

Rättsliga konsekvenser av vildsvinsskador på jordbruksarrende då arrendatorn saknar jakträtt

- Med särskild problematisering av 9 kap. 34 a § jordabalken.

Amanda Lundqvist

Kandidatuppsats i handelsrätt
HARH12
VT 2016

Handledare
Marie Appelstrand



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Innehållsförteckning

1. Inledning	9
1.1. Introduktion	9
1.2. Syfte och frågeställningar	10
1.3. Avgränsningar	10
1.4. Metod och material	12
1.4.1. Metod	12
1.4.2. Material	13
1.5. Disposition	16
2. Bakgrund och relevanta begrepp	18
2.1. Nyttjanderätt, jordbruksarrende och jakträttsupplåtelse	18
2.2. Vildsvin: utveckling, livsmiljö och relaterade problem	19
2.3. Tolkning och tillämpning av 9 kap. 34 a § jordbalken	20
3. Avtal om jordbruksarrende samt upplåtelse av jakträtt	22
3.1. Lagstiftningens relation till avtalsrätten	22
3.2. Avtalets möjliga utformning vid ett jordbruksarrende	22
3.2.1. Arrendelagstiftningens utformning samt tvingande bestämmelser	22
3.2.2. Arrendeavtalets utformning och möjlighet till inskränkningar	24
3.3. Avtalets möjliga utformning vid upplåtelse av jakträtt	29
3.3.1. Jaktlagens reglering om upplåtelse av jakträtt	29
3.3.2. Utformning av avtal vid jakträttsupplåtelse	31
4. De berörda parternas rättigheter och skyldigheter	33
4.1. Rättigheter och skyldigheter i en avtalsrelation	33
4.2. Jordbruksarrendatorns skyldigheter	33
4.2.1. Arrendatorns skyldighet att förebygga viltskador	33
4.2.2. Arrendeavgiften i relation till viltrisen	35
4.3. Fastighetsägarens skyldigheter vid upplåtelse av nyttjanderätt	38
4.3.1. Fastighetsägarens skyldigheter gentemot jordbruksarrendatorn	38
4.3.2. Fastighetsägarens skyldigheter gentemot jakträttshavaren	39
4.4. Jakträttshavarens skyldigheter	41
4.4.1. Jakträttshavarens skyldighet att betala avgift till fastighetsägaren	41

4.4.2. Jakträttshavarens skyldighet att bedriva viltvård enligt 4 § jaktlagen.....	42
4.4.3. Utfodring, en lagstadgad skyldighet?.....	44
5. Tolkning och tillämpning av 9 kap. 34 a § jordabalken.....	47
5.1. Bakgrund till lagstiftningen.....	47
5.2. Tillämpning av bestämmelsen.....	48
5.3. Tolkning av begreppet rimliga ansträngningar.....	49
6. Konsekvenser av vildsvinsskada på jordbruksarrende.....	52
6.1. Arrendatorns möjlighet till ersättning av fastighetsägaren.....	52
6.2. Arrendatorns möjlighet till övriga påföljder.....	54
6.2.1. Arrendatorns möjlighet till jämkning av arrendeavgiften.....	54
6.2.2. Arrendatorns möjlighet att ansöka om skyddsjakt.....	57
6.2.3. Möjlighet till uppsägning av jordbruksarrende.....	60
6.3. Påföljder för jakträttshavaren.....	63
6.3.1. Fastighetsägarens rätt till ersättning.....	63
6.3.2. Fastighetsägarens möjlighet till uppsägning.....	64
7. Sammanfattning och slutsatser.....	66

Sammanfattning

Syftet med denna uppsats är främst att undersöka i vilken mån fastighetsägaren är skyldig att ersätta vildsvinsskador som drabbar ett jordbruksarrende. Det kommer även att undersökas huruvida fastighetsägarens ansvar för skadorna förändras då jakträtten är upplåten till tredje man. Tolkningsproblematiken med 9 kap. 34 a § JB, mer specifikt begreppet *rimliga ansträngningar*, kommer att belysas och utredas. Uppsatsen kommer att undersöka vilka övriga möjligheter till påföljder jordbruksarrendatorn har, främst vad beträffar uppsägning, jämkning av arrendeavgift samt ansökan om skyddsjakt. Även de berörda parternas möjlighet att avtala bort tillämplig lagstiftning genom deras individuella nyttjanderättsavtal kommer att diskuteras.

Då uppsatsen ämnar fastställa gällande rätt samt att utreda de rättsliga effekterna av vildsvinsskador som drabbat ett jordbruksarrende har en rättsdogmatisk metod tillämpats. Därmed består materialet huvudsakligen av lagtext, förarbeten, rättspraxis och doktrin. Praxis beträffande viltskador på jordbruksarrende är mycket begränsad, vilket innebär en viss problematik. Detta resulterar i att förarbeten och doktrin är av stor betydelse.

Denna uppsats klargör att fastighetsägaren ansvarar till fullo för vildsvinsskador på jordbruksarrende, trots att jakträtten upplåtits till tredje man. Arrendatorns möjlighet till ersättning är beroende av huruvida en bestående ekonomisk skada uppstått samt att fastighetsägaren har haft en reell möjlighet att förhindra dessa skador men försummat denna. Begreppet *rimliga ansträngningar* är nära sammankopplat med skyldigheten att bedriva en *god viltvård*, ett begrepp vars innebörd fortfarande är oklar. Lagstiftning beträffande jordbruksarrende är huvudsakligen tvingande, dock med vissa undantag. Parterna har därmed en begränsad möjlighet att genom sina individuella avtal inskränka dessa bestämmelser. Vad beträffar jakträttsupplåtelsen är lagstiftningen snarare mycket

begränsad, vilket innebär att stor vikt läggs vid parternas individuella avtalshandling.

Förord

Jag skulle vilja rikta ett stort tack till Henrik Gustafsson för inspirerande diskussioner och relevanta synpunkter i ämnet. Han har varit mycket bidragande till uppsatsens utformning och resultat. Jag skulle även vilja tacka Helena Torége som vid ett flertal tillfällen tagit sig tiden att läsa igenom och kommentera uppsatsen.

Slutligen vill jag tacka min handledare Marie Appelstrand som varit ett gott stöd under skrivandets gång.

Lund den 25 maj 2016.

Amanda Lundqvist

Förkortningar

AvtL, avtalslagen.	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
HD.	Högsta Domstolen.
JaktF, jaktförordningen.	Jaktförordning (1987:905).
JaktL, jaktlagen.	Jaktlag (1987:259).
JB.	Jordabalken (1970:994).
Jordförvärvslagen.	Jordförvärvslag (1979:230).
KkrL.	Konsumentkreditlag (2010:1846).
KköpL.	Konsumentköplag (1990:932).
KtjL.	Konsumenttjänstlag (1985:716).
Lagen om foder och animalistiska biprodukter.	Lag (2006:805) om foder och animaliska biprodukter.
LRF.	Lantbrukarnas Riksförbund.
NJA.	Nytt Juridiskt Arkiv.
Nämndlagen	Lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
Prop.	Proposition.
SLU.	Sveriges Lantbruksuniversitet.
SOU.	Statens offentliga utredningar.
ViltskadeF,	Viltskadeförordning (2001:724).
Viltskadeförordningen.	
Viltskadeersättningsförordningen.	Förordning (1980:400) om ersättning vid vissa viltskador m.m.
ViltvårdsL, viltvårdslagen.	Lag (2000:592) om viltvårdsområden.

Begreppsdefinitioner

Arrendator.	Fysisk eller juridisk person som ”hyr” exempelvis mark eller anläggning.
Arrende.	Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag.
Jordbruk.	Nyttjande och bearbetning av jordbruksmark, innefattande åkrar och betesmark, i syfte att producera livsmedel och djurfoder i form av exempelvis grödor.
Jordbruksfastighet.	Jordbruksmark.
Jordbruksmark.	Mark som används till jordbruk.
Fastighetsägare.	Ägare av viss mark, exempelvis jordbruksfastighet.
Jakträttsupplåtelse.	Genom avtal upplåten rätt att jaga på bestämd del av fastighetsägarens mark.
Jordbruksarrende.	Rätt att nyttja en jordbruksfastighet, typ av hyra.
Jordbruksgröda.	Gröda som odlas på jordbruksmark, ex. havre, korn, majs, potatis, råg, vall, vete och sockerbetor.
Nyttjanderätt.	Upplåten rätt att nyttja en fastighet.
Jakträtt.	Rätt att jaga på viss mark.
Jakträttshavare.	Fysisk eller juridisk person som innehar en jakträtt.
Spannmål.	Samlingsnamn för sädesslagen.

1. Inledning

1.1. Introduktion

Under de senaste trettio åren har en markant ökning av antalet vildsvin ägt rum. Antalet har ökat från ett par hundra stycken till att idag vara en art på cirka 175 000 djur, etablerade främst i mellersta och södra Sverige. Vildsvinsstammens ökning har resulterat i motsättningar bland berörda intressegrupper. De som jagar vill ha en stor och stark vildsvinsstam, medan jordbrukare vill begränsa antalet på grund av risken för vildsvinsskador. Dessa skador kan orsaka stora kostnader för jordbrukare och dess verksamhet. Under år 2009 uppgick vildsvinsskadorna på jordbruksmark i endast Södermanlands län till sjutton miljoner kronor.¹

I kombination med denna markanta tillväxt av vildsvinsstammen har både värdet och efterfrågan på jakt ökat. Detta innebär att fastighetsägarens intäkt ökar då denne väljer att arrendera ut jordbruksmarken till en jordbrukare och sedan upplåta jakträtten till en jägare som är villig att betala en hög avgift för rätten att jaga.² Enligt en undersökning som genomförts av SLU är jakträtten normalt upplåten till annan än jordbruksarrendatorn.³

Huvudregeln vid utarrendering av jordbruksmark är att jakträtten på arrendet medföljer. Dock framgår av doktrinen att fastighetsägaren vanligen förbehåller sig jakträtten på arrendet för att antingen bedriva jakt själv, alternativt upplåta rätten till tredje man. I dessa fall då jakträtten inte medföljer jordbruksarrendet finns en bestämmelse i jordabalken som tillerkänner arrendatorn ersättning från fastighetsägaren då viltskador på den arrenderade jordbruksmarken uppstår. Centralt blir då att undersöka hur denna bestämmelse i jordabalken ska tolkas och vad som krävs för att ersättning för vildsvinsskador ska utgå. I de fall fastighetsägaren har upplåtit jakträtten till tredje man är även av intresse att undersöka huruvida den senare är skyldig att betala fastighetsägaren för att jakträtten har missköts, samt betydelsen av detta i relation till 9 kap. 34 a § jordabalken tillsammans med övrig jakträttslig lagstiftning.

¹ SOU 2014:54, s. 11.

² Svenska jägareförbundet, Jönköping. *Från forntid – nutid, utvecklingen.*

³ SOU 2014:54, s. 176.

Vad beträffar konflikten mellan fastighetsägaren och arrendatorn finns inga tillgängliga avgöranden som kan vara vägledande i frågan. Detta visar på betydelsen av att utreda vad bestämmelsen innebär och hur denna regel ska tolkas.

1.2. Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att undersöka i vilken utsträckning fastighetsägaren kan förpliktas att betala ersättning till jordbruksarrendatorn för vildsvinsskador som drabbat den utarrenderade jordbruksfastigheten, då fastighetsägaren upplåtit jakträtten till annan än arrendatorn

För att ytterligare tydliggöra det övergripande syftet kommer utredningen att besvara följande frågeställningar:

- Vad innebär det att bedriva en god viltvård och hur är denna skyldighet relaterad till 9 kap. 34 a § jordabalken?
- Hur ska begreppet rimliga ansträngningar i 9 kap. 34 a § jordabalken tolkas och tillämpas då jordbruksarrendet drabbas av vildsvinsskador och arrendatorn saknar jakträtt?

1.3. Avgränsningar

För att nå ett specificerat resultat kräver ämnet vissa avgränsningar. Till en början kan konstateras att en geografisk avgränsning har ägt rum. Denna uppsats är endast baserad på svensk rätt och dess tillämpning i Sverige, eventuella komparativa inslag kommer inte att förekomma. Uppsatsen kommer därmed inte att dra paralleller till andra länders rättssystem och hur dessa rent juridiskt hanterar en liknande konflikt.

Uppsatsen kommer inte att beröra skador som orsakas av andra viltarter än vildsvin. Anledningen till denna avgränsning är främst att jaktperioden på vildsvin sträcker

sig över näst intill hela jaktåret⁴. Detta till skillnad från vissa andra klövdjur som har en klart mer begränsad jaktperiod.⁵ Enligt bilaga 1 p. 7 till jaktförordningen, är det fri jakt på årsungar den första juli till och med den trettionde juni i hela landet. Det är dessutom fri jakt på vildsvin, med undantag för sugga som åtföljs av smågrisar, den sextonde april till och med den femtonde februari. Utöver den långa jaktperioden har även vildsvin en hög reproduktionsförmåga⁶. Dessa förutsättningar innebär att ansvaret på jakträttshavaren att upprätthålla en god viltvård är större när det handlar om vildsvin i relation till andra klövdjur.

Syftet med denna uppsats är att utreda den gällande rätten, *de lege lata*. Detta innebär att utredningen helt kommer att utesluta ett *de lege ferenda*-resonemang, alltså hur lagen istället *bör* utformas. De lege ferenda är dessutom, enligt jur. dr. Lena Olsen, något som faller utanför den rättsdogmatiska metoden, vilket redan där eventuellt ifrågasätter ett sådant resonemang.⁷

Uppsatsen kommer endast att beröra vildsvinsskador på jordbruksmark, vilket främst innefattar skador på spannmål⁸, vall⁹, baljväxter¹⁰, oljeväxter¹¹ och betor¹². Detta innebär att vildsvinsskador på andra typer av planteringar och skogsfastigheter helt kommer att uteslutas. Den problematik som uppstår då jakträtten är uppdelad på flera personer, exempelvis fastighetsägaren och jakträttshavaren, kommer inte heller att beröras.

Slutligen kommer denna uppsats inte att undersöka de utomobligatoriska skadeståndsrättsliga aspekterna av problematiken. På grund av uppsatsens begränsade utrymme och lagtextens utformning kommer arrendatorns eventuella rätt till utomobligatoriskt skadestånd av jakträttshavaren därmed inte att beröras. Möjligheten till ersättning i de inomkontraktuella relationerna kommer att nämnas,

⁴ Enligt 2§ JaktF sträcker sig ett jaktår från den första juli till och med den trettionde juni.

⁵ Jämför med exempelvis dovhjort då jaktperioden är den första oktober till och med den tjugonde oktober samt den sextonde november till och med den tjugioåttonde februari, se JaktF, Bilaga 1 p. 8.

⁶ Vildsvins reproduktionsförmåga och övrig nödvändig information vad beträffar vildsvin kommer att presenteras och utvecklas i uppsatsens andra kapitel.

⁷ Svensk Juristtidning, *Rättsvetenskapliga perspektiv*, s. 117, Lena Olsen.

⁸ Spannmål är exempelvis vete, havre, råg och korn.

⁹ Vall består oftast av olika sorter av gräs, timotej och rödklöver.

¹⁰ Baljväxter är exempelvis bönor, ärtor och linser.

¹¹ Oljeväxter är exempelvis raps och lin.

¹² Betor är exempelvis sockerbetor.

men en eventuell storlek på ett sådant anspråk kommer inte att diskuteras ytterligare. Det är fastighetsägarens intressekonflikt med jordbruksarrendatorn och jakträttshavaren som är central. Jordbruksarrendatorns eventuella möjlighet att få ersättning av staten kommer även att avgränsas bort.

1.4. Metod och material

1.4.1. Metod

För att nå ett tillförlitligt resultat är val av metod central. Metoden kommer att genomsyra hela uppsatsen, från problemformulering till slutsats. Vilken metod som ska tillämpas är beroende av vad syftet med uppsatsen är. Relaterat till valt ämne rör metoden främst vilket typ av material som är relevant samt hur detta material ska hanteras.¹³

Syftet med denna uppsats är att utreda vad de rättsliga konsekvenserna blir då ett jordbruksarrende drabbats av vildsvinsskador och då fastighetsägaren upplåtit jakträtten till tredje man, med särskild problematisering av 9 kap. 34 a § jordabalken. Detta innebär att lagstiftningen ska tolkas och klargöras för att tydliggöra vad gällande rätt är, de lege lata, och hur den gällande rätten bör tillämpas. Claes Sandgren anger att den rättsdogmatiska metoden är den mest vedertaget tillämpade metoden vid sådana rättsvetenskapliga utredningar.¹⁴ Professor Jan Kleineman beskriver syftet med den rättsdogmatiska metoden som rättslig problemlösning genom applicering av en rättsregel. Detta innebär mer konkret att svaret söks i de allmänt accepterade rättskällorna som främst innefattar lagstiftning, lagförarbeten och praxis.¹⁵ Professor Madeleine Leijonhufvud menar att det vanligen är författningar som är den primära rättskällan. Dock är författningstexten sällan fullständig, vilket innebär att förarbetena måste komplettera informationen. Därefter är det av vikt att undersöka praxis och doktrin för att kunna få ett sammanvägt och konkret svar på den rättsliga frågan.¹⁶ Professor Aleksander Peczenik hävdar att denna rättskällelära är vad det svenska

¹³ Sandgren, Claes. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, s. 39ff.

¹⁴ Ibid, s. 43.

¹⁵ Korling, Fredric (red.). Zamboni, Mauro (red.). *Juridisk metodlära*, s. 21.

¹⁶ Leijonhufvud, Madeleine. *Finna rätt – Juristens källmaterial och arbetsmetoder*, s. 93.

rättssystemet är uppbyggt på och att den hierarki som råder bland rättskällorna har stor betydelse då rättskällorna i vissa fall kan vara motsägelsefulla.¹⁷

Vid tillämpning av den rättsdogmatiska metoden är en konkret och väl analyserad problemställning av stor vikt. För att kunna besvara denna bör tillämparen på ett övertygande sätt hantera metodens systematik beträffande behandling av material och därigenom få en objektiv och korrekt rättsdogmatisk analys. Vägen till denna analys kan, enligt Kleineman, ske med viss förståelse för andra påverkansfaktorer än de rent rättsliga och kan även i viss mån tillföras konstruktiv kritik från dessa iakttagelser.¹⁸

Liksom tidigare angetts är uppsatsens syfte att diskutera och analysera gällande rätt utifrån en problemformulering. Det nu sagda leder till att uppsatsen genomgående kommer att tillämpa en traditionell rättsdogmatisk metod, som enligt Olsen är nära förknippad med en rättspositivistisk teori.¹⁹ Argumenten kommer att vara objektivt förankrade i de svar som en systematisk hantering och tillämpning av rättskällevärdens material och den rättsdogmatiska metodens syfte resulterar i.

1.4.2. Material

Den rättsdogmatiska metoden innebär att det främst är rättskällorna som kommer att tillämpas då syftet och frågeställningarna ska besvaras.

Vad beträffar avtalsrelationen mellan fastighetsägare och arrendator finns de generella bestämmelserna i 7 kap. jordabalken som allmänt reglerar nyttjanderätter. Därefter tillämpas i stor mån 8 kap. jordabalken där arrenden regleras generellt. Avslutningsvis är det 9 kap. jordabalken som är tillämpligt då kapitlet specifikt reglerar arrendeformen *jordbruksarrende*.

