrättsliga frågor som kan uppkomma för arrendeavtal, såsom i vilka situationer avtal kan göras gällande mot en tredje part.<sup>107</sup> Dessa regler är även tillämpliga för allmänna nyttjanderätter, vilket framgår av 7 kap. 1 § JB. Dessa regler är enligt 7 kap. 1 § 2 st. JB subsidiära till specialreglerna i 8 – 15 kap. JB och ska därför tillämpas ifall kapitlen som är dedikerade till arrendebestämmelser inte ger besked. Detta innebär också att 7 kap. JB sällan behöver tillämpas på arrendeavtal förutom i vissa specifika situationer, då större delen av alla arrendeformer är uttryckligen reglerade i varsitt eget kapitel.<sup>108</sup> 7 kap. 11 – 21 §§ JB reglerar vad som händer i olika situationer där en befintlig nyttjanderätt är upplåten i en fastighet som överlåts till en ny ägare.

Arrendeupplåtelser gäller alltid mot en ny ägare av en fastighet under förutsättning att ett skriftligt avtal upprättats och arrendatorn har tillträtt arrendestället, vilket framgår av 7 kap. 13 § JB. En annan viktig aspekt som regleras i 7 kap. 22 § JB är rättigheternas inbördes ställning vid situationer då dessa rättigheter står i konkurrens med varandra, exempelvis genom att de utövas på samma mark. 7 kap. 22 § JB stadgar då att ifall nyttjanderätterna inte är inskrivna så får rättigheten som upplåts först företräde.<sup>109</sup> En sådan konflikt kan bli aktuell exempelvis om en jordägare upplåter jakträtt eller annan partiell nyttjanderätt på viss mark till en person och senare överlåter ett jordbruksarrende till en annan person.<sup>110</sup> Av 7 kap. 24 § JB framgår att rättighetshavaren till den rättighet som då får vika kan ha rätt till skadestånd ifall denne inte kände till, eller borde ha känt till, att det fanns en annan rättighetsupplåtelse. 7 kap. 27 – 30 §§ JB reglerar vad som händer med nyttjanderätter när fastigheten blir utsatt för fastighetsåtgärder. Enligt huvudreglerna i 7 kap. 27 och 29 §§ JB fortsätter rättigheterna att

---

<sup>105</sup> Larsson & Synnergren s. 44.

<sup>106</sup> Se NJA II 1972 s. 250.

<sup>107</sup> Se JB-kommentar s. 129.

<sup>108</sup> Jfr Larsson & Synnergren s. 71.

<sup>109</sup> Ifall en dubbelupplåtelse har gjorts genom att två rättigheter har upplåtits samtidigt till olika parter eller tidsföljden för upplåtelse är oklar i en tvist, förordnar en domstol vilken rättighet som har företräde utefter vad som är skäligt efter omständigheterna, se 7 kap. 22 § 2 st. JB.

<sup>110</sup> Se JB-kommentar s. 155.

gälla även ifall en fastighet underkastas sådana åtgärder, även ifall vissa praktiska modifieringar måste genomföras.

### 2.1.2 Allmänna arrendebestämmelser

De allmänna arrendebestämmelserna återfinns i 8 kap. JB. Dessa bestämmelser tillämpas oavsett vilken form av arrende som det rör sig om i det enskilda fallet, vilket framgår av 8 kap. 1 § JB. Bestämmelserna i detta kapitel påverkar både avtalsformen, villkoren och frågan om en överenskommelse kan anses vara ett arrendeavtal. 8 kap. 1 § JB definierar även vad ett arrende är, och vilka fyra kategorier av arrende som kan upplåtas. Arrende definieras där som ”upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag”. För de flesta arrenden kan vederlaget utgöras av arbetsprestation, pengar eller varor.<sup>111</sup> För jordbruksarrenden gäller dock en specialregel i 9 kap. 29 § JB som stadgar att arrendeavgiften alltid måste bestämmas i pengar. Det kan hursomhelst konstateras att någon form av vederlag måste utbetalas för ett arrende, vilket utesluter gratisupplåtelser eller bolagsavtal där brukare och ägare delar på egendomens avkastning.<sup>112</sup>

Enligt 8 kap. 2 § JB, är bestämmelserna i 8 – 11 kap. JB tvingande, på det sätt att alla förbehåll eller avtalsvillkor som strider mot bestämmelserna är utan verkan mot arrendatorn eller den som övertar en arrendators ställning. Undantagen är ifall lagen uttryckligen stadgar att parterna har avtalsfrihet, eller ifall lagtexten medger att dispens kan prövas och beviljas av en arrendenämnd.<sup>113</sup> Ett arrendeavtal ska generellt upprättas skriftligt, och alla tillägg eller ändringar i avtalet måste också författas i skriftlig form enligt 8 kap. 3 § 1 st. JB.<sup>114</sup> Ett avtal om jordbruksarrende måste alltså ingås skriftligt för att kunna åberopas som giltigt.<sup>115</sup> Det innebär inte att muntliga arrendeavtal inte ingås mellan parter: sådana muntliga arrendeavtal

---

<sup>111</sup> Se a.a. s. 170.

<sup>112</sup> Jfr NJA II 1972 s. 251, där det konstateras att nyttjanderätter som inte kan hänföras till arrende, hyra, servitut eller annan specifik nyttjanderätt är att anse som allmän nyttjanderätt som regleras av 7 kap. JB. Detta kan eventuellt ske i kombination med speciallagstiftning: jaktträtt regleras exempelvis i jaktlagen (1987:259), se JB-kommentar s. 129.

<sup>113</sup> Se JB-kommentar s. 172.

<sup>114</sup> Som framgår av bestämmelsen, undantas lägenhetsarrende från detta krav. Lägenhetsarrenden är i princip en arrendeform används för något annat ändamål än ett jordbruk eller en byggnad, se Bengtsson et al. s. 237 – 238. Som Bengtsson framhåller är lägenhetsarrenden inte lika kraftigt reglerade som övriga arrendeformer eftersom behovet av en sådan reglering inte finns på samma sätt då ändamålet med ett lägenhetsarrende inte involverar de större ekonomiska och sociala värden som kan finnas i byggnader eller jordbruk.

<sup>115</sup> Se prop. 1983/84:136 s. 43.



är relativt vanliga.<sup>116</sup> Däremot går det inte att ingå ett muntligt arrendeavtal och kräva att bestämmelserna i JB ska tillämpas på det avtalet vid en tvist. Denna regel innebär främst att ifall arrendatorn har tillträtt arrendestället så kan denne begära skadestånd av jordägaren om arrendatorn har lidit skada på grund av att skriftligt avtal saknats, vilket följer av 8 kap. 3 § 2 st. JB.<sup>117</sup>

Ett besittningsskydd innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av sitt avtal efter att tiden för avtalet gått ut.<sup>118</sup> Det gäller för samtliga arrenden, men kan brytas ifall det föreligger omständigheter som motiverar att arrendet förverkas. Vilka omständigheter det rör sig om fastställs i 8 kap. 23 § JB. Ifall arrenderätten anses vara förverkad, innebär detta att besittningsskyddet för jordbruksarrenden bryts enligt 9 kap. 7 § JB: jordägaren behöver då inte förlänga avtalet efter att avtalstiden tagit slut, vilket arrendatorn annars hade kunnat ha rätt till.<sup>119</sup> Ifall arrenderätten förverkas, innebär det också att jordägaren har rätt att säga upp avtalet omedelbart utan att behöva vänta tills avtalstiden löper ut och vägra förlänga avtalet.<sup>120</sup> Det finns fem omständigheter som kan utgöra grund till förverkande. Den första grunden är enligt 8 kap. 23 § 1 st. 1 p. JB dröjsmål på över en månad från förfallodag med betalning av arrendeavgiften. Denna grund anses generellt inte vara av ringa betydelse och även ifall det föreligger en tvist mellan arrendator och jordägare, exempelvis om nedsättning av arrendeavgiften, ska avgiften betalas.<sup>121</sup> Det som kan göras ifall en tvist pågår är att avgiften deponeras hos länsstyrelse enligt 8 kap. 12 a § JB. Syftet med denna bestämmelse är att en arrendator inte ska behöva avstå från att göra en motfordran mot jordägaren för ersättning och samtidigt riskera att arrenderätten förverkas på grund av utebliven betalning ifall arrendatorn

---

<sup>116</sup> Ibid. Det konstateras att muntliga avtal är vanliga där avtalen rör sidoarrenden på mindre arealer inom jordbruk och där arrendatorn är släkt med jordägaren. Se även SOU 2014:32 s. 83 – 84, där det konstateras att ungefär en tredjedel av alla arrendeavtal är muntliga.

<sup>117</sup> I praktiken kan det vara svårt att utkräva skadestånd enligt denna bestämmelse, se Svensson s. 45. Ifall det rör sig om små arealer utan brukningscentrum eller bostad blir det svårt för arrendatorn att påvisa att någon skada skett. Bestämmelsen stadgar även att skadestånd ska utgå ifall det inte beror på arrendatorn att ett skriftligt avtal inte ingicks. Så ifall arrendatorn inte gör invändningar mot att avtalet är muntligt, kan det betraktas som att arrendatorn medverkat till att ett muntligt avtal ingåtts, med följderna att denne saknar rätt till skadestånd. Dessutom stadgar 8 kap. 3 § JB att en sådan talan ska väckas inom ett år från att arrendestället avträtts av arrendatorn, annars är rätten till talan förlorad.

<sup>118</sup> Se Larsson & Synnergren s. 195.

<sup>119</sup> Se a.a. s. 196 – 197.

<sup>120</sup> Ibid.

<sup>121</sup> Jfr NJA 1994 s. 746. Fallet rörde i huvudsak frågan om ifall betalningen av en arrendeavgift kunde anses ha skett i rätt tid då arrendeavgiften betalades till ”fel” jordägare: två arrendatorer hade ett arrendeställe på en fastighet som överläts till nya ägare. Arrendeavgiften betalades dock till den gamla fastighetsägaren, eftersom arrendatorerna var i pågående tvist med de nya fastighetsägarna: de hade åberopat självinträde, vilket arrendatorerna inte godtog. Då avgiften inte betalades till de nya fastighetsägarna så dessa upp arrendeavtalet. I HovR åberopade arrendatorerna att deras försummelse med betalningen skulle anses vara av ringa betydelse. Varken HovR eller HD godtog invändningen.

missbedömt rättsläget eller motfordringens storlek.<sup>122</sup> Ifall en deponering har gjorts, får jordägaren inte åberopa utebliven betalning för att förverka arrenderätten enligt 8 kap. 12 a § 4 st. JB.

Vanvård eller misskötsel av kreatur eller redskap som jordägaren utelämnat för arrendatorns bruk enligt 9 kap. 35 § JB utgör en annan grund till förverkande enligt 8 kap. 23 § 1 st. 2 p. JB. En av jordbruksarrendatorns huvudsakliga prestationer är just att vårda och underhålla arrendestället, vilket fastslås av 9 kap. 15 § JB.<sup>123</sup> Syftet med denna bestämmelse är att jordägare ska kunna hejda begynnande vanvård, och därför är det även möjligt för jordägaren att förverka innan vanvården gått så pass långt att den kan anses vara grov.<sup>124</sup> Dock krävs det att jordägaren först genomför en tillsägelse och begär rättelse av arrendatorn innan ett förverkande kan ske på denna grund, vilket stadgas i 8 kap. 23 § 1 st. 2 p. JB. Vanvård bedöms utifrån den besiktning (även kallad syneförrättning) som görs av arrendeställets skick vid tillträdet och jämförs med resultatet av en motsvarande besiktning som görs när arrendatorn avträder.<sup>125</sup> Arrendatorn kan därmed inte bli ansvarig för sådana förhållanden som existerade redan vid tillträde.<sup>126</sup> Ifall arrendestället används för ett annat ändamål än vad upplåtelsen förutsätter, är även det en grund till förverkande enligt 8 kap. 23 § 1 st. 3 p. § JB, så länge jordägaren påtalar förhållandet och kräver rättelse.<sup>127</sup> Felaktig användning kan enligt denna bestämmelse exempelvis betyda att arrendatorn inte följer en odlingsplan som fastställts i avtalet. Övriga fall av felaktig användning skulle kunna vara

---

<sup>122</sup> Se prop. 1995/96:43 s. 21 – 22.

<sup>123</sup> Det saknas motsvarande bestämmelser för övriga arrendeformer. Vanvård för sådana arrenden bestäms därmed i enlighet med allmänna avtalsprinciper, se RH 2001:80. Fallet rörde en arrendators skyldighet att återlämna arrendestället i samma skick som vid tillträdet: i detta specifika fall hade pråmar, båtar och annan egendom som inte tillhörde arrendestället lämnats kvar. Fastighetsdomstolen genomförde en avtalstolkning av arrendeavtalet och konstaterade att avtalet endast innehöll en allmän bestämmelse om att arrendestället skulle hållas i välvårdat skick, varför det inte kunde anses vara utrett att arrendatorn inte genomfört alla förpliktelser enligt avtalet. Hovrätten godtog inte fastighetsdomstolens slutsats, utan resonerade istället att sådana oklarheter i avtalet inte uteslöt en tillämpning av allmänna rättsgrundsatser om nyttjanderättshavares skyldigheter.

<sup>124</sup> Se t.ex. prop. 1983/84:136 s. 65. Se även Svensson s. 244 – 245, där denne anser att bestämmelsens utformning inte är särskilt begåvad. Vid en växande vanvård tenderar parterna att ha olika uppfattning om vad som är vanvård, och arrendatorn kan alltid påstå att denne förbättrade sig efter den tillsägelse som krävs av jordägaren för att denne ska kunna förverka arrendet, även ifall det är förenat med bevisvärigheter att faktiskt visa det.

<sup>125</sup> Se Larsson & Synnergren s. 149 – 150. Det finns inga krav på en viss standard hos arrendestället, utgångspunkten är att alla arrendeställen upplåts i befintligt skick, vare sig det är fint eller bedrövligt. Enda undantaget är ifall det rör sig om ett gårdsarrenden: bostaden ska då avlämnas till arrendatorn i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning enligt 9 kap. 17 § JB.

<sup>126</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 880.

<sup>127</sup> Se JB-kommentar s. 190.

Om arrendatorn utlämnar sin nyttjanderätt i andra hand, vilket sker genom sublokation eller substitution, kan det under vissa omständigheter utgöra grund till förverkande enligt 8 kap. 23 § 1 st. 4 p. JB. Sublokation sker när en arrendator upplåter en nyttjanderätt inuti sin befintliga nyttjanderätt, medan substitution innebär att en arrendator överlåter sin nyttjanderätt till en annan arrendator.<sup>128</sup> Enligt 8 kap. 19 § JB får arrendator inte genomföra sublokation genom att upplåta en nyttjanderätt till arrendestället utan jordägarens samtycke. Hyra av utrymme i byggnader eller upplåtelse av oanvänd mark som ska användas som upplagsplats eller dylikt kan däremot genomföras utan jordägarens samtycke, så länge en sådan upplåtelse kan göras utan olägenheter för jordägaren.<sup>129</sup> Som huvudregel får en arrendator inte heller genomföra substitution inom ett jordbruksarrende utan jordägarens samtycke, vilket följer av 9 kap. 31 § 1 st. JB. Undantag kan ske för långfristiga, tidsbestämda arrenden på en period om minst 10 år, vilka får överlåtas till en annan arrendator som jordägaren kan godta på objektiva grunder såsom ekonomi och yrkesmässig kunskap.<sup>130</sup> Vidare kan en arrendenämnd ge tillstånd till en överlåtelse mellan gifta makar eller till arrendatorns avkomlingar, såvida inte jordägaren har en befogad anledning att motsätta sig en sådan överlåtelse.<sup>131</sup> Slutligen kan en arrenderätt överlåtas genom arv, bodelning, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv: ifall arrendatorn själv avlider, övergår dennes rättigheter och skyldigheter till dödsboet.<sup>132</sup> Förverkande enligt denna grund tillåts alltså när en andrahandsöverlåtelse sker och jordägaren inte har lämnat sitt samtycke, eller ifall överlåtelsen inte sker på grund av bestämmelser inom JB eller andra författningar.

Det finns även en generell bestämmelse som tillåter förverkande av en arrenderätt ifall en avtalsenlig skyldighet inte genomförts och det är av synnerlig vikt för jordägaren att denna skyldighet fullföljs, vilken framgår av 8 kap. 23 § 1 st. 5 p. JB.<sup>133</sup> Det bör konstateras att förverkandegrunderna inte får vara små företeelser av ringa betydelse, vilka inte kan läggas till grund för ett förverkande enligt 8 kap. 23 § 2 st. JB. Men ifall det föreligger flera olika förverkningsskäl som var för sig kan anses ha ringa betydelse, kan en samlad bedömning

---

<sup>128</sup> Se Bengtsson et al. s. 261 – 264.

<sup>129</sup> JB-kommentar s. 185.

<sup>130</sup> A.a. s. 248.

<sup>131</sup> Ibid.

<sup>132</sup> Ibid.

<sup>133</sup> A.a. s. 191. Då avtalsfriheten är begränsad på grund av arrendelagstiftningens tvingande karaktär blir denna förverkandegrund sällan tillämplig, eftersom det sällan blir fråga om en bedömning enligt allmänna avtalsrättsliga principer när det finns tvingande lagstiftning. Denna bestämmelse blir därmed främst en säkerhetsventil som förhindrar osäkra rättslägen genom att den tillämpas antingen när JB:s bestämmelser inte ger någon lösning eller när konsekvenserna av ett visst avtalsvillkor blir oskäliga mot någon part, se Svensson s. 370.

av omständigheterna motivera ett förverkande.<sup>134</sup> Det kan exempelvis röra sig om återkommande slarv med underhåll eller betalningar där jordägaren upprepade gånger måste begära rättelser som arrendatorn också genomför, eller fall där arrendatorn inte betalar hela arrendeavgiften fullt ut.<sup>135</sup>

En arrendator kan åtgärda ett förverkande i tre olika fall. Ifall det råder ett förhållande enligt 8 kap. 23 § 1 st. p. 1 – 3 men arrendatorn korrigerar missförhållandet innan jordägaren sagt upp avtalet, får denne inte skiljas från arrendestället med återopande av dessa grunder, vilket följer av 8 kap. 24 § JB. Detsamma gäller när jordägaren inte sagt upp avtalet inom 6 månader från att denne fick kännedom om förhållande enligt 8 kap. 23 § 1 st. p. 4 – 5.

Vid dröjsmål med betalning så har en arrendator möjlighet att betala förfallna arrendeavgifter fram till den tolfte vardagen efter uppsägning av avtalet, vilket framgår av 8 kap. 25 § JB. Om sådan betalning genomförs, har arrendatorn återvunnit sin rätt och undviker förverkande.<sup>136</sup>

### 2.1.3 Särskilda bestämmelser för jordbruksarrende

Bestämmelser som gäller särskilt för jordbruksarrende återfinns i 9 kap. JB. Dessa bestämmelser gäller alla arrendeavtal som upplåter jord till brukande, vilket stadgas i 9 kap. 1 § JB. ”Upplåter jord till brukande” har sedan länge definierats som en upplåtelse där det i någon form ingår jord som ska utnyttjas enligt metoder som kännetecknar jordbruket som näringsverksamhet.<sup>137</sup> Dessa särskilda bestämmelser i 9 kap. JB tillämpas därmed enbart på arrenden av jordbruksmark där nyttjanderättsupplåtelsen har skett i syfte att arrendatorn ska använda marken för odling eller liknande verksamheter som sker på ett sådant sätt att det inte kan anses som en alltför småskalig verksamhet.

