

## Nr 19

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag  
angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36  
s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.;  
given Stockholms slott den 26 januari 1968.*

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitiärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

2) lag angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden.

# GUSTAF ADOLF

*Herman Kling*

---

### **Propositionens huvudsakliga innehåll**

I propositionen föreslås, att arrendator som enligt arrendeavtalet har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad ges en lagfäst rätt till besittningsskydd. Förslaget skiljer mellan arrende för att tillgodose arrendatorns bostadsbehov (bostadsarrende) och arrende för att tillgodose en näringsdrivande arrendators behov av byggnad i förvärvsverksamheten (anläggningsarrende). Bostadsarrende kan avse såväl sommarstuga eller annat fritidshus som helårsbostad.

Beträffande *bostadsarrende* föreslås flera bestämmelser av tvingande natur som syftar till att trygga arrendatorns rättsställning. Arrendeavtal skall sålunda upprättas skriftligen med en minsta arrendetid om fem år. Sägs arrendet inte upp inom viss tid, förlängs det automatiskt. Är arrendestället bebyggt med hus som åsatts taxeringsvärde, har arrendatorn besittningsskydd i form av en rätt till förlängning av arrendeavtalet. Begär jordägaren oskälig avgift för en kommande arrendeperiod eller uppställer han annat obilligt villkor, kan avgiften nedsättas eller villkoret jämkas efter prövning vid domstol. Besittningsskyddet kan brytas endast på vissa i lagen

angivna grunder. Arrendatorn tillerkänns dessutom en vidgad rätt att överlåta arrenderätten.

När det gäller *anläggningsarrende* föreslås att avtalsfriheten för parterna skall behållas i högre grad än i fråga om bostadsarrende. Avtal skall dock upprättas skriftligen med bestämd arrendetid. Har ej annat avtalats, förlängs arrendet automatiskt, om uppsägning inte sker. Vidare får anläggningsarrendatorn, om ej annat avtalats, ett indirekt besittningsskydd i form av rätt till ersättning för förlust, om arrendeavtalet sägs upp utan befogad anledning. Också reglerna om överlåtelse av arrenderätten ändras i viktiga hänseenden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1968. Bestämmelserna om besittningsskydd vid bostadsarrende föreslås gälla även avtal som slutits dessförinnan. I princip förutsätts dock att arrendet vid arrendetidens utgång skall ha varat under minst tio år.

## Förslag

till

## Lag

angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt  
till fast egendom

Härigenom förordnas, dels att 1 kap. 3 § samt 2 kap. 1, 7 och 36 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom<sup>1</sup> skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, dels att 2 kap. lagen<sup>2</sup> från och med rubriken närmast före 70 § skall erhålla nedan angivna ändrade lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 1 KAP.

## 3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, var- till nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye äga- ren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fort- farande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28 och 3 kap. 28 § därom stadgas.

Sker överlåtelse av fastighet, var- till nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyres- gäst att i visst fall njuta sin nytt- janderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 83 §§ samt 3 kap. 28 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upp- låtare eller tidigare förvärvat fastig- heten med förbehåll om nyttjande- rättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28 § eller 3 kap. 28 § tidigare gällt mot honom eller på grund av in-teckning eller inskriv-

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upp- låtare eller tidigare förvärvat fastig- heten med förbehåll om nyttjande- rättens bestånd eller nyttjanderätt- ten jämlikt 2 kap. 28, 70, 71 eller 83 § eller 3 kap. 28 § tidigare gällt mot honom eller på grund av in-

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se 1939:364 samt av 2 kap. 1, 7 och 36 §§ se 1943:883.

<sup>2</sup> Senaste lydelse av rubriken närmast före 70 § se 1943:883 och av 70 § se 1963:539.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

ning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

## 2 KAP.

## 1 §.

Avtal, varigenom ————— utan verkan.

*Har fastigheten övertagits till brukande mot lega, utan att skriftligt avtal blivit upprättat, njute brukaren, där det ej berott på honom, att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, ersättning för den skada, som därigenom tillskyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.*

*Har arrendatorn tillträtt fastigheten utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.*

Den, som ————— rätt förlustig.

## 7 §.

Utan jordägarens ————— liknande ändamål.

*Arrendatorn får uthyra egen byggnad, om det kan ske utan påtaglig olägenhet för jordägaren.*

## 36 §.

Arrenderätten vare — — — bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om han *mot bestämmelserna i 7 § och 8 § första stycket* åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten *eller om han, i fall som 8 § andra stycket eller 9 § första stycket avser, överlåter arrendet å annan, utan att där givna föreskrifter iakttagits;*

4. om han *i strid med bestämmelserna i detta kapitel* åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten;

5. om han ————— sådan bestämmelse.

Finnes i ————— från arrendet.

Uppsäges avtalet, ————— till skadestånd.

*(Nuvarande lydelse)*

**Om arrende för annat ändamål  
än jordbruk.**

*(Föreslagen lydelse)*

**Om lägenhetsarrende.**

## 70 §.

*Avtal, varigenom jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.*

*Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendet icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.*

Å sådan ----- kan nöjas.

Är ej ----- sidan skett.

Sker överlåtelse ----- honom gällande.

Ej må ----- utan verkan.

**Om bostadsarrende.**

## 71 §.

*Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid, föreligger dock icke bostadsarrende.*

*I fråga om bostadsarrende gälla 1, 3, 28 och 43 §§ samt, om ej annat följer av 72—82 §, 70 § andra stycket.*

## 72 §.

*Upplåtelse skall ske för viss tid, minst fem år. Är arrendetiden icke så bestämd, gäller upplåtelsen för fem år.*

*Förbehåll att arrendeavtal skall upphöra att gälla före arrendetidens utgång om arrendatorn dör är utan verkan.*

## 73 §.

*För att arrende skall upphöra vid arrendetidens utgång skall uppsägning alltid ske.*

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Uppsägning från jordägarens sida skall äga rum tidigast två år och senast