Avtalsrelationen mellan fastighetsägaren och jakträttshavaren regleras främst av jaktlagen och jaktförordningen. Upplåtelse av jakträtt är, liksom jordbruksarrende,

¹⁷ Peczenik, Aleksander. *Juridikens metodproblem*, s. 48ff.

¹⁸ Korling, Fredric (red.). Zamboni, Mauro (red.). *Juridisk metodlära*, s. 23f.

¹⁹ Olsen, Lena. *Rättsvetenskapliga perspektiv. SvJt*, s. 111.

en nyttjanderätt vilket innebär att 7 kap. jordabalken är tillämpligt även i denna avtalsrelation.

Utöver den lagstiftning som ovan nämnts kommer avtalslagen, viltskadeförordningen, samt lagen om viltvårdsområden att nämnas både i avtalsrelationen mellan fastighetsägaren och arrendatorn, samt fastighetsägaren och jakträttshavaren.

För att tolka de ovan nämnda författningarna kommer förarbeten att ha en väsentlig betydelse. Främst är det propositionerna till lagarna som kommer att konkretisera lagtexten. Beträffande jordabalkens bestämmelser är det prop. 1970:20²⁰ som är relevant. En mycket central regel i denna uppsats är 9 kap. 34 a § JB då det är den bestämmelsen som reglerar arrendatorns rätt till ersättning då vildsvinsskador drabbat jordbruksarrendet. Därmed kommer förarbetena till denna bestämmelse att lyftas fram. Att söka vägledning i förarbetena till denna paragraf är av stor vikt då lagtexten är oklart utformad. För att kunna tolka och tillämpa bestämmelsen, och därmed även besvara en del av uppsatsens syfte, är dessa förarbeten av väsentlig betydelse. Detta innebär att prop. 1995/96:43²¹ kommer att vara vanligt förekommande i uppsatsens materialhänvisningar.

Beträffande relationen mellan fastighetsägaren och jakträttshavaren kommer lagstiftningen främst att analyseras mot bakgrund av prop. 1986/87:58²² som till stor del är propositionen till den nuvarande jaktlagstiftningen. I detta sammanhang kommer även prop. 1991/92:9²³ samt avslutningsvis prop. 1999/2000:93²⁴ att refereras till.

År 2012 beslutade regeringen att den svenska jaktlagstiftningen skulle ses över och eventuellt moderniseras. När ett första delbetänkande lämnades av utredningen beslutade regeringen att uppdraget skulle utvidgas till att även omfatta övervakning av vilt, utfodring av vilt samt arrendatorns rättsliga ställning.²⁵ Utfodring och

²⁰ Prop. 1970:20 *Med förslag till jordabalken.*

²¹ Prop. 1995/96:43 *Vissa arrenderättsliga frågor.*

²² Prop. 1986/87:58 *Om jaktlag m.m.*

²³ Prop. 1991/92:9 *Om jakt och viltvård.*

²⁴ Prop. 1999/2000:93 *Jaktens villkor.*

²⁵ SOU 2014:54, *Vildsvin och viltskador – om utfodring, kameraövervakning och arrendators jakträtt* s. 3.

arrendatorns rättsliga ställning är nära sammankopplat med det ämne som denna uppsats berör, vilket innebär att delbetänkandet SOU 2014:54²⁶ är en viktig utgångspunkt.

För att ytterligare utveckla de frågeställningar denna uppsats baseras på kommer även doktrin att studeras. Vad beträffar jakt och jordbruksarrenden är det vissa sakkunniga som särskilt förekommer i debatten, däribland Stieg Synnergren som under många år arbetat som jurist inom domstolsväsendet. Synnergren har även under cirka sjutton år varit hyresråd och ordföranden i hyres- och arrendenämnden.²⁷ Även Mauritz Bäärnhielm, tidigare hovrättsråd, samt f.d. hyresråd och ordförande i hyres- och arrendenämnden Erik Gerleman är viktiga källor inom doktrinen och av betydelse för detta arbete.

Tillgången på rättspraxis, vad beträffar tvister om viltskador, är närmast obefintlig. Något som i detta hänseende är problematiskt. Det finns inga offentliga avgöranden som rör ersättningsskyldighet vid jordbruksarrende, varken i allmän domstol eller hos arrendenämnden. Detta kan försvåra tolkningen av den lagstiftning som finns, då domstolarna har en betydande roll beträffande tolkning av dessa bestämmelser. Prejudikat utgör en del av de rättskällor som *bör* beaktas, vilket innebär att de har en högre auktoritet än doktrinen. Beträffande rättspraxis bör dock betonas att arrendenämnden kan agera skiljedomstol vid tvister då detta har avtalats mellan parterna. Dessa skiljedomar blir inte allmän handling, vilket innebär att de inte är tillgängliga för andra än parterna så länge de inte klandras i allmän domstol.

Bristen på rättspraxis innebär att en ännu större vikt kommer att läggas på de förarbeten och den doktrin som finns att tillgå. Doktrin kan dock ha vissa subjektiva inslag då det är fullt möjligt för en författare att lägga egna värderingar i sin text. Domstolen å andra sidan ska tolka lagen objektivt, de ska skapa prejudikat som andra domstolar ska döma efter. Domarna ska vara vägledande och tydliggöra för allmänheten hur en viss bestämmelse bör tolkas. Detta för att få ett rättssäkert samhälle där konsekvenser av sitt handlande ska vara förutsägbara.

²⁶ SOU 2014:54, *Vildsvin och viltskador – om utfodring, kameraövervakning och arrendators jakträtt* s. 3.

²⁷ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, bokomslag.

Domstolar kan även i sina domar hänvisa till viss doktrin, vilket förstärker värdet i just denna författares tolkning av ett rättsläge. I detta fall då det inte finns några avgöranden och därmed inga hänvisningar till doktrin, kan det vara svårt att urskilja vilka texter och tolkningar som är lämpliga att hänvisa till. Det är därför av vikt att genomgående vara medveten om att de tolkningar som författarna gör eventuellt kan ha subjektiva inslag och att resultatet inte garanterat är applicerbart på en verklig tvist.

1.5. Disposition

I det inledande kapitlet kommer ämnet att introduceras tillsammans med syfte, frågeställningar, metod och materialval. De avgränsningar som krävs för uppsatsen kommer även att specificeras. I uppsatsen andra kapitel kommer en kortare bakgrund kring ämnet att presenteras. Läsaren får här information som är viktig för att förstå ämnet samt varför den aktuella problematiken är av intresse att undersöka. Den begreppsliga skillnaden mellan en jakträttsupplåtelse och ett jordbruksarrende kommer att analyseras och diskuteras. Därefter ges en kort bakgrund till arten vildsvin, dess livsmiljö och de skador som arten orsakar. För att förstå vilken betydelsen 9 kap 34 a § jordabalken har vid en konflikt beträffande vildsvinsskador kommer bestämmelsens utformning och ursprung att beskrivas.

I det tredje kapitlet kommer övrig relevant lagstiftning att diskuteras beträffande relationen mellan fastighetsägaren och jordbruksarrendatorn, samt relationen mellan fastighetsägaren och jakträttshavaren. Avsnittet kommer även att klargöra hur lagstiftningen förhåller sig till de individuella avtalen och hur stor möjlighet parterna i de båda nyttjanderättsavtalen har att inskränka tillämplig lagtext.

Kapitel fyra kommer inledningsvis att klargöra vilka skyldigheter jordbruksarrendatorn har gentemot fastighetsägaren. Därefter redovisas fastighetsägarens skyldigheter såväl i relation till arrendatorn som till jakträttshavaren. Slutligen beskrivs jakträttshavarens skyldigheter, primärt i förhållande till fastighetsägaren, men som även kan komma att påverka jordbruksarrendatorn. De förpliktelser som framkommer i detta kapitel är det som

ligger till grund för huruvida jordbruksarrendatorn har rätt till ersättning av fastighetsägaren vid uppstådd vildsvinsskada, samt vilka krav fastighetsägaren i sin tur kan ställa på jakträttshavaren.

De förpliktelser som framkommer i det fjärde kapitlet påverkas av hur 9 kap 34 a § jordabalken tillämpas och tolkas då vildsvinsskador drabbat jordbruksarrendet. Därför kommer just denna bestämmelse i det efterföljande femte kapitlet att analyseras och problematiseras med en särskild betoning på begreppet *rimliga ansträngningar*.

I uppsatsens sjätte kapitel kommer de rättsliga konsekvenserna av att en vildsvinsskada har uppstått på ett jordbruksarrende att utvecklas. Därmed kommer främst arrendatorns möjlighet att få ersättning av fastighetsägaren att presenteras. Detta kommer att ske i kombination med en redovisning av övriga påföljder som kan bli aktuella då ersättning inte utgår, exempelvis möjligheten att jämka arrendeavgiften, eventuell rätt till skyddsjakt samt fastighetsägaren och arrendatorns möjlighet till uppsägning av arrendeavtalet. Fastighetsägarens möjligheter att därefter kräva denna summa av jakträttshavaren kommer tillsist att diskuteras, samt avslutningsvis hur dessa parter rätt till uppsägning av jakträttsupplåtelsen regleras.

I det sjunde och avslutande kapitlet sammanfattas uppsatsens resultat med en redogörelse för de slutsatser som studien har genererat.

2. Bakgrund och relevanta begrepp

2.1. Nyttjanderätt, jordbruksarrende och jakträttsupplåtelse

En nyttjanderätt innebär en upplåten rätt att nyttja en fastighet.²⁸ Såväl jordbruksarrende som jakträttsupplåtelse är därmed nyttjanderätter, dock av olika slag. Till en början kan konstateras att den som har rätt att upplåta de ovan nämnda nyttjanderätterna är fastighetsägaren, alltså innehavaren av fastigheten.²⁹ Begreppet fastighet definieras i 1 kap. 1 § JB som jord avgränsad antingen horisontellt alternativt både horisontellt och vertikalt i fastigheter. Den som avses vara ägare av fastigheten är, enligt 20 kap. 1 § JB, den som har lagfart. I och med att inskrivning i fastighetsregistret har ägt rum har fastighetsägaren rätt att upplåta rättighet till annan.³⁰ Enligt Ulf Jensen, professor i fastighetsinformationsteknik, brukar detta även benämnas som en, genom avtal, upplåtelse av en begränsad sakrätt till fastighet.³¹ Jensen konstaterar även att en sådan upplåtelse av sakrätt kan ske till både en fysisk och en juridisk person.³²

Begreppet arrende definieras i 8 kap. 1 § JB såsom ”Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag [...]”. Jordbruksarrende är, enligt samma paragraf, en specifik typ av arrende. Jordbruksarrende som upplåtelseform definieras sedan ytterligare i 9 kap. 1 § JB, där det betonas att jorden ska upplåtas till brukande. Jordbruksarrende berörs därefter genomgående i det 9 kap. jordabalken. Denna typ av nyttjanderätt är enligt Lars-Göran Svensson, LRF’s f.d. arrendeombudsman och sekreterare i arrenderådet, en total nyttjanderätt. Att rätten är total innebär att nyttjaren har fastigheten i sin besittning och därmed ensamrätt till denna.³³

I 7 kap. 3 § JB benämns en upplåten rätt till jakt som en nyttjanderätt. F.d. justitierådet Bertil Bengtsson menar dock att det endast är en partiell sådan. Med detta avser han att rätten begränsas av den specifika verksamheten som avses med

²⁸ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 43.

²⁹ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 17.

³⁰ Ibid, s. 17f.

³¹ Karnov, lagkommentar. Jensen, Ulf. 7 kap. JB not. 300.

³² Karnov, lagkommentar. Jensen, Ulf. 7 kap. 1 § JB not. 301.

³³ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s.12.

upplåtelsen, i detta fall jakt. Det nu sagda innebär att jakträttshavaren har rätt att jaga och tillgodogöra sig bytet, men rätten omfattar ingen verksamhet utöver detta.³⁴ Att jakträttshavaren har en begränsad rätt att enbart bedriva jakt är vad som skiljer denna upplåtelseform från ett arrende. För att det enligt jordabalkens bestämmelser ska vara tal om ett arrende krävs nämligen att fastigheten endast är disponibel för rättighetshavaren. Vad som i detta hänseende kan vara aningen förvirrande är att termen jaktarrende ofta används i dagligt tal. Detta är alltså i lagens mening fel och det är i stället jakträttsupplåtelse som är det korrekta begreppet.³⁵

2.2. Vildsvin: utveckling, livsmiljö och relaterade problem

Vildsvin är en art som till och från har funnits i Sverige sedan cirka 4000 år f. Kr. De senaste trettio åren har dock en markant ökning av antalet vildsvin ägt rum. I SOU 2014:54 framgår att antalet vildsvin under dessa trettio år har ökat med cirka 160 000 – 180 000 stycken. Den snabba tillväxten är unik, ställt mot annat klövvilt.³⁶ Det är nämligen inte ovanligt att en sugga får upp till tre kullar på två år, varav varje kull i genomsnitt består av cirka fem kulingar.³⁷ Det nu sagda i kombination med att vildsvin tidigt blir brunstiga, har en kort dräktighetstid³⁸ samt möjlighet att reproducera sig under större delen av året är bidragande faktorer till ökningen. Det nu anförda leder sammantaget rent logiskt till en snabb och stor populationstillväxt.³⁹

Vildsvinen är vanligast i de östra delarna av Mellansverige samt i södra Sverige. Den främsta orsaken till detta anser Svenska Jägareförbundet vara klimatet. Vid kalla vintrar påverkas populationen negativt och resulterar ofta i en minskning.⁴⁰ Tätheten av vildsvin kan dock variera även på den lokala nivån. Vissa områden kan ha ett lågt antal, medan närliggande platser kan ha en högre täthet. Beträffande livsmiljö är vildsvin nämligen mycket flexibla. Grupperna av vildsvin dras till

³⁴ Se Bengtsson, *Jordabalk (1970:994) 7 kap. 3 §, Lexino 2013-11-01*.

³⁵ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 141.

³⁶ SOU 2014:54 s. 47ff.

³⁷ Svenska Jägareförbundet. *Handlingsplan för vildsvin m.m.* s. 5.

³⁸ Enligt SOU 2014:54 s. 50ff. uppgår vildsvins dräktighetstid till endast ca: 115 dagar. Detta kan jämföras med kronhjorten som endast är brunstiga i september månad. Därefter föds kalven (normalt får kronhjorten endast en kalv) i slutet av april alternativt början av maj. Detta innebär en dräktighetstid på ca: 180 dagar.

³⁹ SOU 2014:54, s.50.

⁴⁰ Svenska Jägareförbundet. *Handlingsplan för vildsvin m.m.* s. 5.

miljöer där möjlighet till föda och skydd finns. Arten är allätare, men föredrar föda med vegetabiliskt ursprung. Under nattetid är de ute på jakt efter föda och föredrar då ek- och bokollon, majs och vete. Vid brist på denna födotyp föredrar vildsvinen rötter, sockerbetor, potatis och frukt. Deras tycke för olika rötter och betor är orsaken till att de ofta med sina trynen bökar sönder mark.⁴¹ Det nu anförda är anledningen till att de skador vildsvin främst orsakar på jordbruksfastigheter består av söndertrampning, bökning och konsumtion av jordbrukets odlade grödor.⁴² Enligt en rapport utförd av Jordbruksverket står vildsvin för de största skadorna på jordbruksgrödor. Enligt uppgift förstördes totalt 24 700 ton spannmål av vildsvin år 2014.⁴³

2.3. Tolkning och tillämpning av 9 kap. 34 a § jordbalken

Den rättsliga reglering som rör viltskador på arrenderad jordbruksfastighet är framför allt 9 kap. jordbalken. Huvudregeln beträffande jakträtten på ett jordbruksarrende återfinns dock i 10 § 2 st. JaktL. I paragrafen fastställs att det är arrendatorn av jordbruksfastigheten som har jakträtten på arrendet, så länge inget annat har avtalats. Innebörden av detta blir därmed att fastighetsägaren specifikt och aktivt måste förbehålla sig jakträtten på arrendet, annars medföljer rätten jordbruksarrendet. Observera dock att det endast omfattar jakträtten på den arrenderade marken, ej eventuellt kringliggande jaktområden.

I 9 kap. 34 a § JB stadgas att i ovan nämnda fall, då fastighetsägaren har förbehållit sig jakträtten, är denne skyldig att ersätta arrendatorn för förluster på grund av viltskador på arrendestället eller på arrendatorns egendom. Stadgandet i paragrafens första mening följs dock av att skyldigheten bortfaller då fastighetsägaren visar att skadan inte kunnat förhindras trots *rimliga ansträngningar* från dennes sida. Vid tillämpning av en sådan bestämmelse uppstår problematiken med tolkningen av begreppet rimliga ansträngningar och vad som avses med detta. Uppsatsen kommer att utreda detta samt undersöka vad syftet med bestämmelsen är.

⁴¹ SOU 2014:54, s. 49f.

⁴² Ibid, s. 65.

⁴³ Jordbruksverket, *Viltskador i lantbruksgrödor år 2014: Vildsvinen orsakar störst skada*.

3. Avtal om jordbruksarrende samt upplåtelse av jakträtt

3.1. Lagstiftningens relation till avtalsrätten

Huvudregeln inom avtalsrätten är att avtalet utgör en egen privat rättskälla vars innehåll parterna i första hand själva disponerar över. De besitter därmed en frihet att sinsemellan bestämma vilka avtalsvillkor som skall gälla mellan dem.⁴⁴ Avtalet har genom detta en regleringsfunktion som hanterar de åtaganden och förpliktelser som ska uppfyllas samt konsekvenserna som uppstår då detta inte sker avtalsenligt.⁴⁵ Huvudprincipen är att övriga rättskällor tillämpas i de fall då avtalet innehåller luckor som behöver fyllas ut. Att två parter disponerar helt över utformningen av avtalet är vanligast då parterna är jämlika, exempelvis vid köp enligt KöpL regler. Dock finns även indispositiv lagstiftning inom avtalsrätten. Detta är vanligen fallet då partsförhållandet är det motsatta, nämligen att den ena parten innehar en svagare ställning. Detta är exempelvis fallet då en näringsidkare ingår avtal med en konsument enligt KköpL, KkrL samt KtjL. Avtalsvillkoren måste i dessa fall följa den lagstiftning som finns till förmån för den svagare parten för att de ska vara giltiga. Kort bör även nämnas att avtalsreglering i kombination med tvingande lagstiftning finns, fall då detta är aktuellt är bland annat vid anställning och hyra.⁴⁶

3.2. Avtalets möjliga utformning vid ett jordbruksarrende

3.2.1. Arrendelagstiftningens utformning samt tvingande bestämmelser

Den lagstiftning som framför allt är tillämplig vid jordbruksarrenden är 8-9 kap. jordabalken. Arrendelagstiftningen anses i princip vara tvingande till förmån för arrendatorn.⁴⁷ I 8 kap. 2 § 1 st. JB anges att förbehåll som strider mot 8-11 kap. jordabalken är utan verkan mot arrendatorn om inte annat anges. Detta är en

⁴⁴ Ramberg, Jan. Ramberg, Christina. *Allmän avtalsrätt*, s. 27.

⁴⁵ Adlercreutz, Axel. Mulder, Bernard Johann. *Avtal – Lärobok i allmän avtalsrätt*, s. 13.

⁴⁶ Ibid, s. 14f.

⁴⁷ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 172.

formulering som kan verka förvirrande. I andra stycket återfinns dock de fall då arrendelagstiftningen får avtalas bort, nämligen då det är föreskrivet att arrendenämndens godkännande krävs för att lagstridiga avtalsvillkor ska vara gällande. Prövningen som fordras för att få detta godkännande måste, enligt samma stycke, ansökas inom en månad efter att avtalet kommit till stånd.