Jordbruksarrenden uppdelas i gårds- och sidoarrenden. Ett gårdsarrende är ett jordbruksarrende där det ingår en bostad för arrendatorn och arrendatorn är en fysisk person.<sup>138</sup> Det finns inga begränsningar i antalet gårdsarrenden som en arrendator kan inneha,

---

<sup>134</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 961.

<sup>135</sup> Se RH 1984:90, där förverkande skedde när arrendatorerna slarvat med avgiftsbetalningen genom att de betalade avgifterna, men inte till hela summan: det fanns en kvarstående fordran på 1099 kr. Arrendatorerna återopade att beloppet var av ringa betydelse, vilket inte ansågs vara fallet. Besittningsskydd kunde alltså inte göras gällande, och arrenderätten förverkades.

<sup>136</sup> Se Larsson & Synnergren s. 156 – 157. Arrendatorns besittningsskydd kan likväl brytas så att avtalet inte förlängs. Denna bestämmelse innebär alltså inget frikort för att slarva med betalningar av arrendeavgifter.

<sup>137</sup> Se NJA II 1944 s. 302. Se även prop. 1970:20 B 2 s. 972.

<sup>138</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 861, där det konstateras att juridiska personer i form av dödsbon, aktiebolag m.fl. inte kan äga bostäder, och att det därmed inte kan bli fråga om gårdsarrende ifall en juridisk person är arrendator.

och inte heller något krav på att arrendatorn faktiskt ska använda bostaden, så när en bostad ingår i jordbruksarrendet räknas det alltså som ett gårdsarrende.<sup>139</sup> Övriga jordbruksarrenden där bostäder inte ingår i överlåtelsen betecknas som sidoarrenden.<sup>140</sup> Denna uppdelning har en viss betydelse ur juridisk synpunkt, eftersom ett gårdsarrende kan köpas av arrendatorn enligt 1 § i lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Ifall arrendatorn gör en intresseanmälan enligt 2 § i denna lag och jordägaren inte överklagar detta enligt 19 kap. 14 § JB, så får arrendestället inte överlåtas utan att hembud sker till arrendatorn.

Tiden för jordbruksarrenden regleras i 9 kap. 2 § JB. Endast staten får upplåta jordbruksarrenden på arrendatorns livstid, övriga parter såsom bolag eller privatpersoner måste ingå avtal om jordbruksarrenden på viss, bestämd tid.<sup>141</sup> Ifall avtalet inte är tidsbestämt, ska det anses gälla minst 5 år, såvida inte en arrendenämnd medger dispens och tillåter en kortare tid enligt 9 kap. 2 § 2 st. JB. Avtal på obestämd tid är inte tillåtna alls, vilket framgår av 9 kap. 1 § JB. Eftersom 7 kap. 5 § 1 st. JB stadgar att avtal om alla nyttjanderätter inte är bindande längre än 50 år från avtalets slutande och att jordbruksarrenden inte kan upplåtas utan begränsning i tid, kan det därmed konstateras att ett avtal om jordbruksarrenden även har en maximitid på 50 år, vilket i sig inte hindrar att parterna förnyar avtalet sedan bindningstiden utgått.<sup>142</sup> Gårdsarrenden som omfattar en bostad har ett minimikrav på att arrendeavtalet ska löpa på minst 5 år, vilket framgår av 9 kap. 2 § 2 st. JB. En kortare avtalstid kan dock erhållas genom dispens från arrendenämnden. Bestämmelsen är tvingande i förhållande till båda parterna. Detta grundar sig helt och hållet i sociala hänsyn, då lagstiftaren har sett det som önskvärt att en fastighetsägare inte ska förlora disposition över sin fastighet under lång tid framåt.<sup>143</sup>

## 2.1.4 Besittningsskyddet för jordbruksarrenden

Besittningsskyddet för jordbruksarrenden återfinns i 9 kap. 7 – 13 §§ JB. Innebörden av ett besittningsskydd är att arrendatorn har rätt till förlängning av avtalet vid avtalstidens utgång eller ifall jordägaren av någon annan anledning säger upp avtalet, vilket framgår av 9 kap. 8 §

---

<sup>139</sup> Larsson & Synnergren, s. 145. Se även NJA 1990 s. 533 där HD konstaterade att gårdsarrende föreligger ifall parterna har avtalat att bostad åt arrendatorn omfattas av avtalet, och att det därmed blir oväsentligt ifall arrendatorn rent faktiskt bosatt sig på arrendestället.

<sup>140</sup> Ibid. Sidoarrenden är vanligare än gårdsarrenden numera, se t.ex. SOU 2014:32 s. 75.

<sup>141</sup> 7 kap. 5 § JB 1 st. sista meningen: läst motsatsvis innebär denna bestämmelse att jordbruksarrenden är begränsade i tid.

<sup>142</sup> Se prop. 1970:20 B 1 s. 363.

<sup>143</sup> Se prop. 1970:20 B 1 s. 367.

JB. Avtalet fortsätter därför att gälla mellan parterna, med eventuella ändringar som parterna kommer överens om eller som fastslås av domstol eller arrendenämnd.<sup>144</sup> Besittningsskydd till ett jordbruksarrende ska gälla för alla slags jordbruksarrenden utom i tre fall enligt 9 kap. 7 § JB. Det ena undantaget är ifall ett sidoarrende har upplåtits på högst ett år, det andra undantaget är ifall avtalet sagts upp av jordägaren på grund av arrenderättens förverkande enligt 8 kap. 23 § JB och uppsägning sker innan arrendetiden upphör. Slutligen kan besittningsskyddet även brytas ifall en pant eller borgen har blivit ställd för arrendet och denna säkerhet försämras enligt 8 kap. 14 § JB. Besittningsskyddet är semidispositivt: ett förbehåll om att rätt till förlängning inte ska föreligga kan godkännas genom ett dispensbeslut av arrendenämnden enligt 9 kap. 7 § 2 st. JB.<sup>145</sup> Ifall avtalet sägs upp, och inget av dessa undantag är tillämpliga, så har en arrendator med besittningsskydd generellt rätt till förlängning av avtalet enligt 9 kap. 8 § JB.<sup>146</sup> Det är dock möjligt för en jordägare att åberopa att besittningsskyddet ska brytas så att avtalet inte förlängs efter avtalstiden. Detta får endast ske utifrån vissa specifika omständigheter, som regleras i 9 kap. 8 § JB. Dessa är dessutom skilda från förverkandet enligt 8 kap. 23 § JB: ifall besittningsskyddet blir brutet enligt 9 kap. 8 § JB så måste jordägaren vänta tills avtalstidens slut innan arrendatorn måste lämna arrendestället.<sup>147</sup>

9 kap. 8 § 1 st. 1 p. JB stadgar att besittningsskyddet inte träder i kraft ifall arrenderätten är förverkad enligt 8 kap. 23 § JB.<sup>148</sup> Denna bestämmelse åberopas ifall förverkande sker och avtalet sätts att upphöra vid den avtalade arrendetidens utgång. Ifall uppsägning på grund av förverkande verkställs vid en tidpunkt innan arrendetidens utgång, ska istället 9 kap. 7 § JB åberopas.<sup>149</sup> Det ansågs i förarbetena att det framstod som naturligt att besittningsskydd inte kunde träda i kraft ifall arrenderätten förverkats.<sup>150</sup> Ifall arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas kan det också bryta besittningsskyddet enligt 9 kap. 8 § 1 st. 2 p. JB. Alla former av kontraktsbrott kan hänföras

---

<sup>144</sup> Se a.a. s. 981.

<sup>145</sup> Ibid. Detta förutsätter dock att dispensansökan får prövas enligt 8 kap. 2 § JB. Exempel på när dispens kan medges är att jordägaren visar att det redan vid avtalets ingående finns skäl som motiverar ett brutet besittningsskydd vid avtalstidens utgång, se Svensson s. 258.

<sup>146</sup> Se JB-kommentar, s. 189 – 190. Det är endast de grunder som föreskrivs i 9 kap. 7 § JB som utgör undantag från besittningsskyddet, se prop. 1970:20 B 2 s. 861.

<sup>147</sup> Se Larsson & Synnergren s. 201.

<sup>148</sup> För detaljerade redogörelser av förverkandegrunderna, se avsnitt 2.1.2.

<sup>149</sup> Se JB-kommentar, s. 208. Uppsägning på grund av förverkande som sker vid avtalstidens utgång prövas alltså som ett förlängningsärende i arrendenämnd enligt 9 kap. 8 – 9 §§ JB. Uppsägning på grund av förverkande innan avtalstidens slut prövas i tingsrätt enligt 9 kap. 7 § JB.

<sup>150</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 861 – 862.

till denna grund, så länge det inte rör sig om bagateller.<sup>151</sup> Ett förfarande som i vanliga fall hade utgjort förverkandegrund men som preskriberats kan återopas för att bryta besittningsskyddet enligt denna bestämmelse.<sup>152</sup> Även vanvård eller motsvarande omständigheter som inte är tillräckligt allvarliga för att motivera ett omedelbart förverkande enligt 8 kap. 23 § JB kan återopas för att bryta besittningsskyddet enligt 9 kap. 8 § JB.<sup>153</sup>

9 kap. 8 § 1 st. 3 p. JB stadgar att besittningsskyddet kan brytas på grund av självintråde, vilket sker ifall jordägaren eller en anhörig till denne ska bruka arrendestället och säger upp arrendeavtalet på den grunden. Det är en av de besittningsskyddsbrötande grunder som är vanligast återopas av jordägare som vill bryta besittningsskyddet.<sup>154</sup> Syftet med att jordägare ska kunna återropa självintråde var huvudsakligen att ge positiva effekter på utbudet av jord för arrende.<sup>155</sup> Detta skäl beaktades även vid den reform som ledde till införandet av obillighetsprövningen vid självintråde: det ansågs vara nödvändigt att utforma prövningen så att utbudet av jordbruksarrenden inte påverkades negativt.<sup>156</sup> Självintråde kan vägras ifall det bedöms som sannolikt att jordägaren inte klarar av att hantera ett jordbruk på grund av bristande kunskap, hög ålder eller sjukdom.<sup>157</sup> Att självinträdet visar sig vara ett svepskäl för att pressa upp arrendeavgiften eller bli av med en arrendator innebär också skäl att vägra självintråde.<sup>158</sup> En obillighetsprövning där båda parter intressen vägs mot varandra ska genomföras ifall det konstateras som sannolikt att jordägaren avser att självinträda.<sup>159</sup> De omständigheter som kan beaktas i en obillighetsprövning är ytterst varierande. Parternas ålder kan spela roll, exempelvis ifall någon av dem är alltför gammal för att kunna bedriva ett lönsamt jordbruk eller är så pass gammal att en omställning till nya sysselsättningar blir

---

<sup>151</sup> Se Bengtsson et al s. 248. Upprepad nonchalans som strider mot avtalets villkor, slarv med betalningar av arrendeavgifter eller en försämring av arrendeställets skick eller odlingsstatus kan motivera att besittningsskyddet bryts med stöd av denna punkt, se Svensson, s. 301. Andra omständigheter kan vara brott som begås mot jordägaren eller dennes anställda, jfr RH 2010:84 där en hyresgäst mordhotade en hyresvärdas arbetstagare. En sådan enstaka företeelse ansågs av HovR likväl vara så pass allvarlig att besittningsskyddet kunde brytas. Detta rättsfall anses vara av intresse även i arrendesammanhang, se Larsson & Synnergren, s. 203.

<sup>152</sup> Ibid. Se även 8 kap. 24 § JB: om jordägaren inte sagt upp avtalet inom 6 månader från att denne fick kännedom om att arrendatorn gjort sig skyldig till kontraktsbrott eller överlätit sin arrenderätt, får förverkande inte genomföras med återopande av dessa omständigheter. Istället får jordägaren då vänta tills arrendeavtalets tid löper ut och vägra förlänga det enligt 9 kap. 8 § JB.

<sup>153</sup> Se Larsson & Synnergren s. 202 – 203.

<sup>154</sup> Se SOU 2014:32 s. 105.

<sup>155</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 862 – 863.

<sup>156</sup> Se prop. 1978/79:183 s. 21 – 22.

<sup>157</sup> Se Larsson & Synnergren s. 203 – 204.

<sup>158</sup> Ibid.

<sup>159</sup> Ibid.

alltför svår.<sup>160</sup> Att arrendestället är en släktgård som tillhör jordägarens släkt är en fördel för jordägaren.<sup>161</sup> Ifall arrendatorn har genomfört stora investeringar inom arrendestället är det en omständighet som blir till fördel för arrendatorn.<sup>162</sup> Sidoarrendets storlek och möjligheten att få tillräckligt bra ekonomisk avkastning spelar också roll.<sup>163</sup> Det kan även noteras att det inte är ett hinder för självinträde ifall jordägaren avser att förändra den odling som bedrivs på marken.<sup>164</sup> Ifall jordägaren behöver tillgodogöra sig arrendestället för att få en mer ändamålsenlig indelning av brukningsenheter, kan besittningsskyddet också brytas enligt 9 kap. 8 § 1 st. 4 p. JB. Syftet med denna grund är att lagen inte ska hindra storleksrationaliseringar inom jordbruket som innebär ett allmännyttigt intresse genom att de leder till bättre nyttjande av arbetskraft och teknisk utrustning inom jordbruket.<sup>165</sup> En obillighetsprövning görs, men det måste finnas något särskilt skäl på arrendatorns sida för att inte bryta besittningsskyddet i denna typ av situationer.<sup>166</sup> Endast ifall det finns mycket starka

---

<sup>160</sup> Se RH 1991:81, där en 75-årig jordägare skulle göra självinträde med hjälp av förvaltare. Arrendatorns ålder var 53 år. Självinträde befanns sannolikt, men intresseavvägningen tog främst hänsyn till att arrendatorn skulle ha svårt att finna en annan sysselsättning och att arrendets förlängning skulle ge ett bättre resultat för arrendatorns lantbruksföretag. Eftersom jordägarens möjlighet att bedriva lönsam odling dessutom framstod som mycket oviss blev dennes självinträde avslaget av HovR.

<sup>161</sup> Se RH 1986:85. Jordägarna till ett arrende åberopade självinträde med en avsikt att bruka marken själva tillsammans med närbelägen mark. Inga detaljerade planer eller kalkyler lades fram, men självinträde ansågs likväl som sannolikt. Intresseavvägningen tog hänsyn till att arrendestället utgjorde en släktgård och att jordägarna förvärvat fastigheten just för att föra släktraditionen vidare. Eftersom arrendatorerna dessutom inte skulle drabbas särskilt mycket vid en förlust av arrendet i fråga biföll HovR självinträde.

<sup>162</sup> Se RH 1986:161, där betydande investeringar hade gjorts av arrendatorerna för att göra arrendestället lönsamt för svinproduktion. I kombination med att det framstod som ovisst ifall ett motsvarande arrende skulle kunna erhållas samt att arrendatorerna kunde få lönsamhet i sitt jordbruk enbart genom att bruka arrendestället och deras egen gård i kombination, avslog HovR talan om självinträde.

<sup>163</sup> Se RH 1993:153, där det inte ansågs som obilligt mot arrendatorn att ett sidoarrende på totalt 34 hektar upphörde. Om arrendet upphävdes skulle arrendatorn ha fått minska sin djurbesättning väsentligt, men eftersom tillgången till arrendestället inte var avgörande för verksamheten samt att arrendatorn inte gjort några större nämnvärda investeringar på arrendestället så bifölls jordägarens talan om självinträde. Självinträde ansågs som sannolikt och det befanns inte vara obilligt mot arrendatorn, då denne borde ha insett att arrendet skulle upphöra inom en snar framtid.

<sup>164</sup> Se RH 1993:165, där en jordägare sade upp ett gårdsarrende och ett sidoarrende, där större delen av åker- och betesmarken skulle omställas till lövskog, energiskog och odling av energigrödor. Arrendatorerna åberopade att detta inte kunde anses vara jordbruk, men såväl arrendenämnd som tingsrätt konstaterade att synen på användningen av åkermark och definitionen av jordbruk förändrats under senare tid. HovR fann ingen anledning att resonera annorlunda än de lägre instansernas domslut, där självinträde medgavs. I övrigt åberopade arrendatorerna att det var obilligt att tillåta självinträde då jordägaren inte skulle kunna bruka jorden på grund av förändringar i jordbrukspolitiken som ledde till att dennes ekonomiska kalkyler inte kunde anses hållbara samt att jordbruket var arrendatorernas huvudsakliga inkomst och att de skulle få svårt att hitta ny sysselsättning. HovR godtog självinträdet med motiveringen att den sammanlagda intresseavvägningen utföll till jordägarens förmån: denne åberopade främst att hans ekonomi var stark nog för att genomföra de tänkta åtgärderna, att arrendatorernas ålder innebar att det var naturligt att de slutade med jordbruk samt att de förvarnades om självinträde vid ett tillfälle, även om det noterades att uppgifterna när det skedde var motstridiga. En skiljaktig ville låta arrendatorerna behålla gårdsarrendet på grund av arrendatorernas svårighet att få annan stadig sysselsättning och deras anknytning till orten, men ansåg att det inte var obilligt att låta jordägaren självinträda på sidoarrendet.

<sup>165</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 863.

<sup>166</sup> JB-kommentar s. 210. Detta kan jämföras med självinträde, som inte föreskriver särskilda skäl på arrendatorns sida i obillighetsprövningen. Se även Svensson s. 306, där det konstateras att totalt sett blir



sociala skäl för arrendatorn att behålla arrendet eller om strukturrationaliseringen inte leder till någon nämnvärd förbättring jämfört med existerande indelning kan det tänkas vara obilligt mot arrendatorn att säga upp arrendet på en sådan grund.<sup>167</sup>

Detaljplaner som föreskriver en ändrad markanvändning kan också utgöra en besittningsskyddsbrötande grund enligt 9 kap. 8 § 1 st. 5 p. JB, och i sådana fall görs ingen obillighetsprövning. Detta eftersom jordägarens anspråk kan stödjas på ett allmänt intresse av en väl genomförd samhällsplanering.<sup>168</sup> Däremot måste den nya användningen vara aktuell, i den meningen att marken kan komma att användas för avsett ändamål inom en nära framtid.<sup>169</sup> Ifall en detaljplan omfattar endast delar av arrendestället, så kan arrendeavtalet förlängas för återstående delar av arrendestället enligt 9 kap. 8 § 2 st. JB.

Ifall besittningsskyddet bryts och avtalet omfattar ett gårdsarrende där bostad åt arrendatorn ingår kan jordägaren dessutom behöva utge ersättning enligt 9 kap. 14 § JB. Ersättning enligt denna bestämmelse utgår i huvudregel till ett belopp motsvarande genomsnittlig arrendeavgift för ett år under den senaste arrendeperioden. Ifall arrendatorn drabbats av ytterligare förluster, kan jordägaren behöva ersätta dessa, upp till ett belopp motsvarande tre års arrendeavgift. 9 kap. 14 § JB 2 st. stadgar att denna typ av ersättning inte behöver utges ifall det av särskilda skäl är obilligt mot jordägaren. Syftet med denna ersättning är främst att den ska täcka upp kostnader för flyttning.<sup>170</sup>

---

arrendatorns besittningsskydd svagare när ett allmänt, i synnerhet jordbrukspolitiskt intresse, aktualiseras än när jordägarens egna intresse ställs mot arrendatorns intresse.