Den avtalsfrihet som är utmärkande för avtalsrätten är enligt arrendelagstiftningen ersatt med bestämmelser som skyddar svagare part, i detta fall arrendatorn.⁴⁸ I de fall arrendeavtalet innehåller ett avtalsvillkor som strider mot denna lagstiftning kan arrendatorn själv avgöra vad som är mest förmånligt, avtalsvillkoret eller lagen.⁴⁹ I de fall lagen är förmånligare blir avtalsvillkoret, enligt 8 kap. 2 § JB, utan verkan mot denne. Detta är något som bör belysas ytterligare. Såsom angavs i kapitlets inledande avsnitt är tvingande lagstiftning vanligt i de fall då en av parterna anses ha en svagare ställning, exempelvis i konsumentförhållanden. Vid ett jordbruksarrende är det möjligt att fastighetsägaren agerar såsom fysisk alternativt juridisk person. Likaså kan arrendatorn som part i ett sådant förhållande vara fysisk eller juridisk person.⁵⁰ Detta innebär att båda parterna kan vara juridiska personer och på så vis ha en jämlik ställning i avtalet. Trots detta har lagstiftaren valt att skydda arrendatorn genom att införa vissa regler som är tvingande till dennes förmån, 8 kap. 2 § JB.

Vad som bör tydliggöras beträffande arrendenämndens prövning av lagstridiga avtalsvillkor är att bestämmelserna i 9 kap. jordabalken uttryckligen måste tillåta dispens för att detta ska vara en möjlighet, se exempelvis 9 kap. 2 § 3 st. JB. Ett lagstadgat krav är även att parternas individuella avtal ska innehålla ett avtalsvillkor som accepterar ansökan om dispens samt att ansökan ska ske inom tidsfristen, 8 kap. 2 § 2 st. JB. Till sist ska arrendenämnden finna vissa särskilda skäl för dispens beträffande det lagstridiga villkoret och därefter bifalla ansökan. Nämndens beslut kan enligt 8 kap. 31 § 2 st. JB inte överklagas.⁵¹

⁴⁸ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s.172f.

⁴⁹ Ask, Bengt. Synnergren, Stieg. *Jordbruksarrende – Praktisk handbok i frågor gällande jordbruksarrende*, s. 13.

⁵⁰ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 93.

⁵¹ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s.173.

Avslutningsvis bör poängteras att 9 kap. jordabalken inte genomgående är indispositiv med en eventuell möjlighet till dispens av arrendenämnden. Kapitlet innehåller ett flertal bestämmelser som är dispositiva. För att exemplifiera detta kan nämnas 9 kap. 4 § JB som rör förlängning av arrendeavtal på bestämd tid som understiger ett år och som på grund av detta saknar besittningsskydd⁵². Lagtexten stadgar uttryckligen att bestämmelsen ej gäller då annat har avtalats. Därmed kan konstateras att arrendelagstiftningen är tvingande om inte motsatsen uttryckligen hävdas i lagtexten.

3.2.2. Arrendeavtalets utformning och möjlighet till inskränkningar

Bland arrendelagstiftningens bestämmelser finns regler om formkrav, avtalstid, arrendeavgift och uppsägning. Detta är bestämmelser som spelar en stor roll i ett avtal om jordbruksarrende och som är värda viss uppmärksamhet inför följande avsnitt av denna uppsats.

Formkrav

Enligt 8 kap. 3 § JB ska avtal om jordbruksarrende upprättas skriftligen. Samtliga avtalsvillkor ska anges i handlingen, inklusive eventuella tillägg och ändringar. De villkor som inte anges skriftligen i avtalet är enligt samma bestämmelse utan verkan gentemot parterna. Lars Göran Svensson menar att det stränga kravet rörande avtalets utformning är ett tillvägagångssätt att i möjligaste mån undkomma tvister vad beträffar avtalets faktiska innehåll. Svensson framhäver även vikten i att båda parter undertecknar handlingen.⁵³

Enligt Bäärnhielm och Gerleman är huvudregeln att ett avtal om jordbruksarrende resulterar i ogiltighet om formkravet på skriftlighet inte uppfyllts. De hävdar även att en sådan muntlig uppgörelse kan resultera i skadeståndsskyldighet i de fall då arrendatorn hinner tillträda jordbruksfastigheten och anledningen till utebliven skriftlig handling inte beror på denne.⁵⁴ Detta innebära att det är fastighetsägarens

⁵² Enligt 9 kap. 7§ 1 st. p. 1 har arrendatorn inte besittningsskydd då arrendetiden understiger ett år. Dock ska denna bestämmelse ändras enligt SOU 2014:32 till att arrendatorn även ska få besittningsskydd i de fall då arrendetiden understiger ett år. Lagen beräknas träda ikraft den 1 juli 2016. Se SOU 2014:32 s. 45.

⁵³ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 21.

⁵⁴ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 174.

ansvar att upprätta en sådan skriftlig handling.⁵⁵ Dock har vissa muntliga villkor tillerkänts giltighet och därmed har skriftlighetskravet försvagats. I NJA 1971 s. 412 anger HD nämligen att skriftlighetskravet inte kan upprätthållas med en sådan stränghet att alla muntliga villkor ska anses ogiltiga. I NJA 1973 s. 139 ansågs även en muntlig tvist om upplåtelse av jord vara en arrendetvist, vilket är ett stadgande som styrker HD's uttalande i förstnämnda rättsfall.

Med utgångspunkt i detta kan konstateras att parterna inte har någon möjlighet att avtala bort formkravet. Detta torde vara fallet trots att skriftlighetskravet enligt HD's uttalanden i ovan nämnda rättsfall kan anses aningen ifrågasättande. Formkravet är en viktig del ur bevissynpunkt. Om en tvist uppstår mellan parterna är det väsentligt hur strängt kravet är rörande avtalsvillkor och möjligheten för parterna att eventuellt ändra dessa under avtalets gång. Är kravet strängt som i detta fall då alla villkor måste finnas på handlingen för att de ska vinna giltighet, uppstår ingen konflikt beträffande andra eventuellt muntligen ändrade villkor. NJA 1971 s. 412 kan i detta hänseende komplicera frågan då vissa muntliga villkor godtogs.

Arrendetid

Jordbruksarrendet ska enligt 9 kap. 2 § JB träffas för viss tid. Detta är ett skydd för arrendatorns trygghet och arrendet får därmed inte upplåtas "tills vidare".⁵⁶ Enligt 7 kap. 5 § 1 st. JB är en upplåtelse av jordbruksfastighet inte bindande längre än tjugofem år. I förarbetena diskuterades anledningen till denna bestämda maxgräns. Orsaken ansågs vara att det ur jordbruksnäringens eller samhällssynpunkt inte fanns någon anledning att främja sådana långa arrendeavtal om jordbruksmark. Arrendeavtal på obestämd tid ansågs även i viss mån missbrukas för att på så vis kringgå jordförvärvslagen, något som en sänkning av maximitiden kunde få bukt på.⁵⁷ Maxtiden på tjugofem år, som återfinns i 7 kap. jordabalken, utgör en tvingande bestämmelse och går inte att avtala bort. Dock finns ett undantag som nämns både i 7 kap. 5 § 3 st. JB samt 9 kap. 2 § 1 st. JB och som uttrycker att staten inte är bunden av denna tidsfrist. Där stadgas att staten har rätt att arrendera ut jordbruksfastighet under en tidsperiod som uppgår till arrendatorns livstid.

⁵⁵ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 21.

⁵⁶ Synnergren, Stieg. Bäärnhelm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 203.

⁵⁷ Prop. 1983/84:136, s.67.

Det bör även framhållas att minimitiden för ett jordbruksarrende bestäms utifrån vilket typ av arrende det rör sig om. Gårdsarrende innebär att arrendet även omfattar bostad för arrendatorn. I dessa fall ska arrendetiden vara minst fem år, enligt 9 kap. 2 § 2 st. JB. Detta är dock en bestämmelse där avtalsparterna kan ansöka om dispens hos arrendenämnden för att på så vis eventuellt få en kortare avtalstid. Det är inte möjligt för en juridisk person att ha en bostad, vilket innebär att det endast är en fysisk person som kan vara arrendator vid ett gårdsarrende.⁵⁸ Ett arrende som inte innefattar en bostad åt arrendatorn, eller i de fall då arrendatorn är en juridisk person, kallas för sidoarrende.⁵⁹ Det finns ingen lagstadgad minimitid vid sidoarrenden.⁶⁰

Därmed kan klargöras att fastighetsägaren och arrendatorn har en relativt stor frihet att själva utforma villkoren för jordbruksarrendets längd. De begränsningar som finns är maximitiden på tjugofem år, samt minimitiden då arrendet utgör ett gårdsarrende.

Arrendeavgift

Arrendeavgiften ska enligt 9 kap. 29 § JB utgå i pengar. Detta är en tvingande bestämmelse som inte går att avtala bort. Därmed är det inte möjligt för arrendatorn att betala för jordbruksarrendet genom arbetsprestationer eller naturalster.⁶¹ Jonny Flodin, specialist i fastighetsrätt, tydliggör dock att kravet enligt ovannämnda bestämmelse inte är detsamma som att avgiften ska vara bestämd till ett visst belopp. Beloppet kan variera beroende på period i arrendeavtalet, alternativt kan det kopplas till visst index. Flodin framhåller dock att det bör vara ett index i vedertagen mening.⁶² Som exempel anger hovrättsrådet Bob Nilsson Hjorth LRF's rekommendationer för indexreglering vid jordbruksarrende.⁶³

⁵⁸ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 145.

⁵⁹ SOU 2014:32, s.77.

⁶⁰ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 196.

⁶¹ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 245.

⁶² Se Flodin, *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 29 §, Lexino 2014-06-23*.

⁶³ Nilsson Hjorth, Bob. 9 kap. 29§ JB not. 448. Lagkommentar, Karnov.

I de fall då arrendavgiften inte har bestämts i avtalet ska avgiften bestämmas till ett skäligt belopp med hänsyn till avsikter och övriga förhållanden vid avtalets ingående, 9 kap. 29 § JB. Vad beträffar tid för betalning av arrendavgift stadgar 8 kap. 12 § JB att den ska äga rum senast tre månader före varje arrendeårs utgång. Paragrafen avslutar dock med att bestämmelsen är dispositiv, parternas individuella avtal har därmed företräde vad beträffar tid för betalning.

Därmed kan konstateras att parternas möjlighet att påverka arrendavgiftens storlek samt när denna ska vara betald är stora. Den begränsning som finns i form av tvingande lagstiftning är att avgiften ska bestämmas i pengar. Betalning får därför inte ske genom arbetskraft alternativt i naturaform.

Uppsägning

Uppsägning från fastighetsägarens sida regleras huvudsakligen av tvingande bestämmelser i jordabalken. Om fastighetsägaren har sagt upp arrendavtalet i laga ordning finns det ett antal kriterier i 9 kap. 8 § JB som avgör huruvida uppsägningen ska anses vara giltig. Exempel på sådana krav är att fastighetsägaren själv ska bruka jorden eller att jorden ska användas i enlighet med en detaljplan, etcetera. Detta innebär att i de fall jordägaren inte kan göra sannolikt att något av de kriterier som finns uppställda i 9 kap. 8 § 1 st. JB är uppfyllda, har arrendatorn rätt till förlängning av arrendavtalet. Denna bestämmelse är enligt Bäärnhielm och Gerleman uttömmande och tvingande. Paragrafen omfattar alla de fall då fastighetsägaren har möjlighet att förhindra en förlängning av arrendavtalet. I och med att regeln är indispositiv kan parterna inte heller själva disponera över förlängningsrätten.⁶⁴ Dock har fastighetsägaren möjlighet att säga upp avtalet i de fall då arrendatorn har förverkat arrendet, dessa förverkandegrunder återfinns i 8 kap. 23 § JB.

Reglerna beträffande arrendatorns förlängningsrätt kan tolkas som ännu ett tydligt bevis för arrendatorns skydd. En skyddsregel som innebär att fastighetsägaren endast i ett fåtal fall har rätt att säga upp arrendavtalet då arrendetiden gått ut kan tänkas innebära att det huvudsakligen är jordbruksarrendatorn som avgör när denne

⁶⁴ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 209.

inte längre är i behov av jordbruksarrendet. Fastighetsägarens och jordbruksarrendatorns möjlighet till uppsägning kommer att analyseras och diskuteras ytterligare i kapitel sex.

Branschpraxis rörande utformning av avtal

Vad beträffar utformning av avtal om jordbruksarrende är jordabalkens regler tvingande. Handlingen ska enligt 8 kap. 3 § JB vara skriftlig och avtalshandlingen ska även innehålla båda parternas underskrift. Svensson menar att det på arrendemarknaden finns ett antal färdigtryckta formulär som parterna kan välja att tillämpa på avtalsförhållandet. Dessa formulär finns både mer eller mindre detaljerade vad beträffar antalet och omfattningen av avtalsvillkoren. LRF har genom förhandlingar och samråd med arrendatorer och jordägare utformat ett kontraktsformulär som anses tillgodose båda parternas intressen. Även Sveriges Jordägareförbund har upprättat ett kontraktsformulär som kan tillämpas på avtal om jordbruksarrende.⁶⁵

Advokat Bengt Ask och Stieg Synnergren bekräftar vad som ovan uttryckts av Svensson och framhåller att LRF's formulär är de vanligaste på marknaden. De poängterar fördelarna med att använda en sådan blankett då de vanligen överensstämmer med lagen samt att de kan användas som en checklista under förhandlingarna. Ask och Synnergren tydliggör även att, liksom 8 kap. 2 § JB stadgar, avtalsvillkor som är lagstridiga blir ogiltiga och kan därmed inte göras gällande mot arrendatorn.⁶⁶

Avslutningsvis kan konstateras att det inte finns något specifikt standardavtal vilket används som branschpraxis vid avtal om jordbruksarrende. Detta bekräftas av Nils Larsson och Stieg Synnergren som hävdar att tillgången på standardavtal är bristande rörande alla typer av nyttjanderätter, med undantag för vissa skogsbolag vad beträffar avverkning av skog.⁶⁷ I doktrinen likställer dock Larsson och Synnergren de ovan nämnda förtryckta formulären, som organisationer likt LRF skapar, med standardavtal.⁶⁸⁶⁹

⁶⁵ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 35.

⁶⁶ Ask, Bengt. Synnergren, Stieg. *Jordbruksarrende – Praktisk handbok i frågor gällande jordbruksarrende*, s. 16.

⁶⁷ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 89.

⁶⁸ *Ibid*, s. 142.

Mot bakgrund av detta kan fastighetsägaren och arrendatorn anses ha relativt stort inflytande vad beträffar avtalshandlingens utformning. Dock med rekommendationen att använda de färdigtryckta formulären som finns på marknaden som utgångspunkt. Trots att lagstiftningen till stora delar är tvingande till förmån för arrendatorn, utgör dessa bestämmelser snarare ett ramverk för avtalets utformning där parterna själva har möjlighet att avtala om det specifika innehållet. Även dessa färdigtryckta formulär kan modifieras och inskränkas av parterna för att passa just deras individuella arrendeavtal med deras aktuella förutsättningar.

3.3. Avtalets möjliga utformning vid upplåtelse av jakträtt

3.3.1. Jaktlagens reglering om upplåtelse av jakträtt

Den lagstiftning som reglerar jakt är främst jaktlagen och jaktförordningen. Dock tillämpas även 7 kap. jordabalken då upplåtelse av jakträtt genom avtal mot ersättning är en form av nyttjanderätt. Denna hänvisning återfinns i 15 § JaktL. Huvudregeln vad beträffar jakträtt är att fastighetsägaren innehar denna enligt 10 § 1 st. JaktL. Dock finns undantag, exempelvis då mark är utarrenderad som ett jordbruksarrende. I dessa fall är huvudregeln att jakträtten på jordbruksarrendet medföljer arrendeavtalet, så länge fastighetsägaren inte aktivt och specifikt förbehåller sig denna, 10 § 2 st. JaktL. I de fall fastighetsägaren förbehåller sig denna rätt finns möjligheten att själv utnyttja rätten, alternativt att upplåta rättigheten till annan.

Upplåtelse av jakträtt är inte en total nyttjanderätt. Detta innebär att jakträttshavaren inte har ensamrätt till skogsfastigheten och inte heller något besittningsskydd.⁷⁰ Jakträtten innefattar endast en rätt att bedriva jakt på ett viss mark.⁷¹ Fastighetsägaren kan vara part i upplåtelsen som en fysisk person alternativt en juridisk person, likaså gäller för jakträttshavaren. Nämnas bör dock att ett jaktlag

⁶⁹ Jämför med fotnot 82.

⁷⁰ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 131. Dock bör tilläggas att jakträttsupplåtelser som gjordes mellan år 1988 och 2001 i vissa fall har besittningsskydd. Bestämmelsen om besittningsskydd upphävdes genom prop. 1999/00:73. De äldre bestämmelserna (tidigare 15§) tillämpas fortfarande på avtalen som ingicks inom den tidsperioden.

⁷¹ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 141.

eller jaktklubb som grupp kan inte vara avtalspart om laget inte är en ideell förening. Om ett upplåtelseavtal om jakträtten på visst område trots detta sluts med ett jaktlag, har det i princip inte träffats något avtal så länge jaktlagets medlemmar inte står angivna i avtalshandlingen.⁷²

I 2 § JaktL stadgas att jakt innebär att fånga och döda vilt. I samma paragraf förklaras att termen vilt, i lagens mening, innefattar fåglar och vilda däggdjur. Det bör dock klargöras att dessa regler tillämpas då det inte är fråga om en så kallad blandad upplåtelse. Då detta är fallet måste det utredas vilka bestämmelser som är tillämpliga. En upplåtelse av två olika nyttjanderätter, exempelvis jakträtt och hyra, utgör nämligen ändå endast ett avtal. I hyresexemplet blir det då frågan om ett hyresavtal och avtalet ska därmed utformas enligt 12 kap. jordabalken.⁷³

I det följande kommer endast fall som inte är en sådan blandad upplåtelse att beröras.

JaktL innehåller bestämmelser som både är civilrättsliga och offentligrättsliga. Beträffande rätten att jaga är reglerna civilrättsliga medan bestämmelserna angående hur jakten får bedrivas är offentligrättsliga.⁷⁴ Den reglering som rör upplåtelse av jakträtt till annan är huvudsakligen dispositiv. Lagen består i detta hänseende av en enskild tvingande regel, nämligen 16 § JaktL. Paragrafen rör uppsägning av upplåtelser på viss tid, dock minst ett år, och klargör att avtalet alltid ska sägas upp för att upphöra vid avtalstidens utgång. Uppsägningstiden är enligt samma bestämmelse sex månader. Detta är en bestämmelse som enligt prop. 1999/00:73 går emot allmänna civilrättsliga regler. Kravet på uppsägning och tiden för uppsägning går nämligen inte att avtala bort, uppsägningstiden kan endast genom upplåtelsehandlingen förlängas.⁷⁵ I 16 § 2 st. JaktL stadgas att ett avtal som ej sagts upp till avtalstidens utgång automatiskt förlängs. Samma krav på uppsägning gäller även då upplåtelsen är på obestämd tid. Den maximala upplåtelse tiden är enligt 7 kap. 5 § JB femtio år från det att avtalet kom till stånd.

⁷² Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 39f.

⁷³ Ibid, s. 21f.