<sup>167</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 863 – 864. Det ansågs att obillighet vid uppsägning på grund av strukturrationalisering endast skulle föreligga i sällsynta undantagsfall vid andra arrenden än gårdsarrende. Jfr RH 1988:34, där en strukturrationalisering genomfördes av jordbruk i ett område där en vägutbyggnad av motorväg E6 skulle ske. Mark skulle därmed omfördelas för att hindra bruksenheter från att delas av vägsträckningen. Följaktligen sades arrendet i det berörda fallet upp, vilket arrendatorerna bestred med stöd av 9 kap. 8 § 1 st. 4 p. JB: de hävdade att det förelåg starka sociala skäl då de var ekonomiskt beroende av den markbit som skulle omfördelas och att en av arrendatorerna var så pass gammal att denne inte skulle kunna kompensera för inkomstbortfallet med annat arbete. I arrendenämndens beslut, vilket inte ändrades i nämnvärd omfattning av högre instanser, beaktades att arrendatorerna alltjämt hade tillgång till de viktigaste delarna av sin bruksenhet även ifall de förlorat 1 – 1,5 hektar av ett utskifte som hade inte obetydlig vikt för jordbruksföretaget. Trots att detta skulle innebära en förlust av inkomster när arrendatorerna var nära pension, ansågs det inte som obilligt att bryta besittningsskyddet i detta fall utifrån de förarbetsuttalanden där det ansågs att mycket starka sociala skäl måste till för att det skulle vara obilligt att genomföra en strukturrationalisering.

<sup>168</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 864 - 865.

<sup>169</sup> Ibid. Vid alla former av rationaliseringar eller förändrad markanvändning måste den tänkta förändringen kunna genomföras inom en tillräckligt nära tid för att åtgärden ska kunna sägas vara aktuell. Se även Svensson s. 307, där det konstateras att jordägaren måste visa att exploateringen som följer av detaljplanen är nära förestående. Ifall ett tillfälligt byggnadsförbud råder, kan jordägaren inte göra denna grund gällande.

<sup>170</sup> Se a. prop. s. 868.

Slutligen kan jordägarens behov av en ändrad markanvändning av arrendestället också utgöra en besittningsskyddsbrötande grund. I motsats till ändrad markanvändning med stöd i detaljplan utförs en obillighetsprövning. Jordägaren måste ha ett sakligt grundat skäl, såsom högre avkastning på fastigheten, för sin åtgärd: en avsedd markanvändning utan något mer konkret mål kan anses vara avsedd att sätta besittningsskyddet ur spel, och därmed som obillig mot arrendatorn. Att den avsedda förändringen inte leder till den förbättring som jordägaren vill åberopa eller ifall jordägaren inte talat om att markanvändningen varit förestående när arrendeavtalet ingåtts, men arrendatorn har förutsatt att denne kunnat förlänga avtalet kan anses vara obilligt, så jordägaren bör därmed behöva styrka sin markanvändning med exempelvis ekonomiska kalkyler.<sup>171</sup> Ett gårdsarrende som sägs upp med stöd av denna punkt kan också innebära att jordägaren måste utge den tidigare nämnda flyttningssättningen till arrendatorn enligt 9 kap. 14 § JB.

Besittningsskyddet till jordbruksarrenden har utformats så att det fungerar som en rätt till förlängning av ett befintligt avtal, istället för att utformas som en rätt till nytt avtal. Det innebär att det redan existerande avtalet fortgår oförändrat ytterligare en tid, såvida inte parterna kommer överens om förändringar. Ett direkt besittningsskydd av denna typ ger rätt till förlängning av avtalet och omprövning av avtalets villkor.<sup>172</sup> För att direkta skydd ska fungera effektivt måste bestämmelserna för villkorsändring regleras för att jordägaren inte sätter arrendatorns skydd ur spel genom att kräva alltför stränga villkor.<sup>173</sup> Detta kan jämföras med indirekt besittningsskydd, vilka förekommer vid exempelvis anläggningsarrende, som ger rätt till ersättning vid den tidpunkt då arrendet upphör, ifall uppsägningen har varit oskäligen mot arrendatorn.<sup>174</sup> Alltså: ett direkt besittningsskydd innebär att en jordägare kan tvingas gå med på förlängning av avtalet även mot dennes vilja, medan ett indirekt besittningsskydd innebär att jordägaren inte behöver förlänga avtalet, men ifall arrendatorn väcker talan om att uppsägningen varit oskäligen mot denne så kan jordägaren behöva betala ut ersättning.

Jordägaren har å andra sidan rätt att bestämma nya förlängningsvillkor, med begränsning av bestämmelsen i 9 kap. 9 § JB: de nya villkoren blir endast gällande ifall villkoret är skäligen med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst eller senare

---

<sup>171</sup> Ibid. Det kan därmed konstateras att det är viktigt för jordägaren att tala om ifall markanvändningen kan komma att förändras så snart sådana förändringsåtgärder aktualiseras.

<sup>172</sup> Se Larsson & Synnergren s. 195.

<sup>173</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 866.

<sup>174</sup> Se t.ex. 11 kap. 4 – 6 b § JB. Indirekt besittningsskydd förekommer endast vid anläggningsarrende och lokalhyra, se Bengtsson et al. s. 61.

inträffade förhållanden samt omständigheter och förhållanden i övrigt. Dessutom stadgas i 9 kap. 9 § 4 st. JB att det nya villkoret inte får strida mot andra bestämmelser i JB.

Ifall en förlängning sker, stadgar 9 kap. 9 § JB att arrendeavgift ska utgå med skäligt belopp.<sup>175</sup> Det stadgas även i 9 kap. 9 § 1 st. JB att ifall parterna inte kan enas, ska arrendeavgiften bestämmas utifrån arrendeställets avkastning, arrendeavtalets innehåll och omständigheter i övrigt. 9 kap. 9 § 2 st. JB stadgar att förlängning sker antingen på 5 år, eller på samma tid som det ursprungliga avtalet ifall arrendetiden var kortare än 5 år. Syftet med denna typ av begränsningar, är att rätten till förlängning inte ska undermineras genom att jordägaren pressar arrendatorn till att gå med på oförmånliga villkor när förlängning kommer på tal.<sup>176</sup> 9 kap. 10 § JB fastställer de tidsgränser som gäller vid tvister i förhållande till 9 kap. 9 § JB. Om det föreligger en förlängningstvist eller en tvist om villkoren vid en förlängning, ska jordägaren dra tvisten inför arrendenämnd inom två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller den dag då uppsägning har skett, ifall ingen uppsägningstid föreskrivits. Om villkorsändring har begärts och en tvist uppkommer på grund av det, ska den part som begärt ändring hänvisa tvisten till arrendenämnd två månader innan arrendeperioden tar slut. Ifall dessa tider inte följs, blir avtalet förlängt på oförändrade villkor.<sup>177</sup>

### **2.1.5 Gränsdragning mot övriga arrenden och nyttjanderätter**

Det finns vissa avgörande skillnader mellan jordbruksarrenden, andra kategorier av arrenden och övriga nyttjanderätter som kan innebära gränsdragningsproblem som även kan ge oönskade juridiska konsekvenser. Den kategori där ett specifikt arrende är hemmahörande kan avgöra avtalets fortbestånd då en sådan bedömning bland annat avgör vad arrendatorn får göra med marken: ifall arrendatorn använder den upplåtna marken på ett sätt som inte motsvarar avtalet kan ju arrendet förverkas av jordägaren med stöd av 8 kap. 23 § JB. Kategoriseringen kan även vara avgörande för vilka rättigheter som tillkommer jordägaren eller arrendator och hur dessa får utöva sina rättigheter.

---

<sup>175</sup> Se Svensson s. 269. Parterna har samma avtalsfrihet, men arrendatorn kan stödja sig på JB:s tvingande regler ang. oskäliga villkor vid arrende. När det gäller avgiften så kan arrendatorn inte gå med på en arrendeavgift, för att senare åberopa JB:s bestämmelser och hävda att den överenskomna avgiften är oskälig. I teorin kan arrendatorn istället åberopa allmänna avtalsrättsliga bestämmelser.

<sup>176</sup> Se t.ex. prop. 1970:20 B 2 s. 982 – 983. Frivilliga överenskommelser där båda parter är eniga godtas däremot, även ifall villkoren försämras jämfört med det ursprungliga avtalet.

<sup>177</sup> Se JB-kommentar s. 214.

9 kap. 1 § JB stadgar att arrendeavtal där jord upplåts till brukande enligt principer som råder för ett näringsmässigt jordbruk definieras som jordbruksarrende. Motsatsvis innebär detta att alla arrenden där marken upplåts för helt andra syften inte räknas som jordbruksarrenden. Att klassificera vilken nyttjanderätt det är fråga om är av betydelse för att kunna veta vilka regler som ska tillämpas, då varje nyttjanderätt har sina egna specifika bestämmelser utöver de allmängiltiga reglerna i 7 och 8 kap. JB.<sup>178</sup> Det innebär också att alla upplåtelse av jordbruksmark inte kan hänföras till jordbruksarrende, exempelvis för att upplåtelsens syfte inte är jordbruk.

Ett arrende som upplåts för att arrendatorn ska ha en bostad på marken räknas som bostadsarrende enligt 10 kap. 1 § JB. I denna definition ingår såväl arrenden där arrendatorn ska bygga en bostad, såväl som mark där ett bostadshus redan finns. Det är inte avgörande ifall huset ska användas som åretruntboende eller som fritidsbostad, men däremot kan husets beskaffenhet spela roll. Enklare och mer primitivt utförda byggnader som inte är byggda för att egentligen tjäna som bostad faller utanför definitionen på bostadsarrende, oavsett ifall det är möjligt att bo och leva i byggnaden.<sup>179</sup> Därmed kan exempelvis ett arrende med kolonistuga, vilket är en byggnad som uppförts på ett mindre område jordbruksmark, kunna klassas som jordbruksarrende ifall stugan inte anses vara tillräckligt gediget byggd för att tjäna som bostad.<sup>180</sup>

Ett arrende där jorden upplåts för andra ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte kan klassas som bostads- eller anläggningsarrende, kallas för lägenhetsarrende enligt 8 kap. 1 § 2 st. JB. Definitionen täcker därmed in alla arrenden som inte upplåts för något särskilt ändamål enligt övriga arrendebestämmelser. Ett exempel på ett lägenhetsarrende är ifall ett markområde arrenderas ut tillsammans med en byggnad som är så pass liten att den saknar betydelse för områdets användning. Så konstaterades vara fallet i ett rättsfall, där en parkering arrenderades ut tillsammans med en liten kassakiosk.<sup>181</sup> I fallet rådde en tvist om avtalet där en part hävdade att det var ett hyresavtal, den andra att det antingen var ett entreprenadavtal eller ett lägenhetsarrende. Hyresnämnden avvisade talan om att det rörde sig om ett hyresavtal, då kioskbyggnaden var så pass obetydlig utifrån sin beskaffenhet och för områdets användning

---

<sup>178</sup> Se Bengtsson et al. s. 19.

<sup>179</sup> JB-kommentar, s. 157.

<sup>180</sup> Jfr NJA II 1968 s. 145. Som andra exempel på byggnader som inte anses uppfylla definitionen av bostad enligt 10 kap. 1 § JB nämns jakthyddor, sjöbodrar, husvagnar och tält.

<sup>181</sup> Se RBD 1984:21.

att den var att anse som ett underordnat moment i avtalet. Den part som hävdade att det var ett hyresavtal anförde besvär över talan i Bostadsdomstolen, som lämnade besvären utan bifall.<sup>182</sup>

Gränsdragningsproblem uppkommer främst där en upplåtelse av nyttjanderätt omfattar både mark och hus, och där upplåtelsens syfte är kombinerat. Hyresavtal enligt 12 kap. 1 § JB rör generellt upplåtande av hus eller delar av hus. Men det går även att upplåta mark genom hyresavtal, så länge marken endast används för trädgårdsodling i mindre skala eller för annat ändamål än jordbruk, vilket framgår av 12 kap. 1 § 2 st. JB. Vid bedömningen av sådana kombinerade upplåtelser måste det bedömas vilket användningsområde som har den största betydelsen för markupplåtelsen, vilket är det avgörande momentet för att bedöma vilken slags nyttjanderätt som det rör sig om i det enskilda fallet.<sup>183</sup> Exempelvis spelar avtalets rubricering eller parternas uppfattning ingen roll. I rättsfallet RBD 1975:4 var det frågan om en tvist vid en avtalsförlängning. En nyttjanderättsupplåtelse hade skett för både hus och mark i ett avtal som betecknats som hyresavtal och som båda parter ansåg vara ett hyresavtal som därmed skulle bedömas enligt 12 kap. JB. Marken hade utgjorts av 5,5 hektar åker och 1,6 hektar betesmark. Byggnaderna utgjordes av ett bostadshus med tillhörande trädgård och en ekonomibyggnad i form av ett stall för 20 hästar. Nyttjanderätten var upplåten för att nyttjanderättshavaren skulle syssla med hästavel och jordbruksmarken skulle ge bete och foder åt hästarna. Bostadsdomstolen konstaterade att nyttjanderättsupplåtelsen innefattat jord till brukande, eftersom avtalet inneburit upplåtelse av jord som skulle odlas och betas, avtalet ställde upp villkor om nyttjanderättshavarens användning av marken. Den upplåtna nyttjanderätten bedömdes därför i sin helhet som arrende, inte som hyra.<sup>184</sup>

Om någon har en nyttjanderätt till fast egendom, men inte betalar något eller utför någon annan prestation i utbyte för den nyttjanderätten är det inte fråga om ett arrende, eftersom det enligt 8 kap. 1 § JB krävs att någon form av betalning sker i utbyte mot användning av nyttjanderätten. Ifall ingen ersättning utgår för nyttjanderätten, rör det sig om en s.k. gratisupplåtelse, vilken bedöms som allmän nyttjanderätt enligt reglerna i 7 kap. JB.<sup>185</sup> Ett

---

<sup>182</sup> Ibid. Det uttalades inte rakt ut i rättsfallet att det rörde sig om lägenhetsarrende. Se dock JB-kommentar s. 172, där det konstateras att lägenhetsarrende är det enda rimliga alternativet under omständigheterna.

<sup>183</sup> Se NJA II 1968 s. 183.

<sup>184</sup> Jfr även RBD 1982:39, där en ryttaförening hade nyttjanderätt till en stallbyggnad och jord som användes för ridbanor, parkering och rasthage. Parterna rubricerade avtalet som arrende. Upplåtelsen bedömdes dock som lokalhyra enligt 12 kap. JB, då jorden inte nyttjades för jordbruk och byggnaderna inte var av underordnad betydelse i överlåtelsen.

<sup>185</sup> Se t.ex. RH 1980:83. Fallet gällde primärt frågan om en nyttjanderätt kunde inskrivas. En kommun upplät ett lägenhetsarrende utan att kräva ersättning, men krävde istället att arrendatorn skötte och vårdade marken som

arrende innebär också att nyttjanderätten är total, i motsats till en partiell nyttjanderätt som definieras i 7 kap. 3 § JB. Partiell nyttjanderätt är en upplåtelse av rättighet till naturtillgångar eller andra alster inom en fastighet. Som exempel på sådana partiella nyttjanderätter nämner 7 kap. 3 § JB skogsavverkning, jakt och fiske. Även naturvårdsavtal<sup>186</sup>, skriftliga överenskommelser med stat eller kommun om naturvård inom ett visst område, räknas som en partiell nyttjanderätt enligt 7 kap. 3 § 2 st. JB. Alla former av upplåtelse till viss specifik markanvändning som inte leder till att någon annan än jordägaren tar marken i total besittning är alltså att hänföra till partiell nyttjanderätt, inte till arrende.<sup>187</sup> Vid jordbruksarrenden får arrendatorn jakträtt på fastigheten i enlighet med 10 § 2 st. jaktlagen (1987:259) samt fiskerätt enligt 16 § 1 st. fiskelagen (1993:787), såvida inte avtalet stadgar något annat.

Slutligen bör även tomträtt nämnas. Det är en speciell nyttjanderätt till fast egendom, som upplåts på i princip obestämd tid i utbyte mot en årlig ersättning i enlighet med 13 kap. 1 § JB. En tomträtt får i huvudregel endast upplåtas av en stat eller kommun enligt 13 kap. 2 § JB. En tomträtt kan dessutom användas som kreditsäkerhet och andra nyttjanderätter kan upplåtas i tomträtten, vilket följer av 13 kap. 1 § 2 st. JB. En arrendator har ingen sådan förfogandefrihet: en arrendator i ett jordbruksarrende får exempelvis inte göra ett underarrende genom att upplåta hela eller delar av arrendestället i andrahand utan jordägarens samtycke, vilket följer av 9 kap. 31 § 1 st. En tomträtt är uttryckligen begränsad till att upplåtas endast i en hel fastighet i enlighet med 13 kap. 1 § 1 st. och 13 kap. 2 § 2 st. JB. Liknande bestämmelser saknas för arrende. Det beror troligen på att tomträtt är ett nyttjanderättsligt instrument som skapats för att uppfylla specifika syften med ett övergripande samhällsnyttigt mål.<sup>188</sup> Arrende är däremot inget specifikt skapat instrument

---

en tomtmark. Svea hovrätt ansåg att detta inte var mer långtgående än vad som kunde förväntas av varje nyttjanderättshavare. Det innebar att detta villkor inte kunde anses vara tillräckligt för att räknas som vederlag enligt 8 kap. 1 § JB, varför nyttjanderätten ansågs vara en allmän nyttjanderätt som skulle bedömas enligt reglerna i 7 kap. JB.

<sup>186</sup> Ett naturvårdsavtal är ett avtal som sluts mellan stat och markägare, i syfte att markägaren avstår sin rätt att bruka marken helt eller delvis. Syftet är att komplimentera andra miljöskyddande åtgärder såsom naturreservat eller biotopskydd för att bevara och utveckla ett visst områdes naturvärden. Se prop. 1997/98:90 s. 254.

<sup>187</sup> Se JB-kommentar, s. 132. Det förekommer dock att vissa partiella nyttjanderätter kallas för arrende, se t.ex. lag (1957:390) om fiskearrende. Denna lag rör dock endast avtal som upplåtits specifikt för utnyttjande av fiskerätt till vatten och där upplåtelsens ändamål är fiske som näringsverksamhet. Om en jordägare upplåter sådan fiskerätt tillsammans med nyttjanderätt till jordbruksmark åt en arrendator så tillämpas reglerna om jordbruksarrende för hela upplåtelsen, se Larsson & Synnergren, s. 77.

<sup>188</sup> Se SOU 1952:28 s. 60 – 61, där det resoneras kring att tomträttsinstitutets syfte ska vara att tillvarata markupplåtarens intresse att tillgodogöra sig värdestegring av marken genom höjning av den tomträttsavgäld som betalas in, samtidigt som nyttjanderättshavaren har möjlighet att disponera över tomträtten på samma sätt som en äganderätt.

som syftar till ett strategiskt planerat samhällsmål, utan snarare en avtalsform som vuxit fram och accepterats över tid på grund av olika parter ekonomiska behov.<sup>189</sup>

Ett arrende som ska vara ett jordbruksarrende måste därmed uppfylla följande krav. Eftersom gränsdragningen mellan olika nyttjanderätter beror på markens användning, måste ett jordbruksarrende upplåtas utifrån det specifika syftet att marken ska odlas upp och brukas enligt de principer som används för drift av näringsverksamhet.<sup>190</sup> En betalning i pengar måste ske i utbyte mot upplåtelsen av jordbruksarrendet. Nyttjanderätten till marken måste genomgå en total besittningsövergång: jordägaren måste generellt avstå helt från att utnyttja den mark, vatten eller fastighetstillbehör som arrendeavtalet omfattar. Visserligen kan jordägaren tillförsäkra sig själv partiella nyttjanderätter såsom jakt- eller fiskerätt genom arrendeavtalet, men arrendatorn får däremot disponera över marken hur denne vill, utan att för den sakens skull göra sig skyldig till vanvård eller avtalsbrott. Avtalet måste vara skriftligt ifall JB:s bestämmelser ska kunna tillämpas på avtalet, i annat fall anses avtalet som ogiltigt.<sup>191</sup>

## 2.2 Reformen av gällande lagstiftning

Den gällande arrendelagstiftningen har reformerats vid några tillfällen. Den första reformen skedde redan i slutet på 70-talet, då nyttjanderättslagstiftningen endast hade några få år på nacken. Reformerna berodde på att arrendeavgifterna i vissa delar av landet hade ökat kraftigt under 70-talet på grund av allt större efterfrågan på arrendejord.<sup>192</sup> Det ansågs även vara ett problem med att det fanns vissa otrygghetsmoment främst rörande besittningsskyddet inom lagstiftningen som kunde avhålla arrendatorn från att genomföra nödvändiga investeringar i arrendestället.<sup>193</sup> Dessutom diskuterades det ifall sidoarrenden alltid innebar fördelar för jordbrukets rationalisering, eftersom de dels kunde försvåra strukturomvandlingar och dels bidrog till de ökande arrendepriserna.<sup>194</sup>

---

<sup>189</sup> Se t.ex. Hafström s. 58, jfr TfR 1996 s. 522 där Christensen konstaterar att lagstiftning antingen växer fram genom ömsesidiga sociala relationer mellan individer eller genom en mer teknokratisk, centraliserad utveckling där en abstrakt ”lagstiftare” tar fram lagstiftning för att uppfylla särskilda syften och behov.

<sup>190</sup> Se Larsson & Synnergren, s. 79. Om arrendereglerna kan tillämpas vid en kombinerad överlåtelse, tillämpas arrendereglerna för hela avtalet.

<sup>191</sup> Se Larsson & Synnergren s. 143. Dock SOU 2014:32 s. 84 – 85: muntliga avtal förekommer trots detta, troligen för att sådana ingår i situationer där avtalstvister troligen lär förlikas, ifall de ens uppkommer. Se även not 109 ovan och där gjorda hänvisningar för exempel på sådana situationer.

<sup>192</sup> Se prop. 1978/79:183 s. 10 – 11.

<sup>193</sup> Se SOU 1978:36 s. 51.

<sup>194</sup> Se prop. 1978/79:183 s. 13 – 14.

### 2.2.1 1979 års reform

Besittningsskyddet till jordbruksarrenden förstärktes efter 1979 års reform, främst genom att arrendatorns förhållanden också vägdes in i en obillighetsprövning mellan jordägarens och arrendatorns motstående intressen ifall jordägaren ville återopa självinträde för att häva arrendeavtalet.<sup>195</sup> Det som tidigare var en ovillkorlig rätt till självinträde, där jordägaren enbart behövde bevisa att det var sannolikt att självinträde skulle ske, togs därmed bort.<sup>196</sup> Syftet med införandet av obillighetsprövningen vid självinträdet var just sociala skäl: det hade konstaterats att det ovillkorliga självinträdet hade lett till fall där arrendatorn hade behövt avträda arrendestället, trots att konsekvenserna för arrendatorns del inte beaktats i bedömningen.<sup>197</sup> Det hade även konstaterats att modernt jordbruk krävde allt större investeringar på grund av ett större krav på högre grad av rationell planering och genomförandet av varaktiga förbättringsåtgärder, vilket i sig förutsatte att arrendatorn tillägnade sig specialiserade kunskaper och genomförde betydande ekonomiska investeringar, vilket endast kunde förutsättas ifall arrendatorn fick möjlighet att bruka arrendestället under längre tid.<sup>198</sup> Förutom dessa ekonomiska spörsmål noterades även vissa sociala skäl: de specialiserade yrkeskunskaperna som krävdes för att driva ett jordbruk ansågs ha begränsad möjlighet att omsättas i andra branscher, vilket skulle innebära att en arrendator som förlorade sitt arrendeställe skulle kunna ha begränsade möjligheter att ordna sin försörjning.<sup>199</sup>

### 2.2.2 1984 års reform

1984 års reformer innebar bland annat att möjligheten för en privatperson att upplåta ett arrende på livstid togs bort. Jordägaren ålades en viss skyldighet att genomföra investeringar som var nödvändiga på grund av myndigheters föreskrifter, exempelvis inom hälso- eller miljöskyddsområdet. Några ändringar i besittningsskyddet ansågs däremot inte behöva genomföras. Det hade föreslagits att införa besittningsskydd för sidoarrenden på ett års upplåtelsetid, som också skulle bli minimitid för att upplåta sidoarrenden, med följden att alla sidoarrenden som uppläts därmed skulle omfattas av besittningsskydd.<sup>200</sup> Anledningen till att detta inte ansågs behöva genomföras, var att arrendatorer i många fall ansågs ha en stark

---

<sup>195</sup> Se a. prop. s. 32.

<sup>196</sup> Se a. prop. s. 21.

<sup>197</sup> Se a. prop. s. 22.

<sup>198</sup> Se SOU 1978:36 s. 99.

<sup>199</sup> Ibid.

<sup>200</sup> Se SOU 1981:80 s. 91.



ställning i förhållande till jordägaren vid förhandlingen om avtalsvillkoren, exempelvis när arrendestället var ett litet jordområde medan arrendatorn ägde en stor jordbruksfastighet.<sup>201</sup> Å andra sidan medgavs det att det kunde förekomma fall där arrendatorn var i underläge, exempelvis när arrendet var avgörande för ifall ett jordbruksföretag skulle kunna bedrivas, och sådana fall kunde därmed motivera tvingande regler om besittningsskydd.<sup>202</sup> Det ansågs dock vara svårt att dra generella gränser för en sådan tvingande regel mellan olika sidoarrenden och ifall de borde omfattas av besittningsskydd. En alternativ lösning där tvingande regler kompletterades med ett förfarande där förutsättningar för dispens från besittningsskyddet prövades i varje enskilt fall ansågs orsaka betydande besvär för enskilda individer samt kräva inrättandet av en omfattande och dyr organisation för att hantera sådana dispensfrågor.<sup>203</sup> Dessutom beaktades de synpunkter som framförts vid införandet av JB, att ett generellt besittningsskydd skulle försvåra rationaliseringar.<sup>204</sup>

Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är också en produkt av 1984 års reform. Syftet med denna lags tillkomst var att komplimentera besittningsskyddet genom att införa en möjlighet för arrendatorn att bli ägare till den egendom som upplåtits till denne som gårdsarrende.<sup>205</sup> Dels motiverades en sådan ordning med att en sådan förköpsrätt kunde utgöra ett incitament för en arrendator att genomföra investeringar i arrendestället, dels betraktades det som rättvist att en sådan förköpsmöjlighet infördes för att undvika arrendatorer som riskerat att trängas undan eller hållas i ovisshet om sin ekonomiska och sociala situation ifall arrendestället, som kanske utgjort både deras hem och arbetsplats, utbjöds till försäljning på den allmänna marknaden.<sup>206</sup> Lagen modellerades efter lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt för att få samordning med annan fastighetsrättslig lagstiftning, samt för att det skulle främja fria överenskommelser mellan jordägare och arrendatorer.<sup>207</sup>

---

<sup>201</sup> Se prop. 1983/84:136 s. 42.

<sup>202</sup> Ibid.

<sup>203</sup> Ibid.

<sup>204</sup> Ibid.

<sup>205</sup> Se a. prop. s. 48. Förköpsrätten hade tagits bort vid JB:s införande, se prop. 1970:20 B 1 s. 23 – 24.

<sup>206</sup> Ibid.

<sup>207</sup> Se a. prop. s. 50.

### 2.2.3 Tomträtts- och arrendeutredningen

Den arrende- och tomträttsutredning som tillsattes 2011 fick i uppdrag att undersöka besittningsskyddet till jordbruksarrenden genom ett tilläggsdirektiv, Dir 2012:8.<sup>208</sup> Resultaten presenterades 2014. Som utgångspunkt hade utredningen att arrende även fortsättningsvis skulle vara en trygg upplåtelseform och att arrende i hög utsträckning skulle användas vid upplåtelse av nyttjanderätt i jordbruksmark. Dessutom skulle förslaget utformas så att det gav goda förutsättningar för långsiktigt brukande och förutsägbarhet angående sidoarrendens bestånd.<sup>209</sup>

Utredningen föreslog att omfattningen av besittningsskyddet skulle utsträckas till att inbegripa alla tidsbestämda sidoarrenden, samtidigt som besittningsskyddet i sig skulle mildras genom att obillighetsprövningen modifierades.<sup>210</sup> Besittningsskyddet vid sidoarrenden på högst 5 år skulle brytas vid självinträde eller rationalisering ifall jordägaren kunde göra det sannolikt att sådana åtgärder ska genomföras, vilket i princip skulle betyda att obillighetsprövningen för dessa besittningsskyddsbrutande grunder togs bort.<sup>211</sup> En ny grund för brytande av besittningsskyddet, övergång av äganderätten till arrendestället vid köp, byte eller fastighetsreglering var också tänkt att införas för att kompensera jordägarna för konsekvenserna av det utökade besittningsskyddet.<sup>212</sup> Övriga påtänkta lösningar var att begränsa eller slopa besittningsskyddet, införa ett indirekt besittningsskydd eller koppla besittningsskyddet till faktisk arrendetid eller areal, men dessa lösningar förkastades av olika skäl.<sup>213</sup> Att begränsa eller slopa besittningsskyddet, exempelvis genom att endast jordbruksarrenden på över 3 år omfattades av besittningsskydd ansågs öka osäkerheten för arrendatorernas del på ett oacceptabelt sätt. Utredningen konstaterade visserligen att en sådan förändring skulle kunna öka jordägarnas incitament till att ingå längre avtal som till slut ersätter bruket med upprepade arrendeavtal på 1 år, vilket i sig skulle ge arrendatorer bättre möjlighet att planera jordbrukets drift.<sup>214</sup> Det kunde dock även innebära att 5-åriga arrendeavtal med besittningsskydd minskade, vilket ansågs kräva ytterligare

---

<sup>208</sup> Se SOU 2014:32 s. 289. Innan dess genomfördes eller övervägdes inga reformer av besittningsskyddet, se Bäärnhielm s. 58.

<sup>209</sup> Se a.a. s. 291.

<sup>210</sup> Se a.a. s. 105.

<sup>211</sup> Se a.a. s. 107.

<sup>212</sup> Se a.a. s. 109.

<sup>213</sup> Se a.a. s. 94 – 95.

<sup>214</sup> Ibid.

skyddsmekanismer som inte var lätta att konstruera ifall arrendatorns intressen skulle skyddas tillfredsställande.<sup>215</sup>

Ett direkt besittningsskydd, vilket förekommer för jordbruksarrenden, ger rätt till avtalsförlängning.<sup>216</sup> Ett indirekt besittningsskydd, som tillämpas vid anläggningsarrenden och lokalhyra, ger däremot endast rätt till ersättning för de ekonomiska förluster som drabbar nyttjanderättshavaren.<sup>217</sup> Att införa ett indirekt besittningsskydd övervägdes, men ansågs dock inte kunna genomföras. Även om en sådan förändring bedömdes som logisk utifrån en utgångspunkt att arrendeavtalens parter är jämnstarka och agerar på en fungerande marknad, så var antagandet att parterna i ett arrendeavtal är jämnstarka inte generellt giltigt för att kunna tillämpas allmänt.<sup>218</sup> Som exempel på situationer som rubbar styrkan mellan parterna nämndes regionala skillnader i efterfrågan på jordbruksmark, där en större efterfrågan i regioner där markutbudet är mer begränsat är till jordägarens fördel vid avtalsförhandlingarna. Det konstaterades även att ordningen för anläggningsarrenden och lokalhyra inte kunde kopplas till jordbruksarrenden på samma sätt, då jordbruksmark är mer snävt geografiskt begränsat.<sup>219</sup> Besittningsskydd enligt faktisk arrendetid och utifrån arrenderad areal förkastades främst på grund av riskerna för negativa tröskeeffekter i form av antingen regelmässiga uppsägningar precis innan tiden för besittningsskyddet träder i kraft eller genom olämpliga uppdelningar av jordbruksmark som långsiktigt motverkar rationaliseringsmålen.<sup>220</sup> Det noterades även att obillighetsprövningen i den nuvarande ordningen hade brister: förvisso gav den arrendatorer ett visst skydd, men den ledde även till ett osäkerhetsmoment för båda parter del eftersom ingen av dem kunde förutse utfallet av en senare obillighetsprövning.<sup>221</sup>

För att hindra missbruk av det försvagade besittningsskyddet föreslogs att en skadeståndssanktion skulle träda i kraft ifall jordägaren inte fullföljde sin avsikt och genomförde de åtgärder som motiverat självinträde, rationalisering eller annat.<sup>222</sup>

En motsvarande bestämmelse existerade i 2 kap. 67 § NJL, som stadgade att en jordägare kunde dömas till böter om denne sålde eller arrenderade ut marken på nytt inom en viss tid

---

<sup>215</sup> Ibid.

<sup>216</sup> Se Bengtsson et al. s. 61.

<sup>217</sup> Se 11 kap. 4 – 6 b §§ JB samt 12 kap. 56 – 60 §§ JB.

<sup>218</sup> Se SOU 2014:32 s. 96 – 97.

<sup>219</sup> Ibid.

<sup>220</sup> Se a.a. s. 98 – 99.

<sup>221</sup> Se a.a. s. 106 – 107.

<sup>222</sup> Se a.a. s. 115.

efter ett arrendeavtals upphörande. Utredningen ansåg att återinförandet av en sådan straffsanktion inte var motiverad, av samma skäl som den en gång avskaffades: arrendenämnden och domstolar kan redan hantera oriktigt lämnade uppgifter utan att behöva tillgripa en särskild sanktion.<sup>223</sup>

---

<sup>223</sup> Denna bötesstraffsanktion avskaffades vid införandet av JB. Skälet var att en sådan sanktion ansågs överflödig då arrendenämnd och domstolar skulle pröva jordägarens påstående, i kombination med att sanktioner kunde ges enligt brottsbalken för oriktigt lämnade uppgifter, se prop. 1970:20 B 2 s. 979 – 980. Att införa liknande straffsanktioner övervägdes vid 1979 års reform, men det ansågs inte behövas, se prop. 1978/79:183 s. 24. Detta eftersom den införda obillighetsprövningen stärkte arrendenämnders och domstolars möjlighet att hindra missbruk av besittningsskyddsbrutande grunder, se SOU 1978:36 s. 101.

### 3 Historisk lagstiftning

I denna del kommer jag att redogöra för historiska arrendebestämmelser, avgränsat till 1900-talet, hur arrende har utnyttjats i jordbruket under denna tid samt ge en historisk överblick över arrendet som institut, vilket sker med anledning av det andra delsyftet. Anledningen till denna avgränsning är att arrendelagstiftning som är äldre än 1734 års lag speglar ett annat samhälle där industrialismen ännu inte fått genomslag och där äganderätten till fast egendom var utformad på ett annat sätt.<sup>224</sup> Dessutom kan arrendeavtal som ingicks före den 1 januari 1972 ännu bedömas enligt då gällande rätt i enlighet med JB:s övergångsbestämmelser. Det är oklart hur många sådana avtal som finns och ännu är bindande, men möjligheten kan inte uteslutas helt.<sup>225</sup> Slutligen är det nödvändigt att genomföra en granskning av historisk lagstiftning för att kunna identifiera normativa mönster i gällande rätt, eftersom samhällsförändringar har effekter på de underliggande normer som påverkar de existerande normativa mönstren.<sup>226</sup> Innehållet i detta kapitel blir därmed relevant utifrån det tredje delsyftet.

#### 3.1 Arrendets ursprung som nyttjanderättsform och arrende enligt ÄJB

Arrende är en nyttjanderätt för fast egendom som i dess nuvarande form först började uppkomma under 1600-talet.<sup>227</sup> Ursprungligen fanns en annan motsvarande nyttjanderättsform, så kallad landbolega, men denna ansågs inte kunna täcka upp för alla behov i det dåtida samhället, vilket var präglat av kraftig ståndsskillnad.<sup>228</sup> Landbolegan ansågs inte vara passande mellan någotsånär jämställda parter eller vid mer affärsbetonade fastighetsöverlåtelser som involverade större egendomar.<sup>229</sup> En avgörande skillnad mellan båda former bestod i att landbolega reglerades genom lagstiftning som fastslog åtskilliga skyldigheter och plikter för den landbo som innehade nyttjanderätten, medan arrendet

---

<sup>224</sup> Se SvJT 1970 s. 337 – 339, där det konstateras att begreppet äganderätt inte existerade som central princip för lagstiftningen i ÄJB, i motsats till lagstiftningen i JB. När det gäller själva jordbruket, fanns olika kategorier av bönder som hade något varierande rättigheter. Se även Christensen s. 11, där hon konstaterar att NJL innebar ett medvetet avståndstagande från äldre tiders uppfattning om äganderätt.

<sup>225</sup> Se 40 § JP, som stadgar att de arrenden som räknades till sociala arrenden enligt NJL ska bedömas enligt JB:s regler i 9 kap. 8 – 13 §§, såvida inte underrättelse enligt 2 kap. 52 – 54 §§ NJL lämnats före ikraftträdandet av JB. Om en sådan underrättelse lämnats, ska NJL och dess regler tillämpas.

<sup>226</sup> Se Hydén 2000 s. 120.

<sup>227</sup> Se LB-förslag 1905 s. 340 – 342.

<sup>228</sup> Se Juhlin-Dannfelt s. 100, där det konstateras att landbolega förekom i Norden redan under vikingatiden (enligt den tidsräkning som Juhlin-Dannfelt tillämpar: mellan 500 – 1000 e.kr.).

<sup>229</sup> Jfr Anderberg s. 264 – 265. Se även Hafström s. 59. Som exempel på en typisk arrendesituation som skiljde sig från landbolega ger Hafström att en jordägande adelsman inte kunde ta hand om sin mark, t.ex. på grund av krigstjänstgöring, och därför överlät nyttjanderätten till sin jord åt en annan adelsman. Det fanns alltså parallella system för nyttjanderätter, som nyttjades var för sig beroende på vilka parterna i avtalsförhållandet var.

reglerades i avtal mellan två parter som kunde utforma avtalet hur de ville.<sup>230</sup> Detta synsätt präglar den bestämmelse för arrende som återfanns i 16 kap. 6 § i ÄJB, ett koncist stadgande som gav total avtalsfrihet åt parterna, med sedvänja som utfyllnad ifall något saknades i avtalet.<sup>231</sup> ÄJB:s bestämmelser om nyttjanderätter var främst inriktade på upplåtande av nyttjanderätt av jord med syftet att bedriva jordbruk.<sup>232</sup> Lagen innebar främst att tidigare praxis och sedvana blev lagstadgad, men en tydlig förändring mot tidigare rätt var att upplåtelser av nyttjanderätt på livstid tilläts.<sup>233</sup> Nyttjanderättshavaren kunde dock inte räkna med att förhållandet skulle bli särskilt stabilt: exempelvis stadgades i 16 kap. 15 § ÄJB att ”köp bryter legostämman”, vilket innebar att ifall en fastighet såldes så kunde den nye ägaren säga upp nyttjanderätten med stöd av ägandeövergången.<sup>234</sup> Det fanns även andra nyttjanderättsformer som saknar motsvarighet idag. Exempelvis fanns åtskilliga nyttjanderätter som var obegränsade i tid, bland annat åborätt. En obegränsad nyttjanderätt gav innehavaren rätt att nyttja och bruka viss jord i utbyte mot en avgift. I gengäld gavs ett sakrättsligt skydd mot både tredje man och jordägaren. Dessa obegränsade nyttjanderätter, såsom åborätt eller ständig besittningsrätt mot tomtlega eller tomtören, försvårar en tydlig gränsdragning enligt en modernare tolkning av äganderätten.<sup>235</sup> Dessa mellaninstitut skapade förvisso stabilitet, men innebar samtidigt fastlåsnings i ömsesidiga beroendeförhållanden mellan avtalsparterna som inte fungerade i takt med att samhället förändrades, vilket ledde till att dessa obegränsade nyttjanderätter avskaffades under 1800-talet.<sup>236</sup>

Tillförlitlig statistik över användningen av arrende existerade inte förrän på 1880-talet, då det konstaterades att omkring 17 % av alla brukningsenheter beräknades vara arrendegårdar.<sup>237</sup>

---

<sup>230</sup> Se LB-förslag 1905 s. 341 – 342. Exempelvis var en landbo enligt lag förpliktad till att exempelvis lägga vissa meter nytt tak med fastställda tidsintervall. Ifall det vid en husesyn konstaterades att sådana förpliktelser inte uppfyllts tvingades landbon betala böter, se Anderberg, s. 264 – 265.