⁷⁴ Wichmann, Jacob. *Inledande kommentar till JaktL*. Lagkommentar, Karnov.

⁷⁵ Prop. 1999/2000:73 s. 104.

Dock menar Larsson och Synnergren att ett avtal på längre tid inte leder till ogiltighet, då upplåtelsen måste sägas upp för att upphöra att gälla.⁷⁶

Det ovan anförda innebär att de regler som finns gällande upplåtelse av jakträtt är dispositiva i fråga om alla punkter förutom uppsägningstiden. Det finns inga bestämmelser rörande avgift, mer än att avtalet ska ha upplåtits mot ersättning för att anses vara en nyttjanderätt i lagens mening, 15 § JaktL. Det finns heller inga lagstadgade formkrav för hur avtalet ska komma till stånd, vilket innebär att det i detta fall är möjligt för parterna att ha en muntlig överenskommelse.⁷⁷

3.3.2. Utformning av avtal vid jakträttsupplåtelse

Enligt jaktlagen har parterna en relativt stor möjlighet att själva utforma avtalet för upplåtelsen. Liksom ovan stadgat finns inga krav på avtalets form, när avgift ska betalas eller vad som ska ingå i jakträtten. Det finns endast två begränsningar vad beträffar jakträttsupplåtelser; nämligen uppsägningstid enligt 16 § JaktL, samt tidsbegränsningen på femtio år enligt 7 kap. 5 § JB. Detta innebär att det är avtalslagens regler om ingående av avtal som avgör huruvida ett avtal föreligger eller inte. Det innehåll som krävs för att det ska röra sig om just en jakträttsupplåtelse är att ett avtal kommer till stånd mellan en fastighetsägare och en nyttjanderättshavare beträffande en upplåtelse av jakträtt mot ersättning.⁷⁸

Larsson och Synnergren poängterar att skrivna avtal är att rekommendera. För att förenkla avtalsskrivningen finns ett antal färdigskrivna avtalsformulär på marknaden. Trots att de civilrättsliga bestämmelserna rörande parterna är dispositiva enligt jaktlagen, innehåller lagen även vissa offentligrättsliga regler som är tvingande. Att därför använda dessa färdigskrivna formulär skapar ett avtal som följer lagen och som får en lämplig utformning för just den avtalssituationen. I de fall då omständigheterna runt parterna är komplicerade anser Synnergren och Larsson att dessa formulär bör användas som mall. Avsaknaden av utfyllande regler i jaktlagen gör avtalsskrivningen aningen mer komplicerad och kravet på

⁷⁶ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrande – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 44.

⁷⁷ Ibid, s. 38.

⁷⁸ Ibid, s. 38f.

genomtänkta villkor ökar.⁷⁹ En organisation som främst erbjuder sådana avtalsmallar är Svenska Jägareförbundet.⁸⁰

Liksom beträffande arrendeavtalen anser Larsson och Synnergren att dessa avtalsmallar som organisationer tillhandahåller på marknaden är att kalla standardavtal,⁸¹ trots att de inte är vedertagna avtal som generellt tillämpas i branschen. Enligt Ramberg och Ramberg finns ingen legaldefinition på institutet standardavtal, men det avses vanligtvis vara avtal eller vissa villkor som mer generellt tillämpas för vissa specifika avtalssituationer.^{82, 83}

⁷⁹ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 37.

⁸⁰ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 89f.

⁸¹ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 37.

⁸² Jämför exempelvis tillämpningen av AB04 vid kommersiella entreprenadavtal. Detta standardavtal har i branschen skapats på grund av bristen på lagstiftning. Det finns en avsaknad på lagstiftning beträffande jakträttsupplåtelser likaså, men det finns inget specifikt standardavtal som vanligen tillämpas vid denna typ av förhållande.

⁸³ Ramberg, Jan. Ramberg, Christina. *Allmän avtalsrätt*, s. 135.

4. De berörda parternas rättigheter och skyldigheter

4.1. Rättigheter och skyldigheter i en avtalsrelation

Ett avtal består ofta i att parterna ställer upp vissa förpliktelser som de i framtiden ska uppfylla. Innebörden av dessa förpliktelser är vilka prestationer som ska uppfyllas och vilka följderna blir då detta inte sker avtalsenligt. Relationen bygger därmed på rättigheter och skyldigheter som parterna åtar sig. Den ena partens rättighet är förankrad i den andres skyldighet. Dessa rättigheter och skyldigheter bör vara uttryckta på ett sätt som minskar risken för missförstånd och olika tolkning då en eventuell konflikt uppstår. Hur dessa förpliktelser uttrycker sig beror på vad avtalet rör. Vissa är, likt tidigare angett, tvingande enligt lag medan andra är fria för parterna att själva disponera över.⁸⁴

4.2. Jordbruksarrendatorns skyldigheter

4.2.1. Arrendatorns skyldighet att förebygga viltskador

Något som inte framgår specifikt av varken 9 kap. 34 a § JB eller övrig arrendelagstiftning, är att jordbruksarrendatorn har en viss skyldighet att förebygga viltskador. Enligt prop. 1995/96:43 bör det ankomma på varje jordbrukare att välja grödor efter vad som är lämpligt med hänsyn till den kringliggande miljön. Grödor bör alltså inte odlas om de är särskilt olämpliga på arrendestället med hänsyn till viltbeståndet.⁸⁵

I Naturvårdverkets rapport *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa)* diskuteras hur förekomsten av vildsvin kan orsaka både direkta och indirekta skador för jordbrukaren. Direkta skador kan exempelvis vara skördebortfall som försämrar årets ekonomiska resultat samt arbetskostnader för att återställa skadorna. Rapporten nämner just begränsningar i valet av grödor som en indirekt skada för arrendatorn. På grund av jordbrukarens skyldighet att anpassa grödorna efter vilttrycket kan resultatet försämrats då den grödan betalar sig sämre.

⁸⁴ Ramberg, Jan. Ramberg, Christina. *Allmän avtalsrätt*, s. 21ff.

⁸⁵ Prop. 1995/96:43, s. 47.

Naturvårdsverket konstaterar således att arrendatorn har en skyldighet att anpassa grödovalet.⁸⁶

I samma rapport fastställs att jordbrukarna fortfarande drabbas av skadekostnader trots att de väljer grödor som är mindre attraktiva för vildsvin. Att förebygga vildsvinsskador kan därmed resultera i andra kostnader för jordbruksarrendatorn. Naturvårdsverket hävdar att den indirekta kostnaden som uppstår på grund av valet av en mindre attraktiv gröda, ökar den direkta kostnaden med cirka femtio procent⁸⁷ per hektar.⁸⁸

Enligt det svenska viltskadesystemet är dock huvudprincipen att skador som orsakas av ej fredat vilt ska förebyggas genom jakt under de gällande jakttiderna.⁸⁹ Jakttiden för vildsvin är likt tidigare nämnt densamma i hela landet. Enligt bilaga 1 p. 7 JaktF är det fri jakt på årsunge⁹⁰ under hela jaktåret och jakttid för övriga vildsvin är den sextonde april till den femtonde februari, med undantag för sugga följd av smågrisar som är fredad året om.

I prop. 1995/96:43 diskuteras vad en arrendator kan göra i förebyggande syfte i de fall då denne inte innehar jakträtten på arrendet. Där konstateras att arrendatorn är hänvisad till att tala med jakträttshavaren och på så vis förmå denne att öka avskjutningen, alternativt att ansöka om skyddsjakt⁹¹. Detta anges dock inte såsom skyldigheter för arrendatorn utan snarare som möjligheter för denne att förhindra vildsvinsskador på den arrenderade jordbruksfastigheten. I förarbetet nämns även att dessa förebyggande åtgärder kan bidra positivt vid en eventuell skadeståndstalan mot fastighetsägaren.⁹²

⁸⁶ Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner*, s. 14.

⁸⁷ Enligt rapporten skapar den direkta skadekostnaden på grund av viltskadan i sig en kostnad på cirka 180-962 kronor per år och hektar. Den indirekta förlusten som uppkommer på grund av grödoval ökar den totala kostnaden till 600 – 1800 kronor per hektar och år.

⁸⁸ Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner*, s. 23.

⁸⁹ Länsstyrelsen, Västmanlands län. *Viltskador*.

⁹⁰ Enligt Svenska Jägarförbundet definieras årsunge som ett vildsvin upp till tolv månader i ålder. När det handlar om fällning av årsunge anser Jägarförbundet att de definieras av en randig alternativt rödbrun päls.

⁹¹ Möjligheterna för arrendatorn att ansöka om skyddsjakt utvecklas ytterligare i avsnitt sex.

⁹² Prop. 1995/96:43, s. 15.

Mot bakgrund av vad som ovan angetts kan konstateras att det i dagsläget inte finns några uttryckliga skyldigheter i lagtexten att förebygga viltskador från arrendatorns sida. Dock kan skyldigheten att välja anpassade grödor med hänsyn till omkringliggande miljö utläsas ur förarbetena till lagen. Detta kan tänkas vara en faktor som spelar in och påverkar utfallet då arrendatorn kräver ersättning genom 9 kap. 34 a § JB. Detta diskuteras ytterligare i avsnitt fem som särskilt problematiserar kring 9 kap. 34 a § JB.

4.2.2. Arrendeavgiften i relation till viltrisen

Arrendeavgiften ska enligt 9 kap. 29 § JB bestämmas i pengar. Arrendatorn har därmed en skyldighet att betala arrendeavgiften till fastighetsägaren. I de fall parterna har avtalat om annat än detta ska avgiften bestämmas och utgå med ett skäligt belopp. Enligt 9 kap. 29 § JB ska hänsyn tagas till parternas avsikter samt övriga förhållanden vid avtalets ingående.

Förarbetena diskuterar inte vad som innefattas i avgiften och vad som bör tolkas ur uttrycket övriga förhållanden. Enligt Bäärnhielm och Gerleman föreligger avtalsfrihet vad beträffar arrendeavgiftens storlek i ursprungsavtalet, vilket resulterar i att parterna själva får förhandla om vad som innefattas i avgiften och utefter detta avgöra vad som är skäligt med hänsyn till deras omständigheter.⁹³ Förarbeten anger dock att en rörlig avgift inte ska knytas an till enstaka produkter utan måste följa ett index i vedertagen mening.⁹⁴ I SOU 2014:32 anges som exempel på dessa ogiltiga index en prisutveckling som följer kött, mjölk eller spannmål.⁹⁵

Huvudregeln beträffande förlängning av ett jordbruksarrende är att avtalsvillkoren ska bestå så länge detta är förenat med besittningsskydd.⁹⁶ Denna bestämmelse återfinns i 9 kap. 3 § JB som stadgar att om ingen uppsägning sker enligt jordabalkens regler anses avtalet förlängt på en tid som motsvarar den tidigare avtalade arrendetiden. Bäärnhielm och Gerleman anser att lagstiftarens formulering

⁹³ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 211.

⁹⁴ Prop. 1970:20, s. A 408.

⁹⁵ SOU 2014:32, s. 63f.

⁹⁶ Ibid, s.57.

innebär att en sådan förlängning sker på samma avtalsvillkor.⁹⁷ I de fall besittningsskydd föreligger finns ytterligare en bestämmelse i jordabalken angående ändring av befintliga avtalsvillkor, nämligen 9 kap. 9 §.⁹⁸ Denna bestämmelse är tillämplig i de fall då arrendeavtalet förlängs. I de fall parterna inte kan komma överens om en ny och skälig avgift ska hänsyn även tagas till jordbruksarrendets värde med hänsyn till avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Denna bestämmelse utgör ett skydd för arrendatorn, som på så vis kan omförhandla arrendeavgiften inför en ny arrendeperiod. Enligt Bäärnhielm och Gerleman är dock detta mest relevant i de fall då parterna inte är överens och konflikten hänskjuts till arrendenämnden. De menar att arrendenämnden enligt Nämndelagen har fått stor möjlighet att påverka villkoren.⁹⁹ Dock är de, enligt Jonny Flodin, bundna av parternas yrkanden och måste därmed hålla sig inom dessa.¹⁰⁰

Enligt Larsson och Synnergren är det avtalsvillkor ur en ekonomisk aspekt som avgör arrendeavgiftens storlek. Som exempel anger de jakträtten som ett avgiftshöjande villkor, medan belastande villkor såsom skyldighet att försäkra vissa byggnader verkar sänkande på avgiften. Förekomsten av viltskador anges även som en avgörande upplysning för avgiftens beräkning.¹⁰¹ Lars-Göran Svensson menar att det är oerhört viktigt att parterna diskuterar risken för viltskador och dess eventuella omfattning då de förhandlar om arrendeavgiften. Han menar även att en precisering av hur detta påverkat beloppet i vissa fall bör återfinnas i avtalshandlingen.¹⁰²

Bristen på reglering angående vad som bör beaktas vid bestämmande av arrendeavgiftens storlek belyser vikten av att de båda parterna är medvetna om och besitter kunskap i hur förhållandena ser ut med tillgången på vilt och risken för vildsvinsskador. I tidigare avsnitt har diskuterats att fastighetsägaren aktivt måste förbehålla sig jakträtten för att denna inte ska medfölja jordbruksarrendet. I och

⁹⁷ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 205.

⁹⁸ Ibid, s. 245.

⁹⁹ Ibid, s. 211f.

¹⁰⁰ Se Flodin, *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 9 §, Lexino 2014-06-23*.

¹⁰¹ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 218 f.

¹⁰² Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 27f.

med att jakträtten diskuteras torde även vildsvinens förekomst i området omnämnas. I de fall då vildsvin tidigare varit vanligt förekommande i området bör en sådan diskussion resultera i en sänkning av en i övrigt skälig arrendeavgift. Liksom ovan nämnts används i många fall färdigtryckta avtalsformulär vid jordbruksarrende, vilket kan leda till att ämnet i sin hast lämnas oberört. Därmed kan arrendeavgiften slutligen bli oskäligt hög i relation till viltriskens storlek.

Arrendatorns rätt till ersättning av fastighetsägaren både erkänns och begränsas av 9 kap. 34 a § JB. Har fastighetsägaren uppfyllt sina förpliktelser enligt denna paragraf bortfaller nämligen arrendatorns rätt och denne får därmed själv stå för kostnaderna som uppstått på grund av vildsvinsskadorna. Att därutöver ha en hög arrendeavgift kan tänkas leda till ekonomiska konsekvenser för jordbrukarens verksamhet.

I de fall då avgiftsvillkoret ska omförhandlas inför en förlängning av arrendet och då parterna inte kommer överens har arrendenämnden vissa kriterier de ska följa i enlighet med 9 kap. 9 § JB. I förlängningsfallet kan det bli möjligt att tidigare inträffade viltskador kommer att verka sänkande på arrendeavgiften, vilket resulterar i ett mer skäligt belopp inför kommande avtalsperiod. Dock sträcker sig arrendeperioder i vissa fall under en relativt lång period, se exempelvis minimitiden vid gårdsarrenden som klargjordes i avsnitt 3.2. I dessa fall ska arrendatorn vänta i fem år innan denne har möjlighet att omförhandla den höga arrendeavgiften.

Det finns inget hinder i att de kriterier arrendenämnden ska iaktta vid en eventuell tvist kan vara vägledande för parterna i förhandlingarna vid det ursprungliga avtalet. Att redan i de inledande förhandlingarna beakta arrendeställets normala avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt torde öka möjligheten för parterna att komma fram till en skälig avgift.

Innebörden av detta är att det därmed är upp till arrendatorn själv att förhandla fram en skälig arrendeavgift i den ursprungliga avtalssituationen. Det är upp till denne att själv insamla den kunskap som krävs beträffande den kringliggande miljön och därefter använda argument grundade i den insamlade informationen. Viltskador kan inträffa trots att jakträttshavaren sköter jakten, vilket resulterar i att ersättningsmöjligheten faller bort och en hög avgift därmed kan antas få betungande

följder. Risken för viltskador spelar i och med detta en stor roll vid fastställandet av storleken på arrendeavgiften och arrendatorer bör ha detta i åtanke under förhandlingarna.

4.3. Fastighetsägarens skyldigheter vid upplåtelse av nyttjanderätt

4.3.1. Fastighetsägarens skyldigheter gentemot jordbruksarrendatorn

Enligt 9 kap. 34 a § JB är fastighetsägaren skyldig att ersätta viltskador som drabbat jordbruksarrendet i de fall denne har förbehållit sig jakträtten. Denna skyldighet faller dock bort i de fall fastighetsägaren i rimlig mån ansträngt sig och haft en reell möjlighet att förhindra dessa skador. Detta hänger samman med kravet på att bedriva en god viltvård. Fastighetsägaren är ansvarig för att sköta viltvården både på arrendet men också på övriga jaktmarker.¹⁰³ Detta bekräftas även av LRF som betonar att fastighetsägaren har en skyldighet att förvalta viltstammarna på dennes mark.¹⁰⁴ Enligt 4 § JaktL är målet med viltvården att främja en lämplig utveckling av viltstammarna med hänsyn till allmänna och enskilda intressen. I 4 § 2 st. JaktL konstateras att detta innebär en anpassning av jakten beroende av tillgången på vilt. Paragrafen stadgar att fastighetsägaren och jakträttshavaren tillsammans svarar för att dessa åtgärder utförs. Landsbygdsdepartementets ämnesråd, Jacob Wichman, menar att detta innebär en skyldighet att inte låta viltbestånden bli så stora att de riskerar att skada närliggande jordbruk.¹⁰⁵ I 4 § JaktL kan även utläsas att jakträttshavarens skyldighet att sköta viltvården innefattar vissa särskilda åtgärder, vad dessa särskilda åtgärder innebär kommer att utvecklas ytterligare i avsnitt 4.4.

I förebyggande syfte har arrendatorn möjlighet att skydda arrendet med hjälp av elstängsel, fällor, annat val av gröda samt ansökan om skyddsjakt. Dock rekommenderar Länsstyrelsen snarare samarbete mellan de olika parterna, vilket innebär att ansvar fördelas mellan fastighetsägaren, arrendatorn och jakträttshavaren. Vad som av ovan nämnda alternativ främst utgör en direkt materiell kostnad för arrendatorn är införskaffande av elstängsel. Naturvårdsverket

¹⁰³ Prop. 1995/96:43, s. 17.

¹⁰⁴ LRF Konsult. *Markägaren och jakten – rättigheter och skyldigheter*.

¹⁰⁵ Wichman, Jacob. 4 § JaktL not. 10. Lagkommentar, Karnov.

nämner i sin förvaltningsplan för vildsvin att stängsling av jordbruksmarker just är en kostnad som kan drabba arrendatorn då denne vill skydda sina jordbruksarrenden mot vildsvinsskador.¹⁰⁶

Fastighetsägaren har därmed tillsammans med jakträttshavaren en lagstadgad skyldighet att anpassa jakten efter viltbeståndet för att bland annat förhindra att skador på jordbruksmark uppstår. Detta innebär att skyldigheten inte medföljer jakträtten, utan den kvarstår hos fastighetsägaren trots en upplåtelse till tredje man. Därav tydliggörs vikten av att upplåta jakten till en jägare som sköter denna uppgift, samt tydliggöra i avtalet vad denna skyldighet innebär. Det finns inga vägledande uppgifter varken i lagtext, praxis eller doktrinen som tyder på att det utgör en skyldighet för fastighetsägaren att bidra ekonomiskt då arrendatorn tvingas alternativt väljer att införskaffa vildsvinsstängsel i förebyggande syfte.

4.3.2. Fastighetsägarens skyldigheter gentemot jakträttshavaren

Lagstiftningen vad beträffar upplåtelse av jakträtt är i stor mån dispositiv. Larsson och Synnergren uppger att det därför är upp till fastighetsägaren vad upplåtelsen ska omfatta och innebära för parterna.¹⁰⁷ Att parterna själva har ett stort utrymme att reglera avtalets villkor innebär att fastighetsägarens skyldigheter fastställs av dessa framförhandlade avtalsvillkor. Det är avtalet som i detta fall är den primära rättskällan. I avsnitt 3.3. konstaterades dock att jaktlagens bestämmelser rörande uppsägning är tvingande för parterna. Observera dock att detta enligt 16 § JaktL endast omfattar jakträttsupplåtelser med en längre upplåtelse tid än ett år.¹⁰⁸ Fastighetsägarens lagstadgade skyldighet består däri av att vid uppsägning meddela jakträttshavaren detta minst sex månader innan avtalstidens utgång. Denna uppsägningstid gäller enligt 16 § JaktL för tidsbestämda avtal samt avtal slutna på obestämd tid. Genom en hänvisning i paragrafens fjärde stycke till 8 kap. 8 § JB stadgas att en sådan uppsägning ska vara skriftlig, alternativt att ett skriftligt

¹⁰⁶ Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – Vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner*. s. 23.

¹⁰⁷ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 75.

¹⁰⁸ Pettersson, Hans. *Jaktlagen – en kommentar med rättsfall*, s. 37.

erkännande av uppsägningen lämnas. I prop. 1991/92:9 anges att det är fastighetsägaren som ansvarar för att avtalets utformning är lämplig.¹⁰⁹

De lagstadgade skyldigheter som fastighetsägaren har gentemot jakträttshavaren är därmed endast en uppsägningstid på minst sex månader samt att denna uppsägning ska vara skriftlig. Uttalandet i prop. 1991/92:9 kan dock tolkas som att det är fastighetsägarens skyldighet att även utformningen av avtalshandlingen genomförs på ett godtagbart sätt. Därefter är det endast avtalshandlingens villkor som reglerar fastighetsägarens förpliktelser. En eventuell skyldighet att tillhandahålla material till jakt är något som därmed inte omnämns. För att jakträttshavaren ska kunna bedriva jakt på ett erforderligt vis kan visst material krävas. Exempel på dessa är jakttorn, fällor och belysning.¹¹⁰ Men även olika typer av foderautomater kan användas för att specifikt underlätta jakten på vildsvin.¹¹¹

Om ett område är särskilt drabbat av vildsvin innebär detta en påtaglig skyldighet för jakträttshavaren att bedriva en god viltvård. Då vildsvin huvudsakligen är nattdjur kan tänkas att vissa jakthjälpmedel för att underlätta denna typ av jakt krävs. Att dessa kostnader tillkommer bör fastighetsägaren underrätta jakträttshavaren om, i de fall denne själv inte bidrar ekonomiskt. Liksom tidigare nämnt har värdet på jakten ökat och likaså jaktavgiften som betalas till fastighetsägaren. Att denne då inte underrättar den påtänkta jakträttshavaren om utsattheten och eventuella kostnader för hjälpmedel under förhandlingarna kan även detta tänkas innebära en ekonomisk börda jakträttshavaren inte var införstådd med. Här bör diskuteras huruvida fastighetsägaren har en allmän upplysningsplikt rörande en uppgift som sådan samt om en underlåtenhet kan resultera i ett oskäligt avtalsvillkor som kan bli föremål för jämkning enligt 36 § AvtL. Enligt prop. 1975/76:81 anges nämligen att ett villkor som tydligt missgynnar endera av parterna kan angripas med stöd av denna paragraf, dock med beaktande av övriga omständigheter.¹¹²

¹⁰⁹ Prop. 1991/92:9, s. 19.

¹¹⁰ SOU 2014:54, s. 71.

¹¹¹ Ibid, s. 107.

¹¹² Prop. 1975/76:81, s. 118f.

4.4. Jakträttshavarens skyldigheter

4.4.1. Jakträttshavarens skyldighet att betala avgift till fastighetsägaren

Beträffande avgift finns ingen bestämmelse i 7 kap. jordabalken som stadgar om, hur eller när denna ska bestämmas och betalas, endast att ersättning ska utgå till fastighetsägaren. Inte heller i jaktlagen har betalningsskyldigheten reglerats.

Larsson och Synnergren bekräftar detta och menar att full avtalsfrihet råder rörande hur avgiften ska regleras i avtalet. Detta innebär att innebörden av jakträttshavarens skyldighet beträffande betalning måste specificeras i avtalet. Vanligtvis sker betalningen i förskott.¹¹³ Utöver ersättningen till fastighetsägaren är jakträttshavaren skyldig att enligt 49 § 1 st. JaktF betala en viltvårdsavgift på trehundra kronor. Denna avgift betalas enligt 50 § JaktF till Kammarkollegiet. Då betalningen är genomförd skickar Naturvårdsverket ut ett statligt jaktkort som bevis, 51 § JaktF.

Tidigare har presenterats att det i denna partsrelation huvudsakligen råder avtalsfrihet. Det sagda innebär att det är upp till parterna själva att avtala om storlek på avgiften samt vad denna avgift innefattar, med undantag för viltvård enligt 4 § JaktL.¹¹⁴ Innan det nya kravet om tvingande uppsägningstid enligt 15-16 §§ JaktL blev gällande, hade i vissa fall nyttjanderättshavaren en förlängningsrätt. Tvister hänfödda till detta samt ändringar av avtalsvillkor prövades av arrendenämnden. Villkorsändring beträffade avgift för upplåtelsen skulle då bland annat anpassas till vad andra jakträttshavare i samma situation var villiga att betala.¹¹⁵

Denna typ av marknadsvärde som arrendenämnden vid ovan angiven tvist tillämpade torde vara användbart även idag men i de ursprungliga avtalsförhandlingarna. På grund av det ökade värdet på jakt som diskuterades i uppsatsens tidigare kapitel kan det antas att en form av budgivning uppstår då flera intressenter finns. Detta bör i ett sådant fall leda till att avgiften fastställs genom det högst erbjudna budet, något som i dessa fall löser problematiken kring storleken på

¹¹³ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 50.

¹¹⁴ Sköta viltvården och vad detta institut innebär utvecklas i avsnitt 4.4.2.

¹¹⁵ Svensson, Sven-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 143f.

avgiften. Avtalet bör dock specifikt ange när, var och hur jakträttshavarens skyldighet att betala avgiften ska uppfyllas.

4.4.2. Jakträttshavarens skyldighet att bedriva viltvård enligt 4 § jaktlagen

Den lagstadgade skyldighet som medföljer en jakträttsupplåtelse är att bedriva en god viltvård enligt 4 § JaktL. Paragrafen uttrycker att viltvård innefattar att viltet ska vårdas, bevaras och främjas med hänsyn till allmänna och enskilda intressen. Jakten ska anpassas efter tillgången på vilt. I 4 § 2 st. JaktL anges att denna skyldighet åläggs jakträttshavaren och fastighetsägaren gemensamt. Detta innebär att fastighetsägaren har det yttersta ansvaret att de rätta åtgärderna genomförs för att viltvårdsbestämmelsen efterlevs.

Prop. 1991/92:9 beskriver hur fastighetsägaren bör vara medveten om detta ansvar för hur jakten bedrivs. Risken för att vildsvinsskador på grund av dåligt skött viltvård inträffar kan därmed inte föras över på jakträttshavaren.¹¹⁶ Genom att parterna i största del själva disponerar över avtalets utformning har fastighetsägaren bland annat möjlighet att i avtalet reglera och påverka storleken på avskjutningen och övrig skötsel av viltvården.¹¹⁷ Enligt prop. 1986/87:58 kan en god viltvård, förutom avskjutning, även innebära utfodring av viltet,¹¹⁸ vad detta innebär kommer att beröras ytterligare i följande avsnitt.

Beträffande viltvård av vildsvin kan flera fastigheter enligt 1 § ViltvårdsL gå ihop och på så vis bilda ett viltvårdsområde. Denna samordning skapas av fastighetsägarna och området kommer då att kallas en viltvårdsområdesförening. Detta för att i första hand främja viltvården.¹¹⁹ Då jakträtten är upplåten till annan än fastighetsägaren ska jakträttshavaren, på begäran, antas i de fall upplåtelsen sträcker sig över en längre tidsperiod än ett år, 4 § ViltvårdsL. Ansökan om att bilda en viltvårdsområdesförening sker hos Länsstyrelsen enligt ett lagstadgat förfarande, 9 § ViltvårdsL. Pettersson menar att en sådan sammanslutning är meningsfull för

¹¹⁶ Prop. 1991/92:9, s. 19.

¹¹⁷ Pettersson, Hans. *Jaktlagen – en kommentar med rättsfall*, s. 16.

¹¹⁸ Prop. 1986/87:58, s. 20.

¹¹⁹ Prop. 1999/2000:73, s. 1.

viltvården.¹²⁰ Svenska Jägarförbundet poängterar nämligen att vildsvin ställer väldigt höga krav på både fastighetsägaren och jakträttshavaren, dels på grund av dess höga reproduktionsförmåga men även med tanke på dess tycke för jordbruksgrödor.¹²¹ Dock innebär en sådan viltvårdsområdesförening att ett flertal beslut kräver röstning på föreningsstämma, 21 § ViltvårdsL. Detta är något som Larsson och Synnergren anser problematiskt då stämman vanligtvis endast äger rum en gång om året.¹²²

Fastighetsägaren och jakträttshavaren delar därmed på ansvaret för viltvården. Viltvården som enligt lag innebär att vilt ska vårdas och skyddas, men där hänsyn även måste tagas till allmänna och enskilda intressen. Det är här en intressekonflikt mellan jakträttshavaren och jordbruksarrendatorn tydligt framgår. Jägaren vill bibehålla en hög andel vildsvin i skogarna, medan arrendatorn inte vill riskera att dennes grödor skadas. Fastighetsägaren kan i dessa fall tänkas vilja hålla en balans mellan de bådas intressen. Fastighetsägaren vill hålla jakträttshavaren nöjd samtidigt som fastighetsägaren riskerar att drabbas av ett skadeståndsansvar enligt 9 kap. 34 a § JB då viltvården missköts. Pettersson poängterar just vikten i att upprätthålla en balans mellan jägarens intresse av stora bestånd beträffande vissa arter och risken för skador på bland annat jordbruk.¹²³

Det är fastighetsägarens ansvar att utforma ett tydligt avtal. Här tydliggörs konsekvenserna då viltvården och därmed även avskjutningen inte preciseras i avtalshandlingen. Vildsvin har en hög reproduktionsförmåga och ett större ansvar medföljer därmed jakträtten vid vildsvinstäta områden. Enligt jaktlagen ska jakten anpassas efter tillgången på vilt, vilket medför ett större ansvar att skjuta av vildsvinen i de fall bestånden är ökar. I och med det nu sagda ställs högre krav på att jakträttshavaren följer fastighetsägarens eventuella instruktioner beträffande detta. I de fall instruktionerna inte är tillräckligt tydliga kan detta antas innebära en konflikt mellan jakträttshavaren och fastighetsägaren. Såsom tidigare angetts är

¹²⁰ Pettersson, Hans. *Jaktlagen – en kommentar med rättsfall*, s. 17.

Pettersson hänvisar i sin text till Lagen om jaktvårdsområden (1980:854), denna förnyades år 2000 och heter numera Lag (2000:592) om Viltvårdsområde. Dock är flera av bestämmelserna desamma och syftet med lagen är fortfarande att främja viltvården. Därmed kan detta uttalande anses vara detsamma även idag.

¹²¹ Svenska Jägarförbundet. *Handlingsplan vildsvin m.m.*

¹²² Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 29.

¹²³ Pettersson, Hans. *Jaktlagen – en kommentar med rättsfall*, s. 15.

vildsvin nattdjur, vilket i viss mån även kan innebära nattjakt. På grund av att jakttiden sträcker sig över näst intill hela jaktåret, är det under hela denna period som jakträttshavaren tvingas bedriva viltvården beträffande arten vildsvin. Detta är något som bör avspeglas i avgiften för jakträtten i de fall området är utsatt. Även om värdet på jakt har ökat kan eventuell nattjakt och köp av utrustning etcetera vara faktorer som jakträttshavaren inte är medveten om vid avtalets ingående. Ett exempel på detta torde vara fallet då jägaren kommer från norra Sverige där vildsvin inte är lika vanligt förekommande och denne därför inte är kunnig i vildsvinsjakt och ansvaret som därmed medföljer jakträtten.

Problematiken kan här anses vara att det inte finns någon reglering eller konkret förklaring över vad viltvård faktiskt innebär. Det sagda resulterar i att varje jakträttshavare, i samråd med fastighetsägaren, måste genomföra en skönsmässig bedömning av begreppet och vad som innefattas. Att ha en viltvårdsområdesförening som tillsammans bidrar till upprätthållande av viltvården kan vara ett lämpligt alternativ vid svårt vildsvinsdrabbade områden. Dock kan även detta kompliceras av att det blir många viljor i kombination med att ett flertal beslut endast kan fattas genom en föreningsstämma. En otydlig reglering av viltvården kan antas försvåra situationen då viltskador uppstått på ett jordbruksarrende och fastighetsägaren ska bevisa att denne vidtagit rimliga ansträngningar. Tolkning av begreppet viltvård torde även leda till svårigheter att avgöra vad som faktiskt bör innefattas då var jakträttshavare kommer att göra en individuell bedömning. Begreppet viltvård kopplat till fastighetsägarens skadeståndsansvar vid viltskador på arrende kommer att utvecklas i kommande avsnitt.

4.4.3. Utfodring, en lagstadgad skyldighet?

För att locka andelen djur till ett visst jaktområde och på så vis öka möjligheterna till en lyckad jakt kan utfodring genomföras.¹²⁴ Utfodring innebär att foder utplaceras på jaktmarkerna för att antingen skapa en ökning av antalet djur, minska dess lidande under hårdade förhållanden, avleda viltet för att undvika viltskador alternativt för att koncentrera vilt till en viss plats och på så vis underlätta vid

¹²⁴ SOU 2014:54, s. 37.

jakt.¹²⁵ Utfodring kan även anses utgöra en del av skyldigheten att bedriva en god viltvård enligt 4 § JaktL. I viltvården ingår en skyldighet att vidta särskilda åtgärder för att skydda och stödja viltet.¹²⁶ Dock finns olika syn på hur utfodring bör utföras och regleringar beträffande detta saknas. I SOU 2014:54 utreds behovet av lagstiftning rörande utfodring. Utredningen hänvisar till organisationen Svenska Jägarförbundet som hävdar att utfodring av vilt ska ske under exempelvis kalla vintrar. Detta går att hänvisa till 4 § JaktL som stadgar att viltet ska skyddas, de ska inte svälta ihjäl utan skjutas av. Dock möts dessa rekommendationer av LRF's motsäggande uttalande. De anser snarare att utfodring på detta vis ökar andelen vilt i skogarna, vilket är gynnsamt för jakten men inte för närliggande områden som riskerar att utsättas för än mer viltskador.¹²⁷

I prop. 1986/87:58 anges att livskraftiga viltbestånd ska eftersträvas men att det måste finnas en balans då skada på jordbruk och skogsbruk inte är önskvärda.¹²⁸ Förarbetena ger därmed ingen konkret vägledning i ämnet vilket rimligen orsakat dessa motsatta rekommendationer från olika berörda organisationer. Naturvårdsverket har tidigare blivit bemyndigade av regeringen att utarbeta en handlingsplan beträffande utfodring av vildsvin. Dessa riktlinjer rör främst vilket typ av foder som får användas och i vilken mängd fodret bör utplaceras.¹²⁹ Naturvårdsverket har i denna slutgiltiga förvaltningsplan uttalat sig beträffande denna typ av viltvård och menar att utfodring av vildsvin för att öka överlevnad och kullstorlek inte är lämpligt. De anger att utfodring istället bör ske för att avleda vildsvinen och på så vis undvika skada på exempelvis jordbruksmark.¹³⁰

Värt att nämna beträffande utfodring av vildsvin är att det finns lagstiftning om vad för typ av foder som får placeras ut. Vildsvin anses nämligen, enligt Naturvårdsverkets rapport, vara livsmedelsproducerande djur.¹³¹ Tillämplig är därmed lagen om foder och animaliska biprodukter, som grundar sig i ett antal EU-

¹²⁵ SOU 2014:54, s. 105.

¹²⁶ Wichman, Jacob. 4§ JaktL. Not. 11. Lagkommentar, Karnov.

¹²⁷ SOU 2014:54, s. 143f.

¹²⁸ Prop. 1986/87:58, s. 68.

¹²⁹ Naturvårdsverket. Redovisning av regeringens uppdrag att utarbeta en nationell förvaltningsplan för vildsvin m.m. s. 1ff.

¹³⁰ Naturvårdsverket. Nationell förvaltningsplan för vildsvin (*Sus scrofa*) – Vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner. s. 16.

¹³¹ Naturvårdsverket. Redovisning av regeringens uppdrag att utarbeta en nationell förvaltningsplan för vildsvin m.m. s. 1ff.

förordningar. En specificering av vad för typ av foder som får utfodras med faller dock utanför denna uppsats syfte, vilket innebär att detta inte kommer att beröras ytterligare.

Utfodring kan användas som ett verktyg för att minska vildsvinsskador på jordbruksmarker. Utfodring kan dock även ske på ett felaktigt sätt vilket istället kan resultera i mer omfattande skador på jordbruksmarkerna. Den enda bestämmelsen beträffande utfodring finns därmed i 4 § JaktL. Utformningen av denna bestämmelse är relativt otydlig och vad som innefattas är osäkert, vilket kan skapa problem vid tillämpning. Detta i kombination med motstridiga rekommendationer från olika berörda organisationer. Grundat på detta kan konstateras att rättsläget är oklart, vilket är problematiskt för alla parter då bristen på förutsebarhet i en sådan situation är stor. Följderna av detta kommer att diskuteras ytterligare i kapitel sex.

5. Tolkning och tillämpning av 9 kap. 34 a § jordabalken

5.1. Bakgrund till lagstiftningen

Bestämmelsen beträffande jordbruksarrendators rätt att få ersättning för förlust orsakad av viltskador återfinns i 9 kap. 34 a § JB och trädde i kraft den 1 januari år 1996. Anledningen till att bestämmelsen trädde i kraft är enligt Bäärnhielm och Gerleman att möjligheten för jordbruksarrendatorer att få ersättning genom statliga bidrag föll bort år 1995. Innan år 1995 fanns en fond vid namn Viltskadefonden varigenom dessa statliga bidrag i viss mån kunde ersätta uppkomna viltskador på bland annat jordbruksarrenden.¹³² När viltskadorna härstammade från annat vilt än kronhjort, dovhjort eller älg kunde Naturvårdsverket besluta om viss ersättning. Det krävdes då att det var uppenbart oskäligt att den skadelidande personligen skulle stå för kostnaderna.¹³³

Denna viltskadeersättningsförordning¹³⁴ som reglerade möjligheten för drabbade att få ersättning upphörde att gälla den 1 januari 1995.¹³⁵ Orsaken till detta ansågs i prop. 1991/92:9 vara att både skadorna och ersättningen för dessa ökade kraftigt vilket innebar att fällavgifterna ökade i storlek. Fällavgift betalades av jägare då exempelvis en älg skjutits. Avgiften betalades då in till viltskadefonden som därefter täckte just skador som viltet orsakade på jordbruksgrödor och trädgårdsodlingar. Det resonemang som fördes i den propositionen resulterade tillslut i att ersättningssystemet upphörde att gälla.¹³⁶

Nilsson Hjorth menar att det aldrig tidigare har funnits en specifik bestämmelse som reglerat viltskador på jordbruksarrenden,¹³⁷ även om det enligt prop. 1995/96:43 sedan tidigare har funnits en allmän rätt till skadestånd. I propositionen

¹³² Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 254.