<sup>231</sup> Se ÄJB 16 kap. 6 §, ”Leger man ut eller till lega tager, gods och gårdar med villkor; rätte sig å båda sidor efter det, som avtalt är”.

<sup>232</sup> Jfr LB-förslag 1905 s. 343.

<sup>233</sup> A.a., s. 342.

<sup>234</sup> Se Hafström s. 57 – 59. Denna bestämmelse gällde endast jordlega till en början. Men under senare delen av 1700-talet började tydligt domstolar behandla de tidigare skilda upplåtelseorna jordlega och arrende enligt samma regler.

<sup>235</sup> Se Christensen s. 11 – 15. Dessa obegränsade institut kan spåras till ett institut inom romersk rätt, *emphyteusis*. I ett modernt äganderättsperspektiv framstår de obegränsade nyttjanderätterna som varken fisk, varken fågel: de kunde inte disponeras lika fritt som enligt modern äganderätt där ägaren i många fall kan förstöra sin egendom om denne så vill. Samtidigt var det inte möjligt för någon av parterna att frivilligt avsluta avtalet på samma sätt som inom modernt utformade nyttjanderätter: avtalet kunde i princip endast upphävas ifall nyttjanderättshavaren misskötte avgiftsbetalningen eller vanvårdade egendomen.

<sup>236</sup> Ibid. Skapandet av nya obegränsade nyttjanderätter förbjöds i SFS 1857:59. Se även LB-förslag 1905 s. 69 – 70, där det konstaterades att obegränsade nyttjanderätter var en ordning som tillhörde det förflutna.

<sup>237</sup> Se Juhlin – Dannfelt, s. 741. Dock så tycks Juhlin – Dannfelt antagit att majoriteten av jordbruksmarken varit brukad av ägarna under 1800-talet.

Omkring år 1900 uppskattades det att antalet brukningsdelar som bedrevs på arrenderad mark var 15 %, men denna siffra är problematisk då torp räknades separat.<sup>238</sup> Torp var i äldre tider en särskild form av arrende, bestående av ett mindre jordbruk vars nyttjanderätt uppläts i utbyte mot en arbetsprestation som sattes ut i dagsverken.<sup>239</sup> Arrende och torp utgjorde tillsammans 43 % av antalet brukningsdelar år 1900, för att sedan minska till 27 % runt år 1920, då torp och arrenden räknades ihop i samma siffra.<sup>240</sup> Det anses att den mesta av jordbruksmarken brukades av markägaren i någon form, åtminstone från slutet av 1800-talet och framåt.<sup>241</sup> I varje fall visar denna statistik att arrende eller andra nyttjanderättsupplåtelser av jordbruksmark, som reglerades enligt ÄJB och NJL var relativt vanligt från slutet av 1800-talet och framåt, troligtvis lika vanligt förekommande även under de perioder då statistik över användningen inte inhämtades.

### 3.2 Lag om nyttjanderätt till fast egendom

Under 1800-talet skedde ett flertal privilegieutjämningar inom fastighetsrätten, bland annat fick s.k. skattebönder utökad möjlighet att äga, förvärva och disponera jord.<sup>242</sup> Dessa reformer innebar att det fanns mindre anledning att upprätthålla de skillnader som fanns mellan landbolega och arrende enligt ÄJB.<sup>243</sup> Vissa författningar antogs även, som innebar visst stöd för arrendatorn gentemot jordägaren, exempelvis genom att arrendatorn fick rätt att inteckna avtalet vid en domstol.<sup>244</sup> När NJL trädde i kraft år 1907 inordnades landbolega, arrende och temporära avsöndringar under den gemensamma beteckningen arrende i 2 kap. NJL.<sup>245</sup> Lagstiftningen var främst inriktad på jordbruksarrenden, vilket märktes tydligt under lagstiftningsarbetet då det främst var jordbruksfrågor som diskuterades i samband med arrende.<sup>246</sup> Denna lagstiftning byggde på tanken om att lagstiftningen inte bara skulle utgöra ett stöd vid konflikter, utan även ska ge aktivt stöd till en part som lagstiftaren uppfattat som underlägsen, vilket i detta fall var arrendatorn.<sup>247</sup> Detta skydd åstadkoms genom tillkomsten av tvingande regler som begränsade den tidigare avtalsfriheten mellan parterna, även om många bestämmelser var dispositiva och kunde avtalas bort.<sup>248</sup> Exempelvis ansåg

---

<sup>238</sup> Ibid.

<sup>239</sup> Se SOU 1938:38 s. 33.

<sup>240</sup> Juhlin – Dannfelt, s. 741.

<sup>241</sup> Ibid.

<sup>242</sup> Se SvJT 1970, s. 341 – 342.

<sup>243</sup> Ibid.

<sup>244</sup> Se Hafström s. 59.

<sup>245</sup> Bäärnhelm s. 50.

<sup>246</sup> Se t.ex. LB-förslag 1905 s. 84.

<sup>247</sup> Se Bäärnhelm s. 50.

<sup>248</sup> Se Anderberg s. 266.

lagberedningen att skriftliga avtal borde vara huvudregel då bevisvärdet av skriftliga dokument var mer konkret vid avtalstvister.<sup>249</sup> Men av 2 kap. 1 § NJL enligt 1907 års utformning, framgår det att parterna kunde välja att ingå muntliga avtal.<sup>250</sup> Arrendeavtal på obegränsad tid kunde inte längre ingås; det betraktades som en av de viktigare reformerna att genomföra, så att en arrendator kunde försäkra sig om en bestämd och tillräckligt lång besittningstid för att kunna använda sin nyttjanderätt effektivt.<sup>251</sup> Arrendatorn kunde inte heller tvingas säga upp avtalet längre, såvida inte det fanns särskilda skäl.<sup>252</sup> Lagstiftningen i NJL blev mer dynamiskt utformad i största allmänhet, särskilt i jämförelse med tidigare förekommande nyttjanderätter.<sup>253</sup> Arrendelagstiftningen utgjorde dock ett undantag: det ansågs att det fanns flera tunga intressen bakom arrendeinstitutet, exempelvis att lagstiftningen inte hindrade att jordbruket utvecklades.<sup>254</sup> Det ansågs även att det allmänna intresset innebar att alltför stor tilltro inte kunde sättas på avtalsparternas goda vilja, vilket innebar att det var nödvändigt att lagstifta om avtalsform, avtalstider och dylikt.<sup>255</sup>

Reformer av arrendelagstiftningen i NJL genomfördes vid två tillfällen, 1927 och 1943. 1927 års reformer innebar främst att sociala reformer som utformats efter modell från den speciella arrendelagstiftning som gällde för Norrland och övre Dalarna infördes i NJL.<sup>256</sup> Dessa reformer var främst ett led i ett försök att samla all arrendelagstiftning i samma författning.<sup>257</sup> 1943 års reformer av arrendelagstiftningen var mer omfattande och genomgripande. Reformerna var inriktade både på sociala och juridiska aspekter.<sup>258</sup> En uppdelning mellan ”sociala” och ”icke-sociala” arrenden gjordes, där skillnaden utgjordes av antal hektar odlad jord.<sup>259</sup> Ett av reformens resultat som hade betydelse ur den sociala aspekten var förbudet mot uttag av dagsverken eller annat arbete som motprestation, enligt 6 § NJL i 1943 års lydelse.<sup>260</sup> Detta innebar rent praktiskt att så kallat torparrende där betalning

---

<sup>249</sup> Se LB-förslag 1905 s. 91.

<sup>250</sup> Se Skarstedt 1946 s. 39.

<sup>251</sup> LB-förslag 1905 s. 94.

<sup>252</sup> Se Skarstedt 1946 s.

<sup>253</sup> Se Christensen s. 22 – 23.

<sup>254</sup> Se LB-förslag 1905 s. 85 – 86.

<sup>255</sup> Ibid.

<sup>256</sup> Se Hafström s. 60. Se även Skarstedt 1946 s. 20 – 21.

<sup>257</sup> Se Bäärnhelm s. 52. Samordningen resulterade enbart i att den norrländska arrendelagen fick leva vidare, med vissa ändringar. NJL utsträcktes även till att gälla fler kategorier av jordägare, såsom bolag och fideikommiss. Överlag innebar dessa reformer inte några betydande förändringar, se SvJT 1970 s. 344.

<sup>258</sup> Se a.a. s. 52 – 53.

<sup>259</sup> Ibid. Ett ”socialt” arrende var maximalt 50 hektar. En betydande aspekt av 1943 års reformer var att dessa arrenden fick optionsrätt, se SvJT 1970 s. 344 – 345.

<sup>260</sup> NJL enligt 1943 års lydelse återfinns i SFS 1943:883.



för nyttjanderätten uteslutande skedde genom en fastställd kvot av dagsverksarbete försvann.<sup>261</sup> Däremot var det fortfarande möjligt för jordägare att ställa upp villkor om utförande av arbete vid sidan av en hyra som betalades i pengar. Detta arbete skulle dock vara sidosysslor som inte utfördes som betalning för nyttjanderätten, och arrendatorn skulle dessutom få ersättning för sin arbetsprestation.<sup>262</sup> En annan viktig aspekt var införandet av en optionsrätt: en arrendator fick en ovillkorlig rätt till nytt avtal när den löpande arrendetiden upphörde.<sup>263</sup> Det kan hävdas att detta är ursprunget till dagens besittningsskydd, även ifall optionsrätten enligt NJL inte hade samma utformning som besittningsskyddet i dagens JB. Exempelvis var det endast de sociala arrendena på högst 50 hektar odlad jord som hade besittningsskydd.<sup>264</sup>

I stället för att låta arrenden löpa över mycket långa tider lagstiftades om en minsta tid på 5 år med rätt till förlängning på samma tid, vilket infördes i 2 kap. 2 § NJL 1943. Detta innebar i sig att de minimitider som uppställts främst genom den s.k. norrländska arrendelagen bakades in i NJL.<sup>265</sup> Arrendatorns död påverkade inte längre avtalets bestånd och jordägaren ålades en skyldighet att uppföra viss byggnation och åta sig större reparationer.<sup>266</sup> En annan reform innebar att en arrendator av ett socialt jordbruksarrende fick förköpsrätt till arrendestället enligt 2 kap. 57 § NJL 1943, vilket återskapades i gällande rätt i form av lag (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället.<sup>267</sup> Överlag blev NJL efter 1943 års reformer i ökad utsträckning tvingande gentemot jordägaren, samtidigt som arrendatorn fick fler rättigheter.<sup>268</sup>

Förverkandegrunder enligt NJL var i stort sett densamma som återfinns idag. 2 kap. 36 § NJL listade upp utebliven betalning (p. 1), otillåten sublokation eller substitution (p. 4), annan användning än vad avtalet förutsatt (p. 3) samt åsidosättande av andra avtalsförpliktelser (p. 10) som grunder till förverkande. Utöver dessa fanns även i NJL av år 1907 specifika grunder gällande underlåten arbetsprestation (2 kap. 36 § p. 1 NJL), bortförrel av stråfoder eller gödsel

---

<sup>261</sup> Prop. 1943:346 s. 118. Se även Skarstedt 1946 s. 276. Jfr även 9 kap. 29 § JB.

<sup>262</sup> Skarstedt 1946 s. 276.

<sup>263</sup> Detta skiljer sig i viss mån från dagens ordning enligt JB, där arrendatorn har rätt till förlängning av ett befintligt avtal. Konsekvensen blir dock densamma: arrendatorn kan sitta kvar på arrendestället. Skillnaden mellan dagens besittningsskydd och dåtidens optionsrätt blir främst processuell, se SOU 2014:32 s. 76.

<sup>264</sup> Se Bäärnhielm s. 52.

<sup>265</sup> Se Skarstedt 1946 s. 295.

<sup>266</sup> Se Bäärnhielm s. 53.

<sup>267</sup> Se a.a. s. 56. Se även Skarstedt 1946 s. 354 – 355. Liknande bestämmelser tillkom i NJL i samband med 1943 års reform. Dessa infördes inte i JB då bestämmelserna sällan tillämpades och besittningsskyddet ansågs minska behovet av förköpsrätt, se prop. 1970:20 B 2 s. 871.

<sup>268</sup> Se Bäärnhielm s. 53.

(p. 5) samt olovlig jakt och fiske på den mark som tillhör jordägaren men inte är knuten till arrendestället (p. 6) och försäljning av alkoholhaltiga drycker (p. 7). Dessutom kunde arrenderätten förverkas ifall liknande brott förövades av någon som tagits i tjänst av arrendatorn, vilket framgick av 2 kap. 36 § p. 8 NJL 1907, eller ifall en främmande person inhystes på arrendestället enligt p. 9.<sup>269</sup> Det kan alltså konstateras att vissa saker som återfinns i dagens JB har sitt ursprung i äldre rättsordningar, såsom förverkandegrunderna och besittningsskyddet. Det kan även konstateras att NJL i 1907 års tappning i högre grad var präglad av avtalsfrihet, vilken minskade successivt under årens gång.

### 3.3 Norrländska arrendelagen

En särskilt instiftad lag reglerade arrenden av viss mark i Norrland och övre Dalarna parallellt med NJL.<sup>270</sup> Lagen kompletterades av andra bestämmelser, inte minst en särskild vanhävdslag.<sup>271</sup> Den norrländska arrendelagen gällde arrenden av jord på landsbygden som var minst fyra hektar stora, och där jordägaren antingen var ett bolag eller ekonomisk förening, eller tillhörde en enskild person som inte var skriven på fastigheten.<sup>272</sup> Syftet med denna lag, och vissa andra lagar med samma geografiska räckvidd, var att försöka återföra jordbruksmark från skogsbolag och liknande associationer till jordbruksföretag.<sup>273</sup> Detta syfte grundade sig i de köp av jordbruksmark som gjordes av den växande skogsindustrin och som ofta innebar att brukbar mark lämnades till att växa igen.<sup>274</sup> Eftersom det befarades att detta i förlängningen skulle kunna leda till en minskning av jordbruksbefolkningen i skogsrika landsdelar, instiftades särskilda bestämmelser som var strängare än allmänna NJL, i och med det faktum att de inte kunde avtalas bort såvida inte jordägaren fick dispens.<sup>275</sup> Denna lagstiftning kan därmed betraktas som en föregångare till senare reformer, då motsvarande bestämmelser inarbetades i NJL.<sup>276</sup> Arrenden av mark inom en stad, arrenden av landsbygdsmark som inte uppfyllde lagens villkor eller andra nyttjanderätter som uppläts inom Norrland och övre Dalarna bedömdes däremot enligt allmänna NJL.<sup>277</sup> Eftersom skogs-

---

<sup>269</sup> Förverkandegrunderna redigerades i samband med 1943 års reform av NJL och slogs ihop med redan befintliga. Vissa, såsom alkoholförsäljning, raderades helt då den dels kunde hänföras till grunden om annan användning än vad avtalet förutsatte, dels för att sådan brottslighet tycks ha varit sällsynt, se Skarstedt 1946 s. 239.

<sup>270</sup> SFS 1909:57 s. 2, allmänt kallad norrländska arrendelagen.

<sup>271</sup> Se SOU 1968:57 s. 88.

<sup>272</sup> Se Skarstedt 1909 s. 1 – 3.

<sup>273</sup> Se a.a. s. 4 – 5.

<sup>274</sup> Ibid.

<sup>275</sup> Se Skarstedt 1946 s. 20.

<sup>276</sup> Se Bäärnhielm s. 51.

<sup>277</sup> Skarstedt 1909 s. 3 – 4.

och sågverksindustrin var mycket framträdande i just dessa delar av landet gällde lagen först endast Norrland och övre Dalarna. Denna lagstiftnings jurisdiktion utökades successivt till andra län tills dess bestämmelser slutligen inarbetades i NJL som en del av 1943 års reform, vilket i praktiken gjorde arrendelagstiftningen enhetlig över hela riket.<sup>278</sup> Det kan alltså konstateras att nyttjanderättslagstiftningen var något splittrad under första hälften av 1900-talet, och att den norrländska arrendelagen var en föregångare till JB på så sätt att den till stora delar var tvingande såvida inte jordägaren fick dispens.

---

<sup>278</sup> Se Skarstedt 1946 s. 23.

## 4 Synpunkter på jordbruksarrendets utformning

I detta avsnitt har jag för avsikt att redogöra för de synpunkter som förekommer på utformningen av besittningsskyddet till sidoarrenden inom jordbruket och de konsekvenser som dagens lagstiftning medför. Som det konstaterades i problemdiskussionen så finns en problematik med nyttjande av andra avtalslösningar än arrende, såsom skötselavtal eller separata avtal, vilket även noterades i direktiven till tomträtts- och arrendeutredningen.<sup>279</sup> Innehållet i detta avsnitt är främst relevant utifrån det andra delsyftet.

### 4.1 Gällande rätt

Av de olika synpunkter som lämnats på nuvarande förhållanden under gällande lagstiftning, går det att konstatera att remissorganen noterar liknande problem. Växjö Tingsrätt konstaterade i sin remiss att alternativa upplåtelseformer redan nu nyttjades för att undkomma arrendelagstiftningens tillämpning eftersom 9 kap. 7 § JB undantar sådana kortfristiga sidoarrenden från besittningsskyddet.<sup>280</sup> Länsstyrelsen i Skåne konstaterade att upprepade förlängningar av kortfristiga arrendeavtal, alternativa upplåtelseformer samt muntliga arrendeavtal förekom som en följd av besittningsskyddets nuvarande utformning.<sup>281</sup> LRF har konstaterat att det idag är svårt att avgöra på förhand hur obillighetsprövningen vid förlängningstvister utfaller, vilket leder till otrygghet för både arrendatorer och jordägare.<sup>282</sup> Men trots att dessa problem finns, har flera remissorgan yttrat att arrendet är ett viktigt nyttjanderättsinstitut som kräver en balanserad, väl avvägd lagstiftning och en minimering av alternativa upplåtelseformer. Exempelvis noterade LRF att endast 28 % av alla jordbruk bedrevs på mark som ägdes av jordbrukaren själv, medan resten brukades som gårds- eller sidoarrende tillsammans med egenägd mark, och att det därför var viktigt att arrendelagstiftningen var förutsägbar och med så många skriftliga avtal som möjligt.<sup>283</sup> Samtidigt beräknade KSLA att omkring 800 000 till 1 000 000 hektar jordbruksmark idag inte odlas upp, utan endast får underhåll så att marken inte växer igen. KSLA ansåg att detta kunde bero antingen på utformningen av EU:s gårdsstöd, eller på att arrendelagstiftningen antingen var för komplicerad eller på att jordbrukarna önskade undkomma lagens

---

<sup>279</sup> Se SOU 2014:32 s. 289.

<sup>280</sup> Se Växjö Tingsrätt s. 1.