¹³³ Prop. 1995/96:43, s. 15.

¹³⁴ Förordning (1980:400) om ersättning vid vissa viltskador m.m.

¹³⁵ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 27.

¹³⁶ Prop. 1991/92:9, s. 12f.

¹³⁷ Nilsson Hjorth, Bob. *9 kap. 34a § JB, not. 458. Lagkommentar*, Karnov.

uttrycktes ett behov av att denna allmänna rätt till skadestånd behövdes klargöras, preciseras samt göras tvingande i detta hänseende.¹³⁸

5.2. Tillämpning av bestämmelsen

För att 9 kap. 34 a § JB ska bli tillämplig är ett krav att arrendatorn inte har jakträtt på arrendet. Därmed måste fastighetsägaren ha förbehållit sig jakträtten, för att antingen själv inneha den, alternativt att fastighetsägaren har upplåtit den till tredje man. Huvudregeln vid arrende av jordbruksfastighet är att jakträtten på arrendet medföljer i arrendeavtalet. Detta regleras dock inte i jordabalken utan i 10 § 2 st. JaktL genom en hänvisning i 9 kap. 34 a § 2 st. JB. Jaktlagens 10 § stadgar att arrendatorns jakträtt följer med arrendeavtalet så länge inget annat avtalats. Detta innebär att regeln är dispositiv och fri att avtala om så länge det finns med som villkor i det skriftliga arrendeavtalet. Liksom tidigare diskuterats i uppsatsen är alla avtalsvillkor som ej upprättas skriftligen utan verkan, bestämmelsen återfinns i 8 kap. 3 § JB.

Prop. 1995/96:43 anger att fastighetsägaren bör ha ansvaret för uppkomna viltskador på arrendet trots att jakträtten är upplåten till annan. De hävdar att det ankommer på fastighetsägaren att försäkra sig om att jakträttshavaren upprätthåller en god viltvård.¹³⁹

Bäärnhielm och Gerleman bekräftar att fastighetsägarens ersättningsansvar kvarstår då arrendet drabbats av viltskador oavsett om denne upplåtit jakträtten på jordbruksarrendet till tredje man.¹⁴⁰ Att detta sker är i dagsläget relativt vanligt.¹⁴¹ I SOU 2014:54 sammanfattades resultatet av en undersökning som SLU genomfört.¹⁴² Detta visar att det vanligen är fastighetsägaren som antingen behåller jakträtten alternativt upplåter den till tredje man.¹⁴³ Detta torde bero på att jaktens

¹³⁸ Prop. 1995/96:43, s. 17.

¹³⁹ Ibid, s. 17.

¹⁴⁰ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 254.

¹⁴¹ Prop. 1995/96:43, s. 16.

¹⁴² Undersökningen rör jordbruksarrenden och vilt. Den är baserad på 1600 jordbruk med en bruksenhet om minst tio hektar. 1500 jordbruk av dess är slumpmässigt utvalda. Undersökningen fokuserar på de som arrenderar jordbruksmark.

¹⁴³ SOU 2014:54, s. 176.

värde har ökat och därmed även kostnaderna för jakträtten, vilket innebär en ökad intäkt för fastighetsägaren.¹⁴⁴

Bestämmelsen om fastighetsägarens ersättningsskyldighet tillämpas därmed på samma vis oavsett om jakträtten är upplåten till tredje man. Detta delade ansvar har även tidigare diskuterats i uppsatsens fjärde kapitel där jakträttshavarens skyldigheter fastställdes. Vilka krav som ställs på fastighetsägare samt arrendator och innebörden av begreppet rimliga ansträngningar kommer att utvecklas i efterföljande avsnitt.

Något som bör nämnas men inte utvecklas ytterligare är arrendatorns rätt till ersättning enligt denna bestämmelse i de fall då jakträtten ingår i jordbruksarrendet, men sedan upplåts tillbaka till fastighetsägaren alternativt tredje man. Bäärnhielm och Gerleman menar att ersättningsskyldigheten helt bortfaller då arrendatorn upplåter direkt till tredje man.¹⁴⁵ Dock anges i prop. 1995/96:43 att ersättningsskyldigheten för fastighetsägaren kvarstår i de fall då arrendatorn innehar jakträtten men sedan vidareupplåter den till fastighetsägaren.¹⁴⁶

5.3. Tolkning av begreppet rimliga ansträngningar

Begreppet *rimliga ansträngningar* som återfinns i 9 kap. 34 a § JB kräver tolkning i situationen då fastighetsägaren ska visa på att skadan inte kunnat förhindras trots dennes rimliga ansträngningar. Det kan här konstateras att det är fastighetsägaren som uttryckligen har bevisbördan. I prop. 1995/96:43 anges att fastighetsägarens presumtionsansvar finns då det rent naturligt sett är problematiskt för arrendatorn att bevisa huruvida fastighetsägaren har bedrivit en god viltvård. För fastighetsägaren bör det dock inte vara svårt att påvisa dessa åtgärder. Dock framhålls att kraven på fastighetsägarens bevisbörda inte kan ställas för högt. Som exempel på bevis anges främst vittnesmål från personer med kunskap inom området.¹⁴⁷

¹⁴⁴ Svenska jägareförbundet, Jönköping. *Från forntid – nutid, utvecklingen*.

¹⁴⁵ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 254.

¹⁴⁶ Prop. 1995/96:43, s. 40.

¹⁴⁷ Ibid, s. 17.

I prop. 1995/96:43 anges att dessa rimliga ansträngningar bör innebära att fastighetsägaren ska bedriva viltvård i rimlig utsträckning. Detta innebär, likt tidigare angett, att denna skyldighet faller på fastighetsägaren oavsett om jakträtten är upplåten till annan än denne själv. Propositionen diskuterar även de fall då viltet vandrar från andra jaktmarker än fastighetsägarens och det konstateras att ersättningsskyldigheten för dessa skador även är beroende av huruvida fastighetsägaren har bedrivit en god viltvård på de egna jaktmarkerna. De belyser svårigheten för fastighetsägaren att påverka förekomsten av vilt då de vandrar in från angränsande jaktmarker.¹⁴⁸

Vad som därmed innefattas i begreppet rimliga ansträngningar är att fastighetsägaren ska bedriva en god viltvård. Har fastighetsägaren försummat viltvården riskerar denne att bli ersättningsskyldig för uppkomna viltskador på jordbruksarrende. Detta är fallet även då jakträtten är upplåten till tredje man.¹⁴⁹ Larsson och Synnergren menar att det handlar om en reell möjlighet att förhindra dessa viltskador och att hänsyn ska tas till de lokala förhållandena.¹⁵⁰ Att fastighetsägaren ska ha just en reell möjlighet att förhindra skadorna poängteras även i förarbetena till 9 kap. 34 a § JB.¹⁵¹ I Naturvårdsverkets förvaltningsplan för vildsvin anges att fastighetsägarens rimliga ansvar torde innebära upprättande av avskjutningsplaner genom samverkan mellan arrendator, fastighetsägare och jakträttshavare. Att undvika onödig utfodring anses även kunna inkluderas i fastighetsägarens ansvar att vidta rimliga åtgärder.¹⁵²

Begreppet rimliga ansträngningar bygger därmed på att det genom jakträtten reellt går att begränsa dessa viltskador som orsakats av vildsvin. För att ersättning ska utgå krävs en möjlighet för fastighetsägaren att hindra uppkomsten av vildsvinsskadan genom att bedriva en rimlig viltvård. Vad som bör poängteras är vad som nämns i prop. 1995/96:43. Där anges att den som bedriver verksamhet i

¹⁴⁸ Prop. 1995/96:43, s. 17.

¹⁴⁹ Ibid, s. 17.

¹⁵⁰ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 43.

¹⁵¹ Prop. 1995/96:43, s. 17.

¹⁵² Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – Vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner*, s. 38.

närheten av områden där vilt förekommer ska kunna tåla att vissa skador rent naturligt uppkommer då viltskador är en naturpåverkan.¹⁵³

Innebörden av begreppet rimliga ansträngningar bör därmed vara att fastighetsägaren ska bedriva en god viltvård. Därigenom uppstår problematiken som diskuterades i avsnitt fyra, nämligen vad begreppet viltvård innebär. Liksom argumenten i det nu nämnda avsnittet lät är viltvård ett begrepp som inte finns definierat mer än vad som sägs i 4 § JaktL. Att varje jakträttshavare individuellt ska göra en egen subjektiv bedömning över vad som är en skälig avskjutning och godtagbar utfodring torde försvåra tolkningen och tillämpningen av begreppet rimliga ansträngningar. Då begreppet viltvård kan anses relativt oklart kan de aktuella vittnesuppgifter, som likt ovan utgör en stor del i fastighetsägarens bevisning, tänkas variera beroende på vem som uttalar sig och om denne härrör från någon organisation. I avsnitt fyra diskuterades att olika berörda organisationer lämnar olika rekommendationer vad beträffar utfodring, vilket i detta fall kan få stora konsekvenser då någon av dessa organisationer vittnar om just utfodringens roll vad beträffar skyldigheten att bedriva viltvård.

¹⁵³ Prop. 1995/96:43, s. 47.

6. Konsekvenser av vildsvinsskada på jordbruksarrende

6.1. Arrendatorns möjlighet till ersättning av fastighetsägaren

I SOU 2014:54 hänvisas till en rapport skriven av Patrik Persson vid SLU¹⁵⁴. Persson har i sin rapport undersökt hur stora kostnaderna för vildsvinsskador är på jordbruk i Sverige genom fallstudier av fem gårdar i olika delar av landet. I SOU 2014:54 har Perssons resultat sammanställts och utredningen har därmed kommit fram till att förlusten på grund av dessa vildsvinsskador kan orsaka en försämring av årsresultatet hos en lantbrukare med knappt fem till och med drygt tjugo procent.¹⁵⁵ Därmed kan konstateras att ett flertal jordbruk drabbas av viltskador som orsakar ett sämre resultat för verksamheten. I de fall då fastighetsägaren förbehåller sig jakträtten på arrendet begränsas möjligheten för arrendatorn att minska eller förebygga risken för dessa vildsvinsskador genom jakt.¹⁵⁶

Så som angetts i uppsatsens tidigare avsnitt får jordbrukare acceptera att viss viltskada kan uppstå och därmed inte kunna kräva ersättning av fastighetsägaren. Vad som krävs för att ersättning ska utgå är, enligt 9 kap. 34 a § JB, att arrendatorn ska lida en förlust på grund av viltskadan. Skadorna ska alltså vara av bestående art och de ska orsaka en slutlig ekonomisk förlust i jordbruksarrendatorns årsresultat. I de fall då grödan ”läks” försvinner möjligheten att få skadestånd av fastighetsägaren.¹⁵⁷ I kombination med detta har även arrendatorn, enligt Larsson och Synnergren, ett ansvar att undvika vildsvinsskador. Detta kan innebära att arrendatorn ska undvika vissa grödor samt eventuellt uppförande av stängsel. I de fall arrendatorn inte har bidragit till att undvika vildsvinsskador kan ersättningen från fastighetsägaren jämkas enligt allmänna villkor på grund av medvållande.¹⁵⁸

¹⁵⁴ Persson, Patrik. *Vildsvinsskador inom jordbruket – Hur stora är förlusterna?*

¹⁵⁵ SOU 2014:54, s. 66.

¹⁵⁶ Se Flodin, *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 34 a §*, Lexino 2014-06-23.

¹⁵⁷ Prop. 1995/96:43, s. 18.

¹⁵⁸ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 43.

I avsnitt fyra klargjordes att det är fastighetsägaren och jakträttshavaren som tillsammans ansvarar för viltvården. Dock är det fastighetsägaren som enligt bestämmelsen i 9 kap. 34 a § JB blir ersättningsskyldig gentemot jordbruksarrendatorn i de fall då jakträttshavaren har försummat viltvården.

Utfodring av vilt är enligt förarbetena en del av fastighetsägarens och jakträttshavarens skyldighet att bedriva en god viltvård. Innebörden av begreppet klargörs dock inte i lagtext eller förarbeten. Att innebörden av begreppet är så oklart torde vara en konfliktskapande grund. Det kan antas skapa problem då fastighetsägaren ska bevisa huruvida denne bedrivit en god viltvård och då undviker skyldigheten att enligt 9 kap. 34 a § JB utge skadestånd för viltskada till arrendatorn.

Resultatet av ett sådant osäkert rättsläge försätter fastighetsägaren och jakträttshavaren i ett läge där ingen förutsebarhet finns. Det finns inte bekräftat hur viltvård i form av utfodring ska äga rum. Avsaknaden av förutsebarhet i en sådan situation kan tänkas resultera i svårigheter vid bedömning huruvida utfodring har ägt rum felaktigt eller inte. Finns ingen reglering beträffande begreppet utfodring och hur detta ska äga rum, bör genomförandet rent teoretiskt inte kunna anses felaktig.

Även arrendatorn försätts genom det nu sagda i en ogynnsam ställning då inte heller denne bör kunna ange utfodring som en grund för misskött viltvård. Detta är något som bör påverka dennes möjlighet till ersättning. Det är fastighetsägaren som har bevisbördan för att han eller hon har skött viltvården samt att skadan inte kunnat förhindras trots rimliga ansträngningar från dennes sida. Dock är det jordbruksarrendatorn som först ska yrka på en rätt till ersättning. Om det då kan konstateras att utfodring inte kan ske felaktigt enligt lag, torde ett yrkande från arrendatorns sida om misskött viltvård genom felaktig utfodring vara svårt att föra.

Grundat på vad som ovan angetts uppstår frågan varför avsaknaden av rättspraxis är så stor. Gårdar drabbas av ekonomiska förluster på grund av vildsvinsskador på jordbruksmarkerna. Arrendatorerna anses även enligt arrendelagstiftningen vara den svagare parten och fastighetsägaren har ett presumtionsansvar, vilket innebär att

denne måste bevisa att han eller hon inte har agerat försumligt beträffande viltvården. Bristen på vägledande rättsfall är i denna fråga problematisk då det skapar ett relativt osäkert rättsläge. Speciellt rörande tolkning och innebörd av vissa begrepp, såsom utfodring och viltvård. Det torde innebära att det vid en tvist avgörs genom en skönsässig bedömning av vad fastighetsägarens rimliga ansvar bör innebära.

I SOU 2014:54 bekräftar utredningen att jordbruksarrendatorers möjlighet till skadestånd enligt 9 kap. 34 a § JB inte används. Detta trots det stora antalet drabbade arrendatorer. Anledningen till detta är relativt oklar. De diskuterar dock att en möjlighet kan vara att jordbruksarrendatorn är i en beroendeställning och inte vill skada avtalsförhållandet. Det kan även bero på att parterna väljer att själva lösa konflikten genom avdrag på arrendeavgiften. Utredningen framhåller även att arrendatorer tycker att 9 kap. 34 a § JB är oklar och otydlig. Främst vad innebörden av rimliga ansträngningar är. Vad som framgår i förarbeten är att fastighetsägaren svarar för allt inom dennes kontroll, vilket enligt utredningen inte motsvaras av bestämmelsens utformning. Det kan utifrån 9 kap. 34 a § JB snarare tolkas som att begreppet rimliga ansträngningar är vidare och att en sådan skadeståndstalan kan falla på en generell rimlighetsbedömning.¹⁵⁹

Sammanfattningsvis kan konstateras att arrendatorns ersättningsmöjlighet av fastighetsägaren är beroende av huruvida den senare rimligen har ansträngt sig för att undvika vildsvinsskador och därmed bedrivit en god viltvård enligt 4 § JaktL. Vad detta begrepp innebär är dock oklart, vilket kan tänkas vara anledningen till bristen på rättspraxis. Detta är något som arrendatorn blir lidande av då de riskerar att drabbas av stora ekonomiska förluster.

6.2. Arrendatorns möjlighet till övriga påföljder

6.2.1. Arrendatorns möjlighet till jämkning av arrendeavgiften

I de fall då jakträttshavaren och fastighetsägaren har bedrivit en god viltvård och uppkomna skador på jordbruksarrendet därmed inte resulterar i någon skyldighet

¹⁵⁹ SOU 2014:54, s. 239.

för fastighetsägaren att ersätta dessa, uppstår frågan vad arrendatorn har för övriga möjligheter. Då arrendatorn drabbas av en ekonomisk skada bör nästa steg vara att se till arrendeavgiften och dess storlek. I avsnitt tre klargjordes att jordabalkens bestämmelser beträffande jordbruksarrende i stort är tvingande till förmån för arrendatorn, 8 kap. 2 §. Däribland att avgiften ska bestämmas i pengar enligt 9 kap. 29 § JB. Detta innebär att avgiften förhandlas fram innan arrendeperiodens börjar och är en tvingande bestämmelse som ska omnämnas i parternas avtalshandling. Att ett jordbruksarrende kan komma att bli svårt drabbat av vildsvinsskador kan tänkas vara okänt för den tilltänkta arrendatorn innan denne har tillträtt jordbruksfastigheten. Detta kan rent logiskt leda till att arrendeavgiften blir oskäligt hög i relation till den ekonomiska skadan denne lider på grund av viltskadorna.

I 9 kap. 3 § 1 st. JB uttrycks parternas rätt att ändra avtalsvillkoren inför en ny arrendeperiod. Kommer parterna då inte själva överens om villkoren hanteras tvisten av arrendenämnden.¹⁶⁰ Avgiften bestäms då utifrån 9 kap. 9 § JB, vilket innebär att den ska vara skälig med hänsyn till arrenderättens värde, avkastningsförmåga, avtalets innehåll och omständigheter i övrigt. Liksom angavs i uppsatsens tredje kapitel föreligger avtalsfrihet vad beträffar hur avgiften ska bestämmas i ursprungsavtalet. I doktrinen anger Ask och Synnergren att när arrendeförhållandet är inlett och avtalet är skrivet, kan arrendeavgiften i princip inte prövas retroaktivt.¹⁶¹ Givet detta är möjligheterna enligt Ask och Synnergren mycket begränsade, villkorsändring torde endast vara möjligt då de ska omförhandlas inför en ny arrendeperiod.

I SOU 2014:32 anges att villkoren i ett avtal om jordbruksarrende endast kan prövas med stöd av tredje kapitlet i avtalslagen. Beträffande jämkning av arrendeavgift under löpande arrendeperiod kan därmed generalklausulen i 36 § AvtL tillämpas. Vid tillämpning av denna bestämmelse krävs att villkoret om arrendeavgift är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden eller omständigheterna i övrigt.¹⁶² I specialmotiveringen till prop. 1975/76:81 anges att generalklausulen kan tillämpas

¹⁶⁰ Se Flodin, *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 3 §*, Lexino 2014-06-23.

¹⁶¹ Ask, Bengt. Synnergren, Stieg. *Jordbruksarrende – Praktisk handbok i frågor gällande jordbruksarrende*, s. 51.