<sup>281</sup> Se Länsstyrelsen i Skåne s. 3.

<sup>282</sup> Se LRF s. 2.

<sup>283</sup> Se a.a. s. 1.

verkningar.<sup>284</sup> Motsvarande konstaterades av SJF som ansåg att upplevelsen av en tungrodd, svårgenomtränglig lagstiftning innebar att en annars stabil upplåtelseform valdes bort.<sup>285</sup> SJF konstaterade även att förutsebarhet var problematisk i dagens lagstiftning, som kunde innebära att en jordägare förlorade möjligheten att disponera över sin mark under hela sitt yrkesliv, trots att jordägaren förmodade att denne ingick ett visstidsavtal. Exempelvis ansågs självinträde vara svårt att genomföra även ifall alla formella steg genomförts korrekt. Arrendatorn fick, av olika skäl ofta stanna en avtalsperiod till. Dessutom kunde självinträde nekas ifall en arrendator genomförde investeringar på sin egenägda mark där arrendestället ingick i den ekonomiska kalkylen, med följd att arrendatorn kunde invända att ett självinträde blir obilligt med hänsyn till driften av dennes jordbruk.<sup>286</sup>

Bland övriga förhållanden som kan påverka lagstiftningen noterades av flera remissinstanser att parterna numera kunde betraktas som jämnstarka. Länsstyrelsen i Skåne noterade att nuvarande arrendelagstiftning togs fram i en tid då jordbruket var mycket mer reglerat än nu, och där arrendeförhållandena ser annorlunda ut med större förekomst av arrendatorer som har ett stort markinnehav, fördelat på flera mindre jordägare.<sup>287</sup> Den typiske arrendatorn är numera en egenföretagare som driver ett större jordbruk i blandade brukningsenheter, där arrendatorn har ett eget markinnehav och även odlar upp andras mark.<sup>288</sup> Det befanns även finnas en viss regional aspekt, i meningen att jordbruket kunde se annorlunda ut i de norra och södra delarna av Sverige. Exempelvis konstaterade arrendenämnden i Sundsvall att arrenden i norr oftast rörde sig om mindre ekonomiska värden jämfört med arrenden söderut.<sup>289</sup> SJA konstaterade att många arrendatorer i norr oftare bedrev djurproduktion, medan specialiserad växtproduktion var vanligare söderut.<sup>290</sup> Att det finns vissa skillnader mellan olika regioner i produktion och arrendeavtalens utformning, kan betyda att olika bönder har olika krav på hur ett arrendeavtal ska utformas för att vara till deras nytta.

---

<sup>284</sup> Se KSLA s. 2. Skrivningen kan tolkas som en antydning om att lagstiftningen har hämmat utbudet av arrendejord.

<sup>285</sup> Se SJF s. 2.

<sup>286</sup> Se SJF s. 4.

<sup>287</sup> Se Länsstyrelsen i Skåne s. 4.

<sup>288</sup> Se KSLA s. 2.

<sup>289</sup> Se Hyres- och arrendenämnden Sundsvall s. 2. Se även SOU 2014:32 s. 88 – 89, där skillnaderna främst konstaterades vara i användningen av skriftliga arrendeavtal och avtalstidens längd mellan olika områden.

<sup>290</sup> Se SJA s. 2.

## 4.2 Tomträtts- och arrendeutredningens förslag

Reaktionerna på de reformförslag som gått igenom i avsnitt 2.2 i detta arbete var något blandade. Två av utredningens tillsatta experter framförde egna, skiljaktiga synpunkter på det slutliga betänkandet av tomträtts- och arrendeutredningen. Å ena sidan ansåg en av experterna från LRF:s arrenderåd att det framlagda förslaget sammantaget försämrade arrendatorernas trygghet: även om besittningsskyddet utsträcktes till att gälla alla sidoarrenden, innebar de förändrade grunderna för brytande av skyddet att arrendatorerna endast fick en falsk trygghet: arrendatorer kunde missbedöma sin ställning och genomföra investeringar i tron att de har en relativt bestående nyttjanderätt, för att senare bli av med arrendet.<sup>291</sup> Å andra sidan ansåg den andra experten från SJF att arrendelagstiftningen sitter fast i en föråldrad syn på parterna som ojämnbördiga, samt att slutsatserna som utredningen nådde om utbud och efterfrågan på arrendejord inom olika regioner inte kunde tolkas som slutgiltiga när det gällde dess påverkan på parternas styrka sinsemellan då sådana faktorer varierar över tid.<sup>292</sup> Det konstaterades även att en avstämning mot principer om äganderätt och dess skydd i grundlagen inte gjorts.<sup>293</sup> Istället förordade hon att besittningsskydd till sidoarrenden skulle kunna avtalas bort utan dispensprövning, då sidoarrenden ofta kunde betraktas som affärsmässiga uppgörelser mellan jämnstarka parter.<sup>294</sup>

Remissorganens åsikter om det framlagda förslaget kan grupperas i olika läger. De organ som främst representerar arrendatorerna dras mot ett normativt fält där skydd för en etablerad position blir kraftigt. Det märks exempelvis hos SJA, som konstaterade att arrendatorernas behov av trygghet i sitt brukande står i kontrast mot jordägarens behov av flexibilitet i disponering av marken.<sup>295</sup> SJA ansåg även att det framlagda förslaget minskade arrendatorernas trygghet, i synnerhet för arrendatorer med femåriga avtal som gjort stora investeringar i animalieproduktion.<sup>296</sup> Förvisso noterade SJA att förslagets konsekvens att jordägarnas möjlighet att lättare disponera över marken var fördelaktigt utifrån ett

---

<sup>291</sup> Se SOU 2014:32 s. 260 – 261. Denne expert representerade LRF:s arrenderåd, se SJA s. 1 och SJF s. 2.

<sup>292</sup> Se a.a. s. 264 – 266. Experten ingick i expertgruppen för SJF:s räkning, se SJF s. 1.

<sup>293</sup> Se SOU 2014:32 s. 264 – 266.

<sup>294</sup> Se a.a. s. 267. Se även KSLA s. 2, där det konstateras att utredningen har brister då den saknar en komparativ studie av andra länder, i synnerhet sådana inom EU där avtalsfrihet redan är norm, exempelvis Tyskland och Danmark.

<sup>295</sup> Se SJA s. 1.

<sup>296</sup> Se SJA s. 3.

rättviseperspektiv, men att detta kunde komma på bekostnad av jordbrukets effektivitet.<sup>297</sup> I övrigt anmärkte SJA att enkätundersökningen som genomfördes hade brister.<sup>298</sup>

Vissa remissorgan uppvisade stöd för en etablerad position, men utifrån något som kan tolkas vara mer ur en jordägares perspektiv: exempelvis motsatte sig Fortifikationsverket att en utsträckning av besittningsskyddet gjordes till alla sidoarrenden i fristående form, eftersom en sådan förändring utan andra följdförändringar skulle minska jordägarens rådighet över marken.<sup>299</sup> LRF konstaterade att jordägaren behövde en trygghet i förvisningen om att arrendet skulle kunna upphöra på förutbestämda grunder vid avtalstidens slut, och genom att veta vad som kan hända vid en förlängningstvist.<sup>300</sup> Även SJF påpekade att förutsebarhet var en viktig del i ett arrendeförhållande även från jordägarens sida. Som exempel nämndes att en jordägare numera kunde ingå vad de trott vara ett visstidsavtal men som arrendatorn därefter kunnat förlänga under långa perioder.<sup>301</sup> Länsstyrelsen i Skåne noterade att jordägare och arrendatorer borde ha ett gemensamt intresse av långa arrendetider: långa åtaganden med en skötsam arrendator gynnade jordägaren, medan arrendatorn lätt kunde planera sitt arrende. Samtidigt konstaterades det att denna bild inte tycktes stämma med verkligheten. Länsstyrelsen ansåg i stort att utredningens förslag främst innebar mer av samma problem, det vill säga ett besittningsskydd som inte ansågs som rimligt av användarna.<sup>302</sup>

Det går även att resonera ifall det finns ytterligare mönster utöver dessa två etablerade positioner. Exempelvis konstaterar Anna Christensen att avtalsfrihet ingår som en del av det dynamiska mönstret, men att det även kan bilda ett eget normmönster.<sup>303</sup> Vissa remissorgan önskade en större avtalsfrihet som ansåg att utredningens förslag till större del borde bygga på det konstaterade faktum att parterna i arrendeförhållanden i större utsträckning blivit jämställda. Exempelvis uttryckte Jordbruksverket en önskan om större avtalsfrihet på grund av parternas jämlikhet, som lett till att de ursprungliga skyddsbehoven för svagare parter numera minskat i betydelse sedan jordbrukarna i högre grad blivit näringsidkare med eget företag.<sup>304</sup> SJF ansåg att tvingande besittningsskydd för sidoarrenden skulle kunna slopas, och

---

<sup>297</sup> Ibid.

<sup>298</sup> Se a.a. s. 2.

<sup>299</sup> Se Fortifikationsverket s. 2.

<sup>300</sup> Se LRF s. 1 – 2.

<sup>301</sup> Se SJF s. 4.

<sup>302</sup> Se Länsstyrelsen i Skåne s. 3 – 4.

<sup>303</sup> Jfr TfR 1996 s. 530 där Christensen konstaterar att fria avtal kan ingå i det dynamiska mönstret, men även kan uppträda mer självständigt som ett eget mönster.

<sup>304</sup> Se Jordbruksverket s. 1 – 2.

istället överlåta till parterna att genomföra en frivillig överenskommelse sinsemellan, vilket skulle innebära att parterna bättre kunde ingå mer långsiktiga avtal där båda parter avsikter vid avtalets ingång skulle kunna beaktas och balanseras mot varandra.<sup>305</sup> SJF noterade även att andra länder, exempelvis Danmark, har en ordning där större avtalsfrihet råder för arrendeavtal men att utredningen saknade en komparativ studie med andra länders rättsordningar.<sup>306</sup> Det går alltså att konstatera att konflikten mellan normativa grundmönster inom jordbruksarrenden inte behöver innebära att skydd för en etablerad position ställs mot marknadsdynamik på det sätt som sker i Christensens analys av bostadshyresrätter. Det kan lika väl innebära att två etablerade positioner ställs mot varandra, i synnerhet när de respektive etablerade positionernas intressen kolliderar.

---

<sup>305</sup> Se SJF s. 5.

<sup>306</sup> Se a.a. s. 4.



## 5 Diskussion

Här avser jag att ge exempel på de normativa mönster som jag funnit i förarbetena till gällande rätt, jämföra dem med tidigare existerande lagstiftning och de normativa mönster som kan ansetts ha förekommit där. Detta sker för att uppfylla det tredje delsyftet.

### 5.1 Normativa mönster inom jordbruksarrendets lagstiftning

Arrende är en nyttjanderättsupplåtelse som existerat under en lång tid, i en eller annan form. Det finns därmed goda möjligheter att kunna finna och identifiera normativa mönster, då det funnits gott om tid för att etablera sedvänjor och normer, exempelvis hur jordägare och arrendator skulle förhålla sig till varandra, och det är också en förutsättning för att Christensens teori ska kunna tillämpas.<sup>307</sup> Den arrendelagstiftning som återfanns i ÄJB utgick till stor del från avtalsfrihet mellan kontrahenterna. Det fanns endast ett fåtal bestämmelser i ÄJB som reglerade arrende, och de få bestämmelser som fanns kunde regleras bort ifall avtalsparterna önskade det.<sup>308</sup> Detta grundades förmodligen i att arrende var en nyttjanderättsform som användes mellan parter som ansågs jämnstarka och som befann sig i samma sociala krets. För avtalsförhållanden där jordägaren var den starkare parten fanns en mer reglerad form, landbolega, där åtskilliga skyldigheter ålades landbon som nyttjade marken. Det fanns alltså olika nyttjanderättsinstitut som alla var tillämpliga på olika slags egendom, beroende på vilken art av egendom det rörde sig om och det sociala förhållandet mellan avtalsparterna, utan någon klar gräns mellan ägande- och nyttjanderätt.<sup>309</sup> Dessa mellaninstitut skapade förvisso stabilitet, men ledde även till fastlåsningar i ömsesidiga beroendeförhållanden mellan avtalsparterna. Den normativa idén bakom dessa obegränsade institut kan främst hävdas vara att säkra bruket bakom viss jord på ett specifikt sätt, vilket Christensen anser är ett klart uttryck för en skydd av etablerad position.<sup>310</sup> Detta skydd för en etablerad position gällde dock inte primärt ägarens rättsförhållanden, utan snarare egendomens användning och egenskaper.<sup>311</sup> Dessa obegränsade nyttjanderätter innebar problematik i takt med att samhället förändrades och krävde större flexibilitet i användningen av bland annat mark.<sup>312</sup> Under lagstiftningsarbetet med NJL konstaterades att denna typ av rättigheter utan begränsning i tid var en rättsåskådning som tillhörde det förflutna.<sup>313</sup> Det kan

---

<sup>307</sup> Se avsnitt 1.4.2.

<sup>308</sup> Se avsnitt 3.

<sup>309</sup> Se avsnitt 3.

<sup>310</sup> Se avsnitt 1.4.2.

<sup>311</sup> Se avsnitt 3.

<sup>312</sup> Se avsnitt 3.

<sup>313</sup> Se avsnitt 3.

alltså konstateras att grundmönstret etablerad position som fanns i ÄJB inte var likadant som grundmönstrets modernare tolkning, eftersom det dåvarande grundmönstret främst utgick från egendomens inneboende egenskaper istället för dess ägarförhållande. På samma sätt som för hyresbostäder, var arrendebestämmelserna i ÄJB som gällde själva avtalet sparsamt formulerade och gav i princip fripass åt parterna att utforma avtalet som de ville.<sup>314</sup>

I samband med lagstiftningsarbetet med NJL konstaterades att det fanns tunga motstående intressen som innebar att det var nödvändigt att modifiera grundprincipen om fri dispositionsrätt som annars präglade den nya och mer dynamiska utformningen av övriga nyttjanderätter.<sup>315</sup> Motsvarande problematik återfinns än idag när det gäller jordbruksarrendets lagstiftning, inte minst när det gäller sidoarrenden. Konflikten ligger å ena sidan i att vissa sidoarrenden har ett minst lika stort intresse av kontinuerlig besittning som gårdsarrenden, eftersom dessa sidoarrenden är av mer långsiktig karaktär och därmed behöver samma trygghet som ett gårdsarrende. Å andra sidan har det konstaterats att dels kan ett alltför långtgående besittningsskydd minska jordägarnas vilja att arrendera ut sidoarrenden, dels att det skulle kunna hindra nödvändiga åtgärder för rationalisering och maximering av jordbrukets effektivitet ifall besittningsskyddet till sidoarrenden blev alltför hårt.<sup>316</sup>

I förarbeten och utredningar om jordbruksarrenden förekommer en tanke om att jordbruksarrenden kräver en viss långsiktighet, att sådana arrende helst ska löpa över längre tidsperioder.<sup>317</sup> Detta för att arrendatorn ska kunna vara säker på att kunna tillgodogöra sig jordbruksmarken på bästa sätt genom att kunna planera sitt brukande och genomföra nödvändiga investeringar.<sup>318</sup> Att denna typ av hänsyn beaktats i förarbetena till både JB och äldre lagstiftning indikerar att det existerar en norm som ämnar att skydda etablerade positioner inom sidoarrenden, och den har främst tagit sig uttryck genom förekomsten av ett besittningsskydd.<sup>319</sup>

---

<sup>314</sup> Se avsnitt 3.

<sup>315</sup> Se avsnitt 3.1.

<sup>316</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 859.

<sup>317</sup> Se SOU 1978:36 s. 99 och prop. 1983/84:136 s. 41. Se även prop. 1970:20 B 2 s. 856 – 857.

<sup>318</sup> Ibid.

<sup>319</sup> Se t.ex. LB-förslag 1905 s. 88 – 89. Se prop. 1970:20 B 2 s. 858. Jfr TfR 1996 s. 532, där Christensen konstaterar att just besittningsskydd starkt indikerar att det existerar en underliggande norm att vilja skydda etablerade positioner.

### 5.1.1 Vilket utseende har det normativa grundmönstret i JB:s arrendelagstiftning?

Christensen konstaterade i sin granskning av skydd för etablerad position inom hyresrätt att lagstiftningen inom 12 kap. JB var starkt präglad av detta mönster.<sup>320</sup> Christensen konstaterar i sin analys att besittningsskyddet till en hyresrätt är avsett att skydda den skötsamme industriarbetarens besittning av en bostad, för att därmed utgöra ett alternativ till en renodlad äganderätt.<sup>321</sup> Det enda som bryter förekomsten av skydd för etablerade positioner till hyresrätter och ger uttryck för det mer dynamiska mönstret är den reglering som bryter besittningsskyddet när fastigheten ska rivas, byggas om eller kontoriseras, det vill säga när fastigheten genomgår en förändring som är nödvändig utifrån samhällsintressen.<sup>322</sup> Som konstaterat så finns motsvarande bestämmelser i Besittningsskyddet till hyresrätter är inte behovsprövat, utan gäller för samtliga som innehar en sådan nyttjanderätt.<sup>323</sup> Hyresrätten kan exproprieras ifall det finns ett drivande förändringsintresse, men hyresgästen har då rätt till full ersättning i form av en likvärdig hyresrätt.<sup>324</sup> Misskötsel av hyresrätten i form av uteblivna betalningar, störningar eller övriga missförhållanden innebär att besittningsskyddet bryts.<sup>325</sup>

Som Christensen konstaterat i en analys av skydd för etablerad position enligt ÄJB, så kan den etablerade position utgå antingen från egendomen i sig eller ägarförhållandena, varav det senare utgör utgångspunkt för bedömningen av en etablerad position numera.<sup>326</sup> Förarbetena till JB tar oftast sikte på etablerad position inom ägarförhållanden: till såväl jordbruksarrenden som hyresrätter har det uttalats att syftet med bestämmelserna är att säkra en skötsam nyttjanderättshavares trygghet i tillgången till nyttjanderätten.<sup>327</sup> Detta eftersom en trygg besittning ansågs vara en förutsättning för att arrendatorn skulle kunna planera ett effektivt brukande av jorden och vara villig att genomföra de investeringar som behövdes.<sup>328</sup> Syftet bakom besittningsskyddet blir därmed ungefär detsamma som för hyresrätternas

---

<sup>320</sup> Se TfR 1996 s. 541.

<sup>321</sup> Ibid.

<sup>322</sup> Jfr 12 kap. 46 § 1 st. 3 – 5 p. JB. Se även Hydén 2000 s. 130.

<sup>323</sup> Se TfR 1996 s. 541 – 542.

<sup>324</sup> Ibid. Christensen noterar att kravet på byteslägenhet inte har något direkt lagstöd, utan snarare har utarbetats genom praxis.

<sup>325</sup> Ibid.

<sup>326</sup> Se Christensen s. 21.

<sup>327</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 857 – 858.

<sup>328</sup> Ibid.

besittningsskydd.<sup>329</sup> Samtidigt är sidoarrendenas besittningsskydd en mer komplicerad fråga än det motsvarande för hyresrätterna, eftersom sidoarrendeupplåtelser kunde vara mycket varierande i sitt syfte, gentemot gårdsarrenden där en bostad uppläts till arrendatorn. Gårdsarrenden ansågs i allmänhet redan vara rationellt utformade så att de kunde brukas effektivt samtidigt som dessa arrenden säkrade såväl en bostad som arbete åt en arrendator.<sup>330</sup> Eftersom de flesta gårdsarrenden därmed kunde anses vara av en mer permanent karaktär och arrenderas ut under längre tidsperioder, var det starkt motiverat med ett besittningsskydd av såväl sociala som företagsekonomiska skäl.<sup>331</sup> Därför finns redan av den anledningen en mer permanent karaktär, som motiverar ett starkt besittningsskydd för gårdsarrenden. Besittningsskyddet till ett gårdsarrende är dock inte omöjligt att bryta, i synnerhet inte när förändringen motiveras av skäl som inte är anknutna till individers intressen.<sup>332</sup>

När det gällde sidoarrenden konstaterades att dessa inte alltid hade en så pass permanent karaktär att sådana arrenden kunde motivera ett långtgående besittningsskydd, och att de förhållanden som innebar att sidoarrenden nyttjades kunde variera kraftigt.<sup>333</sup> Samtidigt konstaterades även att sidoarrenden som föranletts av rationaliseringsskäl kunde ha samma intresse av ett besittningsskydd som ett gårdsarrende.<sup>334</sup> Denna avvägning löstes genom att låta arrendets upplåtelsetid vara avgörande för huruvida ett besittningsskydd ska föreligga eller inte.<sup>335</sup> Gränsen sattes för högst ettåriga sidoarrenden, då det ansågs att farhågorna kring upprepade ettåriga arrendeavtal var överdrivna. Det antogs att sidoarrenden av större arealer inte skulle kunna överlåtas på så pass kort tid utan att villkoren blev alltför oförmånliga för att arrendatorn skulle vilja ingå sådana avtal. Det övervägdes att genomföra en ordning med en behovsprövning, antingen där besittningsskyddet prövades i varje enskilt fall eller där alla jordbruksarrenden omfattades av besittningsskydd som huvudregel och där dispens medgavs vid ansökan. Denna idé förkastades sedan det konstaterats att det skulle ha inneburit betydande besvär för enskilda, samt en dyr organisation för att hantera alla ärenden.<sup>336</sup>

---

<sup>329</sup> Se TfR 1996 s. 541.

<sup>330</sup> Ibid.

<sup>331</sup> Ibid. Samma resonemang kan utsträckas till bostadshyresrätter: dessa är ju alltid utformade för att passa ett specifikt syfte redan från början.

<sup>332</sup> Detta märks även i rättspraxis, se t.ex. RH 1993:165 där såväl ett gårdsarrende som ett sidoarrende sades upp då jordägaren återopade självträde.

<sup>333</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 860 – 861.

<sup>334</sup> Se a. prop. s. 858.

<sup>335</sup> Se a. prop. s. 860.

<sup>336</sup> Ibid.

Det kan konstateras att det inte finns ett renodlat normativt mönster inom jordbruksarrendets lagstiftning, vilket är helt i enlighet med Christensens teori om normativa grundmönster.<sup>337</sup> Besittningsskyddet till jordbruksarrenden är till övervägande del präglad av ett skydd för en etablerad position. Skyddet förekommer av samma skäl och i ungefär samma utformning som Christensen noterat i sin granskning av bostadshyresrätters besittningsskydd.<sup>338</sup> Lagtekniskt är besittningsskyddet till jordbruksarrenden också utformat som ett direkt besittningsskydd som ger en rätt till avtalsförlängning, inte som en rätt till arrendestället i sig eller som enbart en rätt till ekonomisk kompensation, vilket är vanligt inom andra nyttjanderättsformer.<sup>339</sup> Arrendatorn har ett sakrättsligt skydd mot en ny ägare enligt 7 kap. 13 § JB, under förutsättning att avtalet är skriftligt och att tillträde skett, vilket även gäller för hyresrätter.<sup>340</sup> Besittningsskyddet medger förlängning av arrendeavtalet så länge arrendatorn vill, under förutsättning att denne betalar arrendeavgiften, vårdar arrendestället och i övrigt sköter sig. Om arrendatorn missköter sina förpliktelser kan antingen besittningsskyddet brytas eller så kan nyttjanderätten förverkas, vilket kan ske på i stort samma grunder som inom hyresrätten: uteblivna betalningar, vanvård eller förändrad användning av fastigheten.<sup>341</sup>

Det sker dock något fler kompromisser med skydd för en etablerad position inom jordbruksarrendets besittningsskydd. Detta kan bero på att jordbruksarrenden har en större samhällsekonomisk betydelse.<sup>342</sup> Jämfört med hyresavtal är jordbruksarrenden mycket mer beroende av att en minimitid löper för avtalet: en hyresrätt kan upplåtas för hur kort eller lång tid som helst utan att det leder till någon påverkan på nyttjanderättsobjektet.<sup>343</sup> Dessutom används hyresrätter i princip endast för att upplåta nyttjanderätter till objekt som ska användas utifrån specifika syften och som redan är anpassade för ett sådant syfte, såsom bostäder eller affärslokaler.<sup>344</sup> Ett jordbruksarrende kan vara mer mångsidigt i sitt användningsområde, i

---

<sup>337</sup> Se TfR 1996 s. 531.

<sup>338</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 857. Se även TfR 1996 s. 541 – 542.

<sup>339</sup> Se Bengtsson et al. s. 61.

<sup>340</sup> Jfr TfR 1996 s. 540.

<sup>341</sup> Ibid. Se även prop. 1970: 20 B 2 s. 861 – 865.

<sup>342</sup> Dessa olika betydelser och användningsområden har redogjorts i avsnitt 1.1.

<sup>343</sup> 12 kap. 3 § JB stadgar att hyresavtal gäller för obestämd tid som huvudregel. I princip kan alltså hyresavtal ingås och sägas upp under loppet av samma dag, av såväl hyresgäst som hyresvärd, utan att det ger någon särskild huvudvärk åt någon av parterna. Se även Bengtsson et al. s. Jfr prop. 1970:20 B 2 s. 857 där det konstateras att ett arrende måste upplåtas tillräckligt länge för att arrendatorn ska vilja investera tid, pengar och arbete på arrendestället, men inte så pass länge att jordägarens möjlighet att disponera sin egendom hämmas, vilket kan leda till att jordägare blir mer tveksamma till att arrendeformen.

<sup>344</sup> Ett liknande resonemang förs kring gårdsarrenden där bostad upplåts åt arrendatorn, se prop. 1970:20 B 2 s. 858. Dessa omständigheter ansågs motivera ett starkt besittningsskydd för gårdsarrenden. Samma resonemang kan tveklöst tillämpas även på hyresrätter.

synnerhet sidoarrenden.<sup>345</sup> Det har i rättspraxis bland annat konstaterats att en skogsodling kan hänföras till jordbruk, likaså betesmark som ger djurfoder.<sup>346</sup> Hyresrätters förändrade användning innebär att de helt upphör att användas som hyresrätter och istället rivs eller kontoriseras alternativt att exakt samma användning som bostad fortsätter efter en större ombyggnad.<sup>347</sup>

Kompromisserna inom arrendelagstiftningen framkommer exempelvis genom de omständigheter som anförs som skäl för att bryta besittningsskyddet. Skillnaderna i de omständigheter som kan motivera brutet besittningsskydd till en hyresrätt och till ett jordbruksarrende är inte gigantiska.<sup>348</sup> Både hyresrätters och jordbruksarrendens besittningsskydd kan brytas när det finns ett förändringsintresse: hyresrätter kan rivas, byggas om eller kontoriseras och hyresgästen får då som ersättning en byteslägenhet.<sup>349</sup> Jordbruksarrenden kan exempelvis utsättas för fastighetsbildningsåtgärder eller ombildningsåtgärder som slår ihop arrendestället med en befintlig bruksenhet, jordägaren kan vilja förändra markanvändningen eller bruka arrendestället för egen del eller så förändras markanvändningen genom en detaljplan.<sup>350</sup> Alla dessa skäl utgör besittningsskyddsbrytande grunder, och i dessa skäl framstår också ett tydligt förändringsintresse som kan kopplas till samhällets allmänintresse.<sup>351</sup> Skillnaden mot hyresrätters besittningsskydd innebär främst att de besittningsskyddsbrytande grunderna som härstammar utifrån ett behov av förändring är enklare att tillämpa. Det är exempelvis mycket svårare för en arrendator att hävda obillighet och förlänga arrendeavtalet när ett jordbruksarrende ska rationaliseras eller dess användning förändras.<sup>352</sup> Det har uttalats i förarbetena att när det är frågan om brytande av besittningsskydd i samband med rationaliseringsåtgärder sällan kan anses vara obilligt att

---

<sup>345</sup> Se t.ex. prop. 1970: 20 B s. 861.

<sup>346</sup> Se RH 1993:165 och RBD 1975:4.

<sup>347</sup> Se 12 kap. 46 § JB, jfr Christensen s. 366.

<sup>348</sup> Detta indikeras även genom att praxis om besittningsskyddsbrytande grunder för hyresrätter refereras i arrendesammanhang, se t.ex. Larsson & Synnergren s. 203.

<sup>349</sup> Se Tfr 1996 s. 542.

<sup>350</sup> Se 9 kap. 8 § JB.

<sup>351</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 863 – 864.

<sup>352</sup> Se RH 1988:34, där besittningsskyddet upphävdes trots arrendatorernas invändning om närhet till pensionsålder. Arrendet hade inte förlängts eftersom det skulle bli föremål för fastighetsbildningsåtgärder, syftande till att behålla en ändamålsenlig brukningsenhet, i samband med en utbyggnad av en Europaväg. Jfr RH 1991:81, där det ansågs obilligt att upphäva ett arrende på grund av självinträde enligt 9 kap. 8 § 3 p. JB när arrendatorn var nära pensionsålder och kunde få svårt att hitta annan sysselsättning. Eftersom kravet på vad som är obilligt är högre (det ska föreligga ”särskilda skäl”) enligt 9 kap. 8 § 4 p. JB som var aktuell i 1988 års fall, har utfallen blivit olika trots att arrendatorerna i princip fört liknande argument om närhet till pensionsåldern.

bryta besittningsskyddet.<sup>353</sup> Detta yttrar sig även genom att en jordägare endast behöver göra sannolikt att ett arrendeställe ska användas enligt en detaljplan enligt 9 kap. 8 § 2 st. 5 p. JB. Detta kan jämföras med när en hyresvärd ska förändra en bostadshyresrätt: i princip kräver alla grunder, inklusive ombyggnation och rivning, som motiverar brutet besittningsskydd enligt 12 kap. 46 § JB att ett brutet besittningsskydd inte blir oskäligt mot hyresgästen.<sup>354</sup>

De rationaliseringsskäl som motiverar mer flexibla möjligheter, i synnerhet för jordägarens del, att genomföra förändringar i hur arrendestället används eller vem som disponerar över det blir då ett uttryck för en dynamisk position.<sup>355</sup> Det bör samtidigt noteras att jordägaren inte alltid behöver vara intresserad av en dynamisk position med en möjlighet att förändra markanvändning eller byta ut arrendatorn. Det kan också förekomma en vilja hos jordägaren att skydda sin etablerade position som jordägare. Exempelvis var en av anledningarna till att besittningsskyddsavbrott kunde ske var att det ansågs vara av stor betydelse att jordägaren skulle kunna återta brukandet av arrendestället, eftersom avsaknaden av en sådan rätt skulle hämma utbudet av arrendejord.<sup>356</sup> Även vid den senare reformen då obillighetsprövningen infördes konstaterades det att jordägarens position under arrendetiden kan ha förändrats så pass att denne fått ett angeläget behov av att bruka arrendestället för att fortsatt kunna driva sitt jordbruk.<sup>357</sup> Det kan indikera att konflikten inte alltid behöver stå mellan marknadsdynamik och skydd för etablerad position.

### **5.1.2 Vilka faktorer kan innebära att det normativa mönstret inom jordbruksarrendets besittningsskydd inte motsvarar dagens behov?**

I de remisser som skickades in som svar till SOU 2014:32, kan viss kritik av såväl förslagets utformning som dagens lagstiftning konstateras. Dessutom lämnade två av utredningens experter egna yttranden där viss kritik framfördes mot lagstiftningen i dess nuvarande form. Från dessa yttranden och remisser är det möjligt att identifiera vilka faktorer som kan utgöra ”dragpunkter” som kan innebära förändringar av det befintliga normativa grundmönstret. Det har noterats att den arrendelagstiftning som gäller för närvarande blev skapad under en tid då jordbruket var starkt reglerat med prispförhandlingar, prisgaranti, skörde-skadeskydd och en

---

<sup>353</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 863 – 864.

<sup>354</sup> Se Bengtsson et al. s. 74 – 75. Se även 12 kap. 46 §.

<sup>355</sup> Se prop. 1970:20 B 2 s. 857 – 858.

<sup>356</sup> Se a. prop. s. 863.

<sup>357</sup> Jfr prop. 1978/79:183 s. 23. Där nämns att förändrade förhållanden under arrendetidens gång och jordägarens sociala eller ekonomiska situation i övrigt kan beaktas i en obillighetsprövning.

ordning där lantbruksnämnder bestämde över såväl köpare som priset till jordbruksmark.<sup>358</sup> Vidare har de förr vanliga förhållandena med storskaliga jordägare som arrenderade ut åt småskaliga arrendatorer blivit ovanligare än förhållanden där en arrendator har ett stort antal sidoarrenden som kommer från olika småskaliga jordägare.<sup>359</sup> Sådana ojämna styrkeförhållanden kan motivera ett starkt skydd för en etablerad position. Liknande förhållanden hade konstaterats i samband med genomförandet av tomträtts- och arrendeutredningen: dels att gårdsarrenden var ovanligare än sidoarrenden, dels att parterna inte sällan stod på samma nivåer kunskapsmässigt och ekonomiskt då de ofta bedrev varsitt jordbruksföretag.<sup>360</sup>

Storleken på bruksenheter har ökat som en följd av rationaliseringspolitiken, samtidigt som den typiske jordbrukaren har fler försörjningsmöjligheter jämfört med en dåtida jordbrukare som brukade en mindre gård och där jordbruksmarken stod för all försörjning.<sup>361</sup> Det finns vissa dragpunkter som skulle kunna föra jordbruksarrendets normativa grundmönster mot en mer dynamisk position, exempelvis genom utökade möjlighet för jordägare och arrendatorer att sinsemellan förhandla om de villkor som ska tillämpas. En sådan utveckling skulle kunna stödjas på att arrendatorernas och jordägarnas sociala positioner numera har blivit mer jämnstarka såväl ekonomiskt som kunskapsmässigt, och sådana förhållanden har existerat förut. Arrende var ju ursprungligen en nyttjanderättsform med omfattande avtalsfrihet för parter ur samma sociala kretsar som ville göra temporära överlåtelser, inte minst när jordägaren inte kunde disponera över sina egendomar under en längre tid.<sup>362</sup> En reform av arrendelagstiftningens besittningsskydd till sidoarrenden kan mycket väl genomgå en tillbaka-till-framtiden-omvandling, där arrende åter blir en nyttjanderättsform som främst tar sikte på temporära överlåtelser mellan parter som är jämnstarka i de flesta avseenden, kanske även med en större andel avtalsfrihet.

---

<sup>358</sup> Se t.ex. Länsstyrelsen i Skåne s. 4. Avregleringar av jordbruket skedde med början på 1980-talet, se Swedborg s. 330 – 331 EU-inträdet och anpassningen till EU:s gemensamma jordbrukspolitik innebar ytterligare avregleringar och marknadsanpassningar av jordbruket. Möjligheten för Sverige att själv reglera jordbrukspolitiken är numera minimal som en följd av EU-medlemskapet, se SOU 2014:32 s. 93.

<sup>359</sup> Se KSLA s. 2.

<sup>360</sup> Se SOU 2014:32 s. 289.

<sup>361</sup> Se t.ex. Länsstyrelsen i Skåne s. 4.

<sup>362</sup> Se Hafström s. 59.



## 6 Slutsats

I detta kapitel sker en mer komprimerad genomgång av de fakta och det material som upptäckts under arbetets gång. Det kan konstateras att det befintliga besittningsskyddet till sidoarrenden är starkt präglad av ett skydd för en etablerad position, med vissa modifikationer för att tillgodose nödvändiga behov av förändrade dispositioner enligt mönstret som Christensen kallar för marknadsdynamiskt. Kompromissen mot det marknadsdynamiska mönstret är lite större inom jordbruksarrenden, då besittningsskyddet i vissa fall kan brytas utan att det behöver beaktas ifall avbrottet är oskäligt mot arrendatorn. Det sker främst när förändringen motiveras av ett större samhällsintresse. Samtidigt är de normativa mönstren inte likadana som för bostadshyresrätter, vilket främst kan bero på den självklara förutsättningen att jordbruksmark och en bostadshyresrätt inte har samma egenskaper, samt att förutsättningarna för deras upplåtelse är olika. Slutligen kan det konstateras att arrendelagstiftningen överlag är effektiv, men att just regleringen av kortfristiga sidoarrenden kan vara problematisk utifrån Renners teorier om lagstiftningars ineffektivitet.

### 6.1 *Besittningsskydd till sidoarrenden enligt gällande rätt*

Besittningsskyddet till jordbruksarrenden enligt 9 kap. 8 § JB är utformat som en rätt för arrendatorn att få avtalet förlängt, även när jordägaren säger upp avtalet. I huvudregel har alla arrendatorer rätt till detta skydd, bortsett från i vissa specifika situationer eller ifall jordägaren åberopar omständigheter som sätter besittningsskyddet ur spel. Situationer där besittningsskyddet inte gäller är exempelvis ifall arrenderätten gäller ett arrende av jordbruksmark där det inte ingår någon bostad åt arrendatorn och som upplåts på högst ett år, eller ifall arrenderätten kan anses förverkad enligt 8 kap. 23 § JB och jordägaren sagt upp avtalet som en följd av förverkandet. Ett vanligt exempel på när besittningsskyddet till ett sidoarrende kan brytas är ifall jordägaren åberopar att denne vill nyttja arrendestället för egen räkning, ett så kallat självinträde. Andra grunder som kan bryta ett besittningsskydd är ofta kopplade till ett visst förändringsintresse, exempelvis utfärdandet av en detaljplan som föreskriver en viss markanvändning. Syftet med besittningsskyddet har primärt varit att skydda en arrendators tillgång till arrendestället och skapa incitament för denne att investera tid, pengar och arbete i arrendestället och kunna räkna med att få tillgodogöra sig värdet av dessa investeringar utan att behöva drabbas av osäkerhet om huruvida arrendet kommer att bestå under tillräckligt lång tid för att det ska vara möjligt. Vissa kompromisser med detta syfte har dock genomförts, främst genom de besittningsskyddsbrötande grunderna. Dessa kompromisser syftar dels till att nödvändiga förändringar av samhällets infrastruktur eller

organisation av jordbruket ska kunna genomföras, dels till att besittningsskyddet inte ska innebära att jordägaren helt tappar möjligheten att återfå disposition över sin mark, i synnerhet inte när det finns beaktansvärda skäl för att göra sig av med en arrendator.

## *6.2 Besittningsskyddet till sidoarrenden och deras normativa mönster*

Den analys som Christensen har genomfört av bostadshyresrätter ledde till konstaterandet att besittningsskyddet till hyresbostäder är starkt präglad av det normativa grundmönster som hon döpt till skydd för en etablerad position. Även sidoarrenden till jordbruksmark har en stark prägel av detta mönster. Exempelvis anförs samma motiveringar bakom införandet av besittningsskydd till jordbruksarrenden som till hyresrätter: besittningsskyddet ska i båda fall trygga en skötsam nyttjanderättshavare besittning. Besittningsskydd till hyresrätter och jordbruksarrenden är lagtekniskt likadant utformade som ett direkt besittningsskydd som ger rätt till förlängning av avtalet. Det enda draget av dynamiskt mönster inom bostadshyra är den möjlighet som hyresvärden har att riva, bygga om eller kontoriserat fastigheten som en del i intressen med samhällsekonomisk karaktär.