¹⁶² SOU 2014:32, s. 57.

på alla förmögenhetsrättsliga avtal, oavsett form. Det finns heller inget hinder mot att jämka ett prisvillkor, likt arrendeavgiften utgör i ett arrendeavtal.¹⁶³ I prop. 1975/76:81 poängteras att det påstådda oskäligen avtalsvillkoret måste ställas mot de övriga villkoren i avtalshandlingen. Ett avtalsvillkor som är oskäligt i sig, kan nämligen kompenseras genom att övriga villkor är mer förmånliga.¹⁶⁴

Beträffande omständigheterna vid avtalets tillkomst anges att kraven inte är så högt utpräglade som vid tillämpning av 28-32§§ AvtL.¹⁶⁵ Som exempel på omständigheter där 36 § AvtL kan tillämpas är när avtalspart haft en överraskningstaktik eller för övrigt missbrukat sitt förhandlingsläge. Det bör ha en mindre betydelse vid bedömning huruvida avtalspart varit i god eller ond tro. Möjligheten att jämka ett avtalsvillkor finns därmed trots att avtalspart lämnar oriktiga uppgifter i god tro.¹⁶⁶ Dock hävdar professor Jori Munukka att det vid en oskälighetsbedömning tas hänsyn till parternas eventuellt klandervärda beteende samt medvetet eller omedvetet risktagande.¹⁶⁷ Enligt prop. 1975/76:81 är det även möjligt att jämka ett avtalsvillkor på grund av ändrade förhållanden under avtalets gång,¹⁶⁸ något som i detta fall kan vara aktuellt då vildsvinsflockar kan flytta på sig och byta miljö. Justitierådet Ingemar Persson anger att jämkning på grund av ändra förhållanden vanligen sker då avtalsförhållandet sträcker sig under en längre tid och att det var svårbedömt vid tiden för avtalets tillkomst att dessa förhållanden riskerade att ändras.¹⁶⁹

Enligt jordabalkens regler anses en arrendator av jordbruksfastighet inneha en svagare ställning. Detta innebär att jordbruksarrendatorn kan inneha ett starkare skydd vid en eventuell oskälighetsbedömning. Enligt 36 § 2 st. AvtL ska hänsyn tas till behovet av skydd för part som intager en underlägsen ställning i avtalet. Detta kan tänkas innebära att arrendatorns möjlighet till jämkning av arrendeavgiften förstärks. Att arrendatorn har en form av beroendeställning gentemot

¹⁶³ Prop. 1975/76:81, s. 135ff.

¹⁶⁴ Ibid, s. 118.

¹⁶⁵ 28-32§§ AvtL rör bland annat då avtalspart har utsatts för råntvång, tvång, utpressning och svek vid avtalets tillkomst.

¹⁶⁶ Prop. 1975/76:81, s. 125f.

¹⁶⁷ Se Munukka, *Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område* 36 §, *Lexino* 2012-12-31.

¹⁶⁸ Prop. 1975/76:81, s. 126f.

¹⁶⁹ Persson, Ingemar. 36§ AvtL not. 53. Lagkommentar, Karnov.

fastighetsägaren diskuteras även i SOU 2014:54. Dock hävdar Munukka att det nu sagda, enligt HD's praxis, oftast är fallet då avtalsrelationen är mellan en stor- och en småföretagare.¹⁷⁰

Jordbruksarrendatorn har därmed möjlighet att jämka arrendeavgiften i de fall då den är oskäligt hög i relation till avtalets villkor i övrigt samt i kombination med övriga omständigheter. Det kan även tänkas att fastighetsägaren vid förhandling har angett att området inte alls är vildsvinsdrabbat, trots att just vildsvinsskador tidigare har varit problematiskt. Därmed kommer troligtvis inte avgiften att anpassas efter den sannolika risk som finns att detta ska inträffa, vilket skulle kunna resultera i en möjlighet till jämkning av avgiftsvillkoret. Att felaktiga uppgifter lämnas av en godtroende fastighetsägare vid förhandling torde inte heller innebära att jämningsmöjligheten bortfaller. Liksom angavs i förarbetena till 36 § AvtL kan felaktiga uppgifter leda till en eventuell jämningsmöjlighet, oavsett om uppgiftslämnaren varit i god eller ond tro.

I prop. 1975/76:81 uttrycktes även möjligheten att genom 36 § AvtL jämka ett avtalsvillkor på grund av ändrade förhållanden. Detta torde vara aktuellt då området blir mycket utsatt under avtalsperioden. Detta kan även tänkas vara fallet då en skogsfastighet som är angränsande till jordbruksarrendet och fastighetsägarens övriga jaktmarker drabbas av en stor mängd vildsvin och jakträttshavaren på den angränsande marken inte sköter viltvården.

6.2.2. Arrendatorns möjlighet att ansöka om skyddsjakt

Huvudregeln är att viltskador alltid i första hand ska förebyggas genom jakt enligt de allmänna jakttiderna. Skyddsjakt är enligt Länsstyrelsen en sista utväg för att förhindra allvarliga skador på bland annat egendom såsom grödor.¹⁷¹

Skyddsjakt regleras främst i 7 § JaktL som anger att om det på grund av viltbeståndets storlek finns påtagliga risker för skador av vilt får myndighet besluta om att förebyggning och minskning av dessa risker ska ske. Enligt bestämmelsens

¹⁷⁰ Se Munukka, *Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område* 36 §, *Lexino* 2012-12-31.

¹⁷¹ Länsstyrelsen, Örebro Län. *Vad gäller för skyddsjakt?*

andra stycke anges att myndighetens beslut ska innehålla hur jakten ska bedrivas, vilket jägare som ansvarar för jakten samt vad som ska hända med de djur som dödas eller tillfångatas. I 24 § JaktF anges att Naturvårdsverket prövar skyddsjakt beträffande vissa fredade djur såsom säl, varg och björn, medan det är Länsstyrelsen som beslutar i övriga fall.

Enligt Naturvårdsverket innebär allmän skyddsjakt beträffande vildsvin i jordbrukssammanhang främst att förebygga och minska allvarliga skador på jordbruksgrödor. Skyddsjakt tar inte hänsyn till vilka jakttider som gäller, vilket innebär att dessa regler samt bestämmelser om viss jaktutrustning i särskilda fall sätts ur spel. Som exempel anger myndigheten att det i jordbruksgrödor, vid beviljad skyddsjakt, kan vara tillåtet att skjuta suga med kultingar, vilka enligt jaktförordningen är fredade året om. Det kan i vissa fall även tillåtas att annars förbjudna hjälpmedel får brukas såsom rörlig belysning, mörkersikte samt motordrivna fordon.¹⁷² Länsstyrelsen anger även att jakträttshavarens rätt att bedriva skyddsjakt på vildsvin gäller utan beslut från myndigheten på mark med jordbruksgröda då vildsvinen orsakar skada på grödorna. Detta innebär att jakträttshavaren får skjuta suga följd av smågrisar, trots att dessa är fredade och utan att Länsstyrelsen beviljat detta. Dock poängterar myndigheten att det etiska kravet att djur inte får utsättas för onödigt lidande alltid gäller.¹⁷³ Enligt prop. 1995/96:43 har arrendatorn möjlighet att ansöka om skyddsjakt då jakträttshavaren missköter viltvården och arrendatorn därmed riskerar allvarliga skador på dennes jordbruksgrödor.¹⁷⁴

Skyddsjakt på myndighets eget initiativ är en typ av tvångsavskjutning, också kallat tvångsjakt.¹⁷⁵ Detta innebär att Länsstyrelsen själv tar initiativ till avskjutning på grund av att fastighetsägaren inte kontrollerar vildsvinspopulationen och det av denna anledning uppstått allvarliga skador. Tvångsjakt är dock en åtgärd som sällan blir aktuell på enskilda marker, det är en mycket långtgående sådan.¹⁷⁶

¹⁷² Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – Vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner.* s. 38.

¹⁷³ Länsstyrelsen, Örebro län. *Jakt och skadeförebyggande metoder.*

¹⁷⁴ Prop. 1995/96:43, s. 15.

¹⁷⁵ Pettersson, Hans. *Jaktlagen – en kommentar med rättsfall*, s. 27.

¹⁷⁶ Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – Vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner.* s. 38f.

I prop. 1995/96:43 angavs att problem med viltskador på arrenden inte kommer att minskas genom en utvidgad möjlighet till skyddsjakt. Institutet skyddsjakt ansågs inte vara speciellt effektivt. På grund av detta valde utredningen istället att införa 9 kap. 34 a § JB för att underlätta arrendatorns möjlighet att få ersättning i de fall viltskador uppstod. Det ansågs även att viltskador främst bör förebyggas genom information och utbildning av fastighetsägaren, jakträttshavaren och arrendatorn. Skyddsjakt enligt 7 § JaktL ska då omnämnas som en sista utväg.¹⁷⁷ Även Länsstyrelsen poängterar att det på grund av fastighetsägarens och jakträttshavarens starka ansvar för viltvården enligt 4 § JaktL är ovanligt att beslut om skyddsjakt medges, institutet skyddsjakt utnyttjas i praktiken mycket restriktivt.¹⁷⁸

I Naturvårdsverkets förvaltningsplan för vildsvin anges att arrendatorer bör ha möjlighet till skyddsjakt då deras grödor är särskilt utsatta. Naturvårdsverket poängterar även att Länsstyrelsen bör informera om vad som kan göras för att förebygga skador orsakade av vildsvin samt att skyddsjakt bör beviljas mer generöst. Dock framhåller de att tvångsjakt även fortsättningsvis ska vara ett sista alternativ.¹⁷⁹

Med hänsyn till vad som nu framförts kan antas att ett beslut om skyddsjakt inte är enkelt för arrendatorn att få beviljat. Liksom anges i prop. 1995/96:43 är det ersättning enligt 9 kap. 34 a § JB som i första hand ska utgå. Dock anger Naturvårdsverket att arrendatorer som odlar grödor som är särskilt utsatta bör beviljas skyddsjakt. I uppsatsens tidigare avsnitt har konstaterats att arrendatorn har en skyldighet att själv förhindra vildsvinsskador, vilket innebär att denne bör välja en gröda som är anpassad efter risken. Om arrendatorn väljer en viss gröda trots att området är mycket utsatt kan detta påverka rätten till ersättning enligt 9 kap. 34 a § JB. Det är tänkbart att arrendatorn i dessa fall kan få beviljad skyddsjakt då ersättning för inträffade skador inte utges, alternativt att summan jämkas på grund av medvållande. Skyddsjakt torde i dessa fall bli den sista utvägen för jordbruksarrendatorn att förhindra vildsvinsskador.

¹⁷⁷ Prop. 1995/96:43, s. 16f.

¹⁷⁸ Länsstyrelsen Örebro län, *Jakt och skadeförebyggande metoder*.

¹⁷⁹ Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – Vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner*. s. 11ff.

6.2.3. Möjlighet till uppsägning av jordbruksarrende

Så som angavs i uppsatsens inledande kapitel utgör jordbruksarrende en total nyttjanderätt att bruka den arrenderade fastigheten.¹⁸⁰ Därmed kan ett jordbruksarrende förenklat förklaras som uthyrning av jordbruksfastighet vilket, likt övrig hyra, innefattar besittningsskydd för arrendatorn. Besittningsskydd i detta sammanhang innebär att arrendatorn alltid har rätt till förlängning av ett arrende så länge denne inte blivit uppsagd i laga ordning samt att det finns en besittningsbrytande grund enligt 9 kap. 8 § JB.¹⁸¹ Begreppet besittningsskydd har i denna kontext en annan innebörd än i vissa andra sammanhang, något som kan vara förvirrande. I tidigare arrendelagstiftning användes begreppet optionsrätt, vilket tydligare beskriver innebörden.¹⁸² Jonny Flodin beskriver besittningsskyddet i denna kontext som ett direkt besittningsskydd på grund av kravet på en besittningsbrytande grund för att arrendeavtalet inte ska förlängas då avtalsperioden har löpt ut. Detta är något som skiljer jordbruksarrenden från exempelvis ett anläggningsarrende, då besittningsskyddet är indirekt.¹⁸³

Ett jordbruksarrende måste, såsom tidigare fastställts, vara tidsbestämt. Dock med undantaget då staten äger jordbruksfastigheten, 9 kap. 2 § 1 st. JB. Jordbruksarrenden kan delas in i två olika arrendetyper beroende på avtalets innehåll. I de fall bostad ingår för arrendatorn är det fråga om ett gårdsarrende och det finns i dessa fall ett tvingande minimum på en femårig arrendeperiod, 9 kap. 2 § 2 st. JB. På grund av att en juridisk person inte kan ha en bostad är de arrendeavtal, då en juridisk person är arrendator, alltid ett sidoarrende vilket är den andra arrendeformen.¹⁸⁴ En av de huvudsakliga skillnaderna mellan dessa två arrendetyper är arrendatorns besittningsskydd och minimum av avtalstid. Liksom ovan nämnt är minimitiden för gårdsarrenden fem år. Dock utgör detta en semidispositiv regel, vilket innebär att en kortare avtalstid kan godkännas av arrendenämnden. Beträffande sidoarrenden finns ingen minimitid och

¹⁸⁰ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 43.

¹⁸¹ Ibid, s 195f.

¹⁸² Se Flodin, *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 7 §*, Lexino 2014-06-23.

¹⁸³ Ibid.

¹⁸⁴ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 204.

besittningsskyddet inträder först, till skillnad från gårdsarrenden, då avtalsperioden överstiger ett år, 9 kap. 7 § JB. Besittningsskyddet är som sagt vad som utgör arrendatorns förlängningsrätt då fastighetsägaren säger upp avtalet eller då avtalstiden har löpt ut.¹⁸⁵

Arrendatorns möjlighet att säga upp arrendeavtalet

Fastighetsägaren saknar ett motsvarande besittningsskydd som jordbruksarrendatorn innehar. Larsson och Synnergren menar att det på grund av detta inte ställs några speciella krav då jordbruksarrendatorn vill säga upp arrendeavtalet.¹⁸⁶

I de fall arrendeperioden överstiger ett år ska uppsägning alltid ske för att arrendeavtalet ska sluta att gälla vid arrendetidens utgång, 9 kap. 3 § 1 st. JB. Det lagstadgade krav som finns beträffande uppsägningens form är att den ska vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Detta enligt 8 kap. 8 § JB. I 9 kap. 3 § JB anges att uppsägningstiden för jordbruksarrenden som överstiger fem år är ett år, medan arrendeavtal med en avtalstid som understiger fem år har en uppsägningstid på åtta månader.

Lagstiftningen beträffande jordbruksarrende berör ingen hävningsrätt eller rätt att ogiltigförklara avtalet. I de fall då jordbruksarrendatorn vill ogiltigförklara avtalet innan arrendetiden är avslutad kan tänkas att tredje kapitlet i avtalslagen därmed blir tillämpligt. Det krävs då relativt starka grunder såsom utpressning, svek eller ocker för att kunna ogiltigförklara arrendeavtalet.

Fastighetsägarens möjlighet att säga upp arrendeavtalet

Fastighetsägarens möjlighet att säga upp arrendeavtalet vid arrendeperiodens slut är begränsat av jordabalkens regler. Liksom vid hyra av bostad, som också har ett direkt besittningsskydd, är det viktigt att arrendatorn känner viss säkerhet. I prop. 1970:20 anges att skälen till detta starka besittningsskydd är jordbruksarrendatorns sociala skyddsbehov, vilket innefattar både dess bostad och försörjning. Det ansågs

¹⁸⁵ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 207.

¹⁸⁶ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 210.

i förarbetena även motiverat av samhällsekonomiska skäl då en arrendator ska kunna finna en motivation och säkerhet för att på så vis ta ekonomiska risker inom verksamheten.¹⁸⁷

För att en uppsägning ska vara giltig gäller samma formkrav som då arrendatorn vill säga upp arrendeavtalet. Uppsägningen ska därmed, enligt 9 kap. 3 § 1st. JB, ske ett år innan den avtalade arrendeperioden avslutas i de fall perioden är längre än fem år och åtta månader innan avtalet löper ut i de fall arrendeperioden understiger fem år. Uppsägningshandlingen ska även vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas, 8 kap. 8 § JB. Vad som utöver detta krävs för att en uppsägning ska vara giltig är att någon av de nämnda grunderna i 9 kap. 8 § JB är uppfyllda. Det kan exempelvis vara att arrenderätten är förverkad, att arrendestället ska användas till annat än jordbruk eller självinträde¹⁸⁸. Uppräkningen av besittningsbrytande grunder som anges i denna paragraf är uttömmande.¹⁸⁹

Huvudregeln beträffande arrendatorns förlängningsrätt har dock vissa undantag.¹⁹⁰ De undantag som i denna kontext främst är aktuella är de fall då arrendeperioden för ett sidoarrende understiger ett år, samt då besittningsskyddet är bortskrivet i avtalet och villkoret därefter blivit godkänt av arrendenämnden. Bestämmelsen återfinns i 9 kap. 7 § JB.

Genom denna lagstiftning tydliggörs jordbruksarrendatorns skyddade ställning. Denna rätt till tvångsförlängning är en av de anledningar som kan tänkas underlätta för arrendatorn att föra en tvist beträffande ersättning för viltskador. Besittningsskyddet är mycket viktigt i det hänseendet att arrendatorns verksamhet är tryggad. Genom detta är det inte möjligt att för fastighetsägaren att säga upp arrendeavtalet då en konflikt uppstår. Dock har jordbruksarrendatorn inte samma skydd då arrendeperioden vid ett sidoarrende understiger ett år. Besittningsskyddet är vid dessa avtal inte direkt, vilket innebär att rätten till förlängning inte finns. Att

¹⁸⁷ Prop. 1970:20, del B 2 s. 856.

¹⁸⁸ Självinträde innebär, enligt samma paragraf, att fastighetsägaren gör sannolikt att denne själv, dennes make eller maka alternativt avkomling ska bruka arrendestället och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

¹⁸⁹ Synnergren, Stieg. Bäärnhielm, Mauritz. M.fl. *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*, s. 209.

¹⁹⁰ Ibid, s. 208.

fastighetsägaren skriver dessa avtal på en avtalstid understigande ett år kan antas vara ett sätt att kringgå lagstiftningen för att på så vis slippa denna tvångsförlängning, något som är problematiskt. Såsom angavs i prop. 1970:20 förlorar arrendatorn det ovan belysta sociala skyddet i de fall fastighetsägaren har möjlighet att säga upp avtalet vid uppstådd konflikt.

6.3. Påföljder för jakträttshavaren

6.3.1. Fastighetsägarens rätt till ersättning

Jaktlagen är i stor utsträckning dispositiv och är heller inte särskilt vägledande vad beträffar vilka villkor som bör ingå i upplåtelseavtalet. Vid jordbruksarrende har jordbruksarrendatorn rätt att få ersättning för viltskador som uppstår på arrendet då fastighetsägaren och jakträttshavaren inte bedrivit en rimlig viltvård, enligt 9 kap. 34 a § JB. Denna skyldighet kvarstår oavsett om fastighetsägaren har upplåtit jakträtten till annan.

Fastighetsägaren och jakträttshavaren delar på ansvaret för viltvården. Det är inte möjligt för fastighetsägaren att lägga över ansvarsbördan helt på jakträttshavaren. Detta torde resultera i att fastighetsägaren kan komma att lida en ekonomisk förlust på grund av att jakträttshavaren misskött viltvården. Larsson och Synnergren hänvisar till parternas avtal och menar att det där bör tas in en klausul som innebär att jakträttshavaren ska vidta åtgärder för att undvika viltskador på utarrenderad jordbruksmark. De hänvisar även till en karta där jordbruksfastigheten är utmärkt för att tydligt visa jakträttshavaren vad som åligger honom.¹⁹¹ På grund av att lagstiftning helt saknas beträffande påföljder vid avtalsbrott vid upplåten jakträtt bör de aktuella påföljderna uttryckas i avtalshandlingen. I de fall påföljderna inte anges i avtalet blir de allmänna rättsprinciperna gällande, vilket innebär att fastighetsägaren har rätt att säga upp avtalet och kräva skadestånd vid väsentligt avtalsbrott. Det är parternas avtal som avgör vilka krav som ställs och vilka påföljderna blir då detta inte respekteras.¹⁹²

¹⁹¹ Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga*, s. 43.