Besittningsskyddet till jordbruksarrenden präglas dock i högre grad av det dynamiska mönstret än hyresrättens besittningsskydd. Exempelvis upplåts de bostadshyresrätter som Christensen analyserat inte på samma sätt som sidoarrenden inom jordbruket. Upplåtelser av sidoarrenden på jordbruksmark kan förutsättas vara mer temporära och tidsbegränsade, vilket yttrar sig i att sidoarrenden som ingås för en tid om högst ett år saknar besittningsskydd. För bostadshyresrätter gäller besittningsskyddet däremot utan sådana tidsbegränsade undantag, vilket kan bero på att bostadshyra presumeras bli ett mer permanent avtalsförhållande redan från början.

Den större förekomsten av det dynamiska mönstret kan även bero på jordbruket i sig, eftersom det är en näringsform som bedrivs under förutsättningar som saknar motsvarighet inom bostadshyresrätter, och där det återkommande konstaterats att det finns ett särskilt intresse från allmänhetens och samhällets sida att jordbruket är bärkraftigt och effektivt. Både i förarbetena till JB och till äldre arrendelagstiftning har det återkommande konstaterats att lagstiftningen som påverkar jordbruket måste utformas så att jordbruksnäringen kan rationaliseras och bedrivs effektivt. Dessa skrivningar har gett betydande spelrum för att bryta arrendatorers besittningsskydd ifall anledningen är en strukturrationalisering som ska ge ett lönsammare jordbruk på arrendeställets mark, bättre fastighetsindelning eller motsvarande allmänna samhällsintressen. Det yttrar sig även i hur de besittningsskydds brytande grunderna

till jordbruksarrende är utformade: en förändring som genomförs med anledning av ett allmänt samhällsintresse kan innebära brutet besittningsskydd redan så fort jordägaren kan göra sannolikt att en sådan förändring kommer att genomföras, medan hyresrätternas besittningsskydd kan bibehållas även vid förändringar motiverade av ett allmänt intresse ifall en sådan förändring blir oskäligen mot hyresgästen.

Detta har även yttrat sig i den rättspraxis där de besittningsbrytande grunderna enligt 9 kap. 8 § JB har tillämpats. Det krävs exempelvis mycket mer för att en arrendator ska kunna behålla sitt besittningsskydd ifall mer allmänna intressen, exempelvis en strukturrationalisering som ska leda till mer ändamålsenliga bruksenheter, ligger bakom uppsägningen av arrendeavtalet än när jordägares individuella intressen gör sig gällande, såsom vid jordägares självinträde. I fallet RH 1991:81 ledde återopande av sociala skäl i form av närhet till pensionsålder och inkomstbortfall på arrendatorns sida till hinder för självinträde, medan arrendatorerna i RH 1988:34, där det fanns ett förändringsintresse av bruksenheter på grund av ett vägbygge, förlorade besittningsskyddet trots att arrendatorerna där återopade liknande sociala skäl som i RH 1991:81. Utifrån rättspraxis och förarbeten framstår det som att förändringar som genomförs i jordbruket av effektivitets- och rationaliseringsskäl trumfar över etablerade positioner, åtminstone när allmänna intressen har samband med arrendets upphörande.

### *6.3 Andra normativa mönster kan förekomma inom jordbruksarrenden*

Viss kritik som har förts fram mot jordbruksarrendet skulle kunna kopplas till andra normativa mönster, som för närvarande inte utgör det normativa grundmönstret inom jordbruksarrendets lagstiftning. Vissa remissorgan har uttryckt önskningar om större avtalsfrihet mellan parterna till ett jordbruksarrende, där parterna ska kunna avtala bort besittningsskyddet utan att dispens ska krävas och istället göra frivilliga överenskommelser som passar parternas avsikter vid avtalets ingång. Även om avtalsfrihet i viss mån ingår i det dynamiska mönstret, kan det även utgöra ett självständigt mönster. Just större avtalsfrihet, motiverad genom att jordbruket i modern tid oftast bedrivs mellan parter som är att betrakta som egenföretagare med relativt jämn styrka sinsemellan, är också något som vissa remissorgan har önskat.

Det kan samtidigt konstateras att de normativa mönster som kan finnas inom jordbruksarrendens lagstiftning inte behöver vara exakt samma som finns inom bostadshyresrätters lagstiftning. Christensens analys av hyresrätter är starkt präglad av ett

synsätt där en hyresgäst eftersträvar ett skydd för sin etablerade position, medan hyresvärden eftersträvar en större portion marknadsdynamik med fler möjligheter att genomföra förändringar. Sådana förhållanden kan kräva en större mängd ingripande lagstiftning som skyddar en mer underlägsen part. Detta synsätt behöver inte fungera lika väl inom jordbruksarrendets partsförhållanden. Det har av vissa remissorgan konstaterats att jordbruket har genomgått förändringar genom de avregleringar som skedde under 1980-talet och EU-inträdet under 1990-talet, samtidigt som lantbrukare i allmänhet kan betraktas som mer oberoende egenföretagare än dåtidens småskaliga arrendatorer. Det kan vara värt att ställa frågan ifall den moderna tidens lantbrukare som oberoende näringsidkare, vilka rimligen kan förväntas veta vad de ger sig in på, ännu behöver ingripande lagstiftning i form av ett tvingande besittningsskydd vid sidoarrenden över viss tid eller om det går att låta parterna göra fler frivilliga överenskommelser. Ifall båda parter inom avtalet är verksamma inom samma näring kan det även innebära att konflikten mellan parterna inte blir riktigt densamma. En bostadshyresgäst har inte alltid samma intressen och målsättningar som hyresvärden, medan det i ett jordbruksarrende mycket väl kan förekomma att båda parter är jordbrukare som båda har ett likadant intresse av samma mark. Samma bit jordbruksmark kan erbjuda samma saker, exempelvis odlingsyta och inkomstmöjligheter, åt både jordägare och arrendator. För bostadshyresrätter kan konflikten vara mer asymmetriskt upplagd: hyresvärden kanske främst ser inkomstmöjligheter där hyresgästen ser möjligheten att uppfylla ett viktigt personligt behov. En sådan skillnad i intressekonflikter kan frambringa helt andra behov inom respektive lagstiftning, med andra normativa mönster som följd.

Att båda parter kan ha samma intressen innebär också att det dilemma som konstateras i förarbetena till JB blir uppfyllt. En åtgärd som i sig tycks vara fördelaktig för en part och dennes etablerade position, behöver inte alltid bli fördelaktig. Ett starkt skydd för en etablerad position som i sig kan ses som gynnsamt för en arrendator kan även ge motsatt effekt och missgynna arrendatorerna ifall jordägare blir tveksamma till att arrendera ut jord. Den etablerade positionen kan även vara ett starkt intresse från jordägarens sida: denne vill ju kunna förfoga över sin jord utan att riskera att besittningsskyddet sätter äganderätten ur spel. Det är därmed möjligt att det kan förekomma situationer där båda parter egentligen vill behålla de redan etablerade positionerna. Det är minst lika möjligt att det förekommer situationer där två olika etablerade positioner hamnar i konflikt med varandra. Arrendatorns etablerade position kan ju, som lagstiftningen redan beaktat, hotas antingen av jordägarens egenintresse eller av samhällets förändringar. Jordägarens etablerade position kan minskas

genom att denne saknar möjlighet att åberopa effektiva besittningsskyddsbrytande grunder mot en arrendator som därmed kan förlänga sitt avtal så länge denne vill. Denna konflikt mellan etablerade positioner blir särskilt påtaglig när det gäller ett sidoarrende där en upplåtelse sker av temporära skäl, men där en senare obillighetsprövning kanske cementerar ett avtalsförhållande under längre tid.

Vid en jämförelse med Christensens analys av etablerade positioner inom bostadshyresrätter framstår det alltså som om det kan skapas annorlunda normativa mönster inom jordbruksarrenden, inte minst i form av två olika skydd för etablerade positioner. Utifrån förarbetenas uttalande kan skyddsvärdet för dessa positioner betraktas som lika höga, eftersom en alltför stor inriktning på arrendator eller jordägare kan innebära att båda parter undviker att använda arrendeformen för markupplåtelser. De inlämnade remissvaren indikerar att det finns flera mönster med samma drag av skydd för en etablerad position, men som utgår från två olika parter: arrendatorn och jordägaren. Det är även möjligt att det finns andra fristående normativa mönster, såsom avtalsfrihet eller jordbruksnäringens effektivitet, som också kan hamna i konflikt med både det marknadodynamiska mönstret och skyddet för en etablerad position. Skyddet för en etablerad position utgör helt klart ett av grundmönstren inom jordbruksarrendets lagstiftning och kan även anses vara det mönster som präglar lagstiftningen till största delen.

#### *6.4 Sidoarrendenas lagstiftning är effektiv, men inte fullt ut*

Även om vissa aspekter av tomträtts- och arrendeutredningen och dess slutsatser om besittningsskyddet till sidoarrendet har kritiserats av olika remissorgan, och trots konflikter mellan vissa normativa mönster kan lagstiftningen i sin helhet likväl anses fylla en viss funktion. Arrende används som upplåtelseform för jordbruksmark, och i relativt hög grad. De problem som konstaterats i utredningen och av remissorganen har främst samband med ett slags arrende, de kortvariga sidoarrendena. Just för de specifika delar av JB som berör sidoarrenden och deras besittningsskydd kan det däremot diskuteras ifall lagstiftningen fungerar lika effektivt som för övriga arrenden, exempelvis gårdsarrenden eller mer långvariga sidoarrenden. Det är möjligt att det normativa mönstret för sidoarrenden inte stämmer helt med behovet hos användarna, eftersom andra avtalslösningar än arrende används för att upplåta jordbruksmark. Det anses vara mindre rättssäkert eftersom arrendeavtal har en tydligare reglering. Men de reformer som kan behövas för att komma till bukt med problemen blir inte enkla att genomföra. Som förarbetena konstaterat kräver

arrendelagstiftningen att en balansering görs mellan arrendatorers och jordägares intressen och den typen av avvägningar har konstaterats vara svåra att genomföra i praktiken. Även om det finns indikatorer som kan stödja reformer i en viss riktning, innebär inte det att reformerna blir genomförda. En reform kan bli nödvändig utifrån Renners teorier om lagstiftningars funktion. Användandet av alternativa avtalsformer för upplåtelser av jordbruksmark kan innebära att en begynnande, kanske även pågående, missbildning av lagstiftningens funktioner sker. Om denna missbildning inte åtgärdas för att motsvara underliggande normer inom jordbruket, kan det innebära att även resten av lagstiftningen tappar sin funktion.

## Käll- och litteraturförteckning

### *Offentligt tryck*

#### **Regeringens propositioner**

Prop. 1970:20, med förslag till jordabalk

Prop. 1978/79:183, om ändring i arrendelagstiftningen

Prop. 1983/84:136, med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen

Prop. 1995/96:43, vissa arrenderättsliga frågor

Prop. 1997/98:90, följdlagstiftning till miljöbalken, m.m.

#### **Statens offentliga utredningar**

Lagberedningens förslag till Jordabalk – del 1, 1905, Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m.

SOU 1938:38, Betänkande med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen

SOU 1952:28, Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m.m.

SOU 1968:57, Jordbruksarrende – Arrendelagstutredningens slutbetänkande

SOU 1978:36, Arrenderätt: betänkande. 1, jordbruksarrendatorns besittningsskydd

SOU 2014:32, Jordbruks- och bostadsarrende: några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd: slutbetänkande av tomträtts- och arrendeutredningen

#### **Kommentarer till förarbeten (NJA avd. II)**

NJA II 1944

NJA II 1966

NJA II 1968

NJA II 1972

#### **Justitiedepartementets remiss och remissvar**

Ju2014/4181/L1, Remisslista till SOU 2014:32, tillgänglig (2019-12-10) via:

<https://www.regeringen.se/49112b/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/remiss-av-sou-2014-32-jordbruks--och-bostadsarrende---nagra-fragor-om-arrendeavgift-och-besittningsskydd.pdf>

Fortifikationsverket, tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112c/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/17-fortifikationsverket.pdf>

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112b/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/11-hyres--och-arrendenamnden-i-sundsvall.pdf>

Jordbruksverket, tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112d/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/27-jordbruksverket.pdf>

KSLA, tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112d/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/29-ksla.pdf>

Lantbrukarnas Riksförbund, tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112e/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/39-lrf.pdf>

Länsstyrelsen i Skåne, tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112c/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/19-lansstyrelsen-i-skane.pdf>

Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA), tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112e/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/44-sja.pdf>

Sveriges Jordägarförbund (SJF), tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112e/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/45-sjf.pdf>

Växjö tingsrätt, tillgänglig (2020-01-01) via:

<https://www.regeringen.se/49112b/contentassets/a8676f9a424b4483987373b0e2c01154/04-vaxjo-tingsratt.pdf>

### **Jordbruksverkets rapporter**

Rapport 2007:23, *Hållbart nyttjande inom jordbruket*, Jordbruksverket, Jönköping, 2007

Rapport 2017:5, *Exploatering av jordbruksmark 2011 – 2015*, Jordbruksverket, Jönköping, 2017

### **Statistiska Centralbyråns publikationer**

SCB, *Statistisk årsbok för Sverige 2012 = Statistical yearbook of Sweden 2012*, Statistiska centralbyrån, Stockholm, 2012



SCB:s statistiska meddelande 2016, serie JO34 SM 1801, *Jordbruksföretag i Lantbruksregistret och Företagsregistret – Klassificering, sysselsättning och kombinationsverksamhet 2016*, slutlig statistik, utkom 28-05-2018. Tillgänglig (2019-11-13) via:

[https://www.scb.se/contentassets/26d152f24d67428d8c36f083268bf8df/jo0106\\_2016a01\\_sm\\_jo34sm1801.pdf](https://www.scb.se/contentassets/26d152f24d67428d8c36f083268bf8df/jo0106_2016a01_sm_jo34sm1801.pdf)

SCB:s statistiska meddelande 2019, serie JO10 SM 1902, *Jordbruksmarkens användning 2019*, slutlig statistik, utkom 18-10-2019. Tillgänglig (2019-11-13) via:

[https://www.scb.se/contentassets/7621acf8c91f4632a7861ec3af0e02a5/jo0104\\_2019a01\\_sm\\_jo10sm1902.pdf](https://www.scb.se/contentassets/7621acf8c91f4632a7861ec3af0e02a5/jo0104_2019a01_sm_jo10sm1902.pdf)

SCB:s statistiska meddelande 2019, serie JO15 SM 1901, *Normskördar för skördeområden, län och riket 2019*, slutlig statistik, utkom 17-06-2019. Tillgänglig (2019-12-30) via:

[https://www.scb.se/contentassets/951b19316f8a4c01aba02c83986685c8/jo0602\\_2019a01\\_sm\\_jo15sm1901.pdf](https://www.scb.se/contentassets/951b19316f8a4c01aba02c83986685c8/jo0602_2019a01_sm_jo15sm1901.pdf)

## *Rättspraxis*

### **Avgöranden från Högsta domstolen (NJA avd. I)**

NJA 1971 s. 129

NJA 1990 s. 533

NJA 1994 s. 746

### **Hovrättsavgöranden (RH)**

RH 1980:83

RH 1984:90

RH 1986:85

RH 1986:161

RH 1988:34

RH 1991:81

RH 1993:153

RH 1993:165

RH 2001:80

RH 2010:84

### **Avgöranden från Bostadsdomstolen (RBD)**

RBD 1974:5

RBD 1982:39

RBD 1984:21

## Litteratur

### Böcker, samlingsverk

Anderberg, Einar, ”Jordabalken” i *Minnesskrift ägnad 1734 års lag av jurister i Sverige och Finland den 13 december 1934, 200-årsdagen av rikens ständers beslut, del 1*, s. 239 – 272  
Svensk juristtidning, Stockholm, 1934.

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 7 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2007

Beckman, Lars, *Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar*, 2 uppl.,  
Norstedts juridik, Stockholm, 2012 (JB-kommentar)

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

Christensen, Anna, *Hemrätt i hyreshuset: en rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens  
besittningsskydd*, Juristförl., Stockholm, 1994

Hafström, Gerhard, *Den svenska fastighetsrättens historia*, Juridiska föreningen i Lund, Lund,  
1967

Hjertstedt, Mattias, ”Beskrivningar av rättsdogmatisk metod – om innehållet i metodavsnitt  
vid användning av ett rättsdogmatiskt tillvägagångssätt” i Mannelqvist, Ruth, Ingmanson,  
Staffan & Ulander-Wänman, Carin (red.), *Festskrift till Örjan Edström*, s. 165 – 173,  
Juridiska institutionen, Umeå universitet, Umeå, 2019

Holmström, Sven, *Svenskt jordbruk: förutsättningar, produktion, framtid*, LT, Stockholm,  
1970

Hydén, Håkan, ”Normativa grundmönster – mot en teori om rättsliga förändringsprocesser” i  
Christensen, Anna & Numhauser-Henning, Ann (red.), *Normativa perspektiv: festskrift till  
Anna Christensen*, s. 119 – 155. Juristförl., Lund, 2000

Hydén, Håkan, ”Rättssociologi: om att undersöka relationen mellan rätt och samhälle” i  
Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 1. uppl., s. 207 – 237,  
Studentlitteratur, Lund, 2013

Juhlin – Dannfelt, Herman, *Lantbrukets historia: världshistorisk översikt av lantbrukets och lantmannalivets utveckling*, Beckman, Stockholm, 1925

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, 4 uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2015

Renner, Karl, *The institutions of private law and their social functions*, Transaction Publishers, New Brunswick, 2010 [1949]

Rönmar, Mia, ”Anna Christensens skrifter – Bibliografi” i Christensen, Anna & Numhauser-Henning, Ann (red.), *Normativa perspektiv: festskrift till Anna Christensen*, s. 667 – 681. Juristförl., Lund, 2000

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod och argumentation*, 3. uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2015

Skarstedt, Sigfrid (red.), *Lagarna om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne och angående uppsikt å vissa jordbruk i Norrland och Dalarne af den 25 juni 1909*, Norstedt, Stockholm, 1909

Skarstedt, Sigfrid, Ekberg, Seve & Anderberg, Einar (red.), *Arrendelagstiftningen av år 1943: kommentar*, 2. uppl., Norstedt, Stockholm, 1946

Svensson, Sven-Rune, *Handbok om jordbruksarrende*, SRS-konsult o. förlag, Uppsala, 1986

### **Tidskriftsartiklar**

Bäärnhjelm, Mauritz, ”När bönderna blev självägande – Från förhistorien till nya jordabalken” i SvJT 1970, s. 337 – 345

Christensen, Anna, ”Skydd för etablerad position – Ett normativt grundmönster” i TfR 1996, s. 519 – 574

Holmström, Sven, ”Svenskt jordbruk 1930 – 1987” i KSLAT Supplement 20, 1988, s. 281 – 305

Swedborg, Eric, ”Från frihandel till turbulens” i KSLAT Supplement 20, 1988, s. 307 – 332

### **Övriga källor**

#### **Elektroniskt publicerade artiklar**

Jordbruksaktuellt, ”Skötselavtal – inte så enkelt som det verkar” av Helena Högberg Åkerhielm, publicerad 19 mars 2010, tillgänglig (2019-11-13) via:  
<https://www.ja.se/artikel/33717/sktselavtal-inte-s-enkelt-som-det-verkar.html>.

Jordbruksaktuellt, ”Kreativa avtalslösningar inom arrenderätten” av Kristin Nilsson, publicerad 2 september 2016, tillgänglig (2019-11-13) via:

<https://www.ja.se/artikel/51543/kreativa-avtalslosningar-inom-arrenderatten.html>.