¹⁹² Ibid, s. 51.

Då ansvaret inte fullt kan överföras på jakträttshavaren bör detta innebära att fastighetsägaren inte kan anklaga denne för att ha varit vårdslös och av den anledningen kräva skadestånd. Huvudregeln är som ovan nämnt att fastighetsägaren alltid har det yttersta ansvaret. Dock gäller avtalsfrihet vilket innebär att avtalet kan reglera denna fråga. Liksom Larsson och Synnergren ovan stadgat bör avtalshandlingen reglera i vilken mån viltvården ska skötas och vad som förväntas i övrigt av jakträttshavaren. Om detta står specificerat i avtalet och det sedan framgår från en eventuell konflikt mellan fastighetsägaren och arrendatorn att denna viltvård är misskött har fastighetsägaren rätt till påföljder. Liksom ovan konstaterats är det upp till parterna att avgöra vilka dessa påföljder ska vara. Då det kan tänkas vara fastighetsägaren som svarar för avtalets form kan denne införa en klausul som ger denne rätt till ersättning då jakträttshavaren varit försumlig och fastighetsägaren därmed krävs på ersättning. Fastighetsägarens möjlighet till ersättning är därmed rent avtalsrättslig och beroende av hur de båda parterna har upprättat avtalshandlingen.

6.3.2. Fastighetsägarens möjlighet till uppsägning

Enligt 16 § JaktL ska ett avtal om upplåtelse av jakträtt alltid sägas upp för att sluta att gälla vid upplåtelsetidens utgång, så länge upplåtelsen är för viss tid och längre än ett år. Uppsägningstiden är enligt samma bestämmelse sex månader och kan inte avtalas bort. Formkravet för uppsägning är reglerat av samma bestämmelse som vid jordbruksarrenden, nämligen 8 kap. 8 § JB. Därmed ska uppsägningen vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas.

I jaktlagen finns inga bestämmelser beträffande jakträttsupplåtelser och dess påföljder vid avtalsbrott. Om detta inte heller har reglerats i parternas avtalshandling blir de allmänna avtalsrättsliga reglerna tillämpliga. I de fall fastighetsägaren anser att jakträttshavaren brutit mot avtalet under avtalstiden har fastighetsägaren genom dessa allmänna regler rätt att förklara att avtalet hävs eller sägs upp. Om jakträttshavaren inte godtar hävningen bör fastighetsägaren inlämna en ansökan till tingsrätten om avhysning från jaktstället.¹⁹³

¹⁹³ Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*, s. 144.

Sammanfattningsvis kan här konstateras att stor vikt läggs vid avtalshandlingen, främst då fastighetsägaren vill säga upp avtalet på grund av att jakträttshavaren missskött viltvården. Att klargöra fastighetsägarens rätt att omedelbart säga upp avtalet vid avtalsbrott och att även tydligt uttrycka vad som avses som avtalsbrott kommer avsevärt att underlätta denna typ av påföljd. I övriga fall då avtalsbrott inte har reglerats i avtalshandlingen gäller den tvingande bestämmelsen i JaktL om sex månaders uppsägningstid, 16 § JaktL.

7. Sammanfattning och slutsatser

I avtalsförhållandet mellan fastighetsägaren och jordbruksarrendatorn är lagstiftningen i stor utsträckning tvingande till förmån för jordbruksarrendatorn. Doktrinen beskriver bestämmelserna som semi-dispositiva då parterna vid särskilda fall kan få dispens från arrendenämnden att använda avtalsvillkor som strider mot lagtexten. Detta måste dock framgå specifikt i den bestämmelsen som parterna vill få dispens. Avtalsvillkor som strider mot arrendelagstiftningen resulterar annars i ogiltighet. I de fall då avtalsvillkoren inte är förenliga med lagtexten har arrendatorn möjlighet att välja vad som är mest förmånligt för denne. 9 kap. 34 a § JB är en tvingande bestämmelse vilket innebär att fastighetsägaren inte kan avtala bort sin ersättningsskyldighet vid vildsvinsskador.

Lagstiftningen som berör jakträttsupplåtelsen är huvudsakligen dispositiv, med undantag för parternas uppsägningstid. Detta innebär att parterna har full makt att själva disponera över avtalsinnehållet och inskränkande villkor är giltiga. De regleringar som finns beträffande denna upplåtelse är snarare otillräcklig, vilket innebär att avtalsinnehållet är av stor vikt för relationen då de inte kan förlita sig på bestämmelser med ifyllande karaktär. Doktrinen rekommenderar att parterna vid både avtal om jordbruksarrende och jakträttsupplåtelse bör använda sig av de förtryckta formulär som finns på marknaden. Detta för att i arrenderelationen inte riskera att strida mot den rättsliga reglering som finns och i jakträttsrelationen inte missa väsentliga avtalsvillkor.

Beträffande vildsvinsskador på jordbruksarrende har fastighetsägaren en ersättningsskyldighet i de fall då den senare inte rimligen ansträngt sig för att förhindra dessa, enligt 9 kap. 34 a § JB. Skyldigheten att ersätta kostnaderna för vildsvinsskadorna kvarstår oavsett om fastighetsägaren har upplåtit jakträtten till tredje man. Vad dessa rimliga ansträngningar innebär och hur paragrafen ska tolkas är dock relativt oklar. Förarbetena uttrycker att fastighetsägaren ska ha en reell möjlighet att förhindra skadorna och fastighetsägaren ska sedan bevisa att de skador som uppstått inte kunnat förhindras. Fastighetsägaren har därmed ett så kallat presumtionsansvar. Att fastighetsägaren enligt förarbetena ska ha en reell möjlighet

att förhindra skadorna torde innebära att fastighetsägaren svarar för vad som är inom dennes kontroll.

Förarbetena till 9 kap. 34 a § JB anger även att fastighetsägarens ansvar att förebygga vildsvinsskador är sammanhängande med skyldigheten att bedriva en god viltvård enligt 4 § JaktL. Bestämmelsen uttrycker att viltvård innefattar att viltet ska vårdas, bevaras och främjas med hänsyn till allmänna och enskilda intressen. Jakten ska anpassas efter tillgången på vilt. Liksom uppsatsen tidigare har diskuterat innebär detta att viltet i första hand ska skjutas av. Detta innebär att mer vildsvinsdrabbade områden kommer att kräva en större avskjutning för att arten inte ska orsaka skador på jordbruksarrendatorns jordbruksmark. Utfodring är ännu ett begrepp som enligt förarbetena innefattas i viltvården. Hur utfodring bör utföras är dock inte fastställt. ”Felaktig” utfodring kan vara en anledning till att skador på jordbruksmark uppkommer. De organisationer som är berörda beträffande problematiken lämnar också olika rekommendationer, vilket torde skapa en ännu större osäkerhet bland fastighetsägare, jakträttshavare och arrendatorer. Detta kan även tänkas bidra till ökade konflikter mellan berörda parter. Att betydelsen av begreppet viltvård inte är klarlagt torde resultera i att de berörda parterna tvingas göra en skönsmässig bedömning av vad lagstiftaren avser att innefatta i institutet. Oklarheten beträffande innebörden kan antas vara problematisk då fastighetsägaren ska bevisa att denne rimligen ansträngt sig för att förhindra uppkomna vildsvinsskador.

I de fall ersättning inte utgår till jordbruksarrendatorn kan denne ha andra möjligheter till påföljder. Främst är det jämkning av arrendeavgiften samt att ansöka om skyddsjakt som kan tänkas rimligt för arrendatorn. Möjligheten till jämkning av arrendeavgiften enligt 36 § AvtL torde vara aktuell då avgiften är oskäligt hög i relation till övriga avtalsvillkor alternativt på grund av ändrade förhållanden. Vildsvinen är mycket anpassningsbara vad beträffar livsmiljö, därmed är det sannolikt att en grupp kan röra sig mellan större områden och därmed orsaka vildsvinsproblem på en viss fastighet som inte fanns innan arrendeavtalet uppkom. Detta torde vara ett exempel på sådana ändrade förhållande som kan aktualisera en avgiftsjämkning enligt 36 § AvtL.

Vissa avtalsvillkor eller omständigheter har en sänkande effekt vid beslutandet av arrendeavgiften vid den ursprungliga avtalsförhandlingen, exempelvis att fastighetsägaren förbehållit sig jakträtten på arrendet. Ett sådant avtalsvillkor innebär att arrendatorn inte kan försvara sina grödor och på så vis skydda sin verksamhet. I de fall arrendatorn saknar jakträtt på arrendet har denne ändå en skyldighet att förebygga vildsvinsskador genom exempelvis val av gröda. Om arrendatorn under avtalsförhandlingen inte blir informerad om att området är mycket vildsvinsdrabbat kan detta påverka arrendatorns verksamhet ekonomiskt av flera anledningar. Genom att inte upplysas om förekomsten av vildsvin anpassas inte arrendeavgiften efter risken för vildsvinsskador. Det innebär även att arrendatorn inte har en möjlighet att välja mindre utsatta grödor, vilket kan resultera i att denne anses medvållande då en tvist uppstår beträffande ersättningsmöjligheten enligt 9 kap. 34 a § JB.

Jordbruksarrendatorn har även en möjlighet att ansöka om skyddsjakt. Dock anses detta vara ett sista alternativ. Huvudregeln vid vildsvinsskador är att ersättning ska utgå enligt 9 kap. 34 a § JB. Möjligheten att ansöka om skyddsjakt torde därmed aktualiseras då ersättning av någon anledning inte utgår.

Beträffande fastighetsägarens möjlighet att få ersättning av jakträttshavaren då den förstnämnde är skyldig att betala ersättning till jordbruksarrendatorn, torde bero på hur jakträttsavtalet är utformat. Likaså möjligheten att säga upp avtalet med omedelbar verkan då jakträttshavaren åsidosatt sina förpliktelser att bedriva en god viltvård. Här tydliggörs igen vikten i att upprätta ett tydligt och omfattande avtal beträffande jakträttsupplåtelsen.

Uppsatsens slutsats är därmed att fastighetsägarens skyldighet att ersätta arrendatorn för vildsvinsskador på jordbruksarrendet är beroende av huruvida fastighetsägaren, tillsammans med jakträttshavaren, kan anses ha försummat viltvården och att de genom rimliga ansträngningar har haft en reell möjlighet att förhindra dessa uppstådda skador. I ett sådant fall har fastighetsägaren en ersättningsskyldighet enligt 9 kap. 34 a § JB. I de fall de bedrivit en erforderlig viltvård och skadorna inte kunnat förhindras är fastighetsägaren inte förpliktad att ersätta jordbruksarrendatorns vildsvinsskador. Dock är innebörden av institutet

viltvård inte klarlagd och de berörda organisationerna utger splittrade rekommendationer. Detta kan rimligen vara en anledning till avsaknaden på rättspraxis.

Abstract

The purpose of this essay is primarily to examine the extent to which the land owner is obliged to compensate wild boar injuries caused to an agricultural tenancy. It will also consider whether the property owner's liability for damage change when hunting rights is granted a third party. The essay also aims to highlight the problems of interpretation regarding chapter 9 34 a § JB, more specifically the concept of “reasonable efforts”. It will also examine which other possibilities the tenant has regarding the consequences of the wild boar injuries, primarily regarding the termination of the contract, adjustment of tenant’s fee and application of protective hunting. Also the concerned parties’ possibility to restrict the applicable legislation by the use of their own contracting terms will be determined.

The purpose concerning this essay is to determine the meaning of current legislation and also investigate the legal effects of wild boar injuries affected agricultural tenancies, which means that the rights dogmatic method has been applied. This means that material used consists of legislation, legislation history, case law and doctrine. The access concerning case law regarding game damages is very lacking, which is quite problematic. This enhances the meaning of legislation history and doctrine.

This essay clarify that the land owner is fully responsible for the wild boar injuries caused on the agricultural tenancy, even though the hunting rights are granted a third party. The tenant’s right to receive compensation is depending on whether the injuries cause a lasting economic damage and whether the land owner has had a reasonable chance to prevent these injuries. The concept of “reasonable efforts” is closely linked with the obligation to conduct a good game preserve, a concept whose meaning is still unclear. The legislation concerning agricultural tenancy is mainly mandatory, but with some exceptions. The parties thereby have a limited ability to restrict these regulations. Regarding the contract concerning the hunting rights the legislation is rather lacking, which clarify the significance of a distinct and elaborated agreement.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

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

SOU 2014:54 *Vildsvin och viltskador – om utfodring, kameraövervakning och arrendatorers jakträtt.*

Prop. 1970:20 *Med förslag till jordabalken.*

Prop. 1975/76:81 *Om ändring i lag om avtal och andra rättshandlingar på Förmögenhetsrättens område 36§.*

Prop. 1983/84:136 *Med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen.*

Prop. 1986/87:58 *Om jaktlag m.m.*

Prop. 1991/92:9 *Om jakt och viltvård.*

Prop. 1995/96:43 *Vissa arrenderättsliga frågor.*

Prop. 1999/2000:73 *Jaktens villkor.*

Myndighetspublikationer

Naturvårdsverket. *Redovisning av regeringens uppdrag att utarbeta en nationell förvaltningsplan för vildsvin m.m.* 2010-04-29, Dnr. 429-8643-08.

Naturvårdsverket. *Nationell förvaltningsplan för vildsvin (Sus scrofa) – Vägledning för regionala och lokala förvaltningsplaner.* 2010-04-29.

Litteratur

Adlercreutz, Axel. Mulder, Bernard Johann. *Avtal – Lärobok i allmän avtalsrätt.*

Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2013.

Ask, Bengt. Synnergren, Stieg. *Jordbruksarrende – praktisk handbok i frågor gällande jordbruksarrende.* Borås: SIFU AB, 1997.

Beckman, K, Lars. Bäärnhielm, Mauritz. Cederlöf, Joakim. Gerleman, Erik.

Hermansson, Magnus. Larsson, Nils. Lindberg, Magnus. Millqvist, Göran.

Synnergren, Stieg. *Jordabalken En kommentar till JB och anslutande författningar.* 2 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2012.

Bernitz, Ulf. Heuman, Lars. Leijonhufvud, Madeleine. Seipel, Peter. Warnling

Nerep, Wiweka. Vogel, Hans-Heinrich. *Finna rätt – Juristens källmaterial och arbetsmetoder.* 12 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2012.

Korling, Fredric (red.). Zamboni, Mauro (red.). *Juridisk metodlära.* 1 uppl. Lund:

Studentlitteratur AB, 2013.

Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal*

praktiken. 4 uppl. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.

Larsson, Nils. Synnergren, Stieg. *Jaktarrende – om upplåtelse av rätt att jaga.* 2

uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Olsen, Lena. *Rättsvetenskapliga perspektiv.* Svensk Juristtidning 2004 s. 105-145.

Peczenik, Aleksander. *Juridikens metodproblem.* Stockholm: Almqvist & Wiksell

Förlag AB, 1974.

Persson, Patrik. *Vildsvinsskador inom jordbruket – Hur stora är förlusterna?*

Degree Thesis in Business Economics, D-level, Department of Economics,
SLU, Uppsala 2010.

Petterson, Hans. *Jaktlagen – en kommentar*. Stockholm: Svenska Jägareförbundet,
1990.

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

Svensson, Lars-Göran. *Arrenden och jakträttsupplåtelse*. LT:s Förlag, 1997.

Rättsfallsförteckning

Högsta domstolen

NJA 1971 s. 412

NJA 1973 s. 139

Internetkällor

Flodin, Jonny. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 3 §, Lexino 2014-06-23*. Djup
lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-05-03.

Flodin, Jonny. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 7 §, Lexino 2014-06-23*. Djup
lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-11.

Flodin, Jonny. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 9 §, Lexino 2014-06-23*. Djup
lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-18.

Flodin, Jonny. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 29 §, Lexino 2014-06 23*. Djup
lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-11.

- Flodin, Jonny. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 34 a §, Lexino 2014-06-23*. Djup lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-03-15.
- Jensen, Ulf. *Jordabalk (1970:994) 7 kap. 1§. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-04*.
- Jensen, Ulf. *Jordabalk (1970:994) Inledande lagkommentar till 7 kap. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-04*.
- Munukka, Jori. *Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 36 §, Lexino 2012-12-31*. Djup lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-05-04.
- Nilsson Hjorth, Bob. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 23§. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-05*.
- Nilsson Hjorth, Bob. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 29§. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-11*.
- Nilsson Hjorth, Bob. *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 34a§. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-06*.
- Persson, Ingemar. *Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 36§. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-05-04*.
- Wichmann, Jacob. *Jaktlag (1987:259) Inledande lagkommentar till JaktL. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-12*.
- Wichman, Jacob. *Jaktlagen (1987:259) 4 §. Lagkommentar, Karnov. Hämtat 2016-04-20*.

Länsstyrelsen i Västmanlands län. *Viltskador*.

<http://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/Sv/djur-och-natur/jakt-och-vilt/Pages/Viltskador.aspx>. Hämtat 2016-04-12.

Jordbruksverket. *Viltskador i lantbruksgrödor år 2014: Vildsvinen orsakar störst skada*. Publ. av statistiska centralbyrån, 2015-07-08 kl. 09:30 nr. 2015:409.

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Jord--och-skogsbruk-fiske/Jordbrukets-produktion/Skord-av-spannmal-trindsad-och-oljevaxter/9424/9431/Behallare-for-Press/392546/> Hämtat 2016-04-06.

Johansson, Stig. Svenska jägareförbundet, Jönköping. *Från forntid – nutid, utvecklingen*. Uppdaterad 2013-03-30.

<https://jagareforbundet.se/syd/jonkopings-lan/jagareforbundet-jonkopings-verksmhetskedhult/fron-forntid-till-nutid/> Hämtat 16-03-14.

Svenska Jägareförbundet. *Definition av årsunge*. Uppd. 2016-04-07.

<https://jagareforbundet.se/vilt/viltvetande/artpresentation/daggdjur/vildsvin/vildsvin-definition-arsunge/> Hämtat 2016-04-18.

Länsstyrelsen i Örebro län, *Vad gäller för skyddsjakt?*

<http://www.lansstyrelsen.se/orebro/Sv/djur-och-natur/jakt-och-vilt/viltskador/Pages/Skyddsjakt.aspx> . Hämtat 2016-05-06.

Länsstyrelsen i Örebro län, *Jakt och skadeförebyggande metoder*.

<http://www.lansstyrelsen.se/orebro/Sv/djur-och-natur/jakt-och-vilt/vildsvin/Pages/vildsvinsjakt.aspx> Hämtat 2016-05-06.

LRF Konsult. *Markägaren och jakten – rättigheter och skyldigheter*.

<https://www.lrf.se/...lrf/.../markagaren-och-jakten.pdf>. Hämtat 2016-04-06.

Svenska Jägareförbundet. *Handlingsplan för vildsvin m.m.*

<http://jagareforbundet.se/Global/L%20c3%a4n/VastraGotalandVast/Jakt%20o%20Fauna/Handlingsplan%20vildsvin%20SJF.pdf> Hämtat 2016-04-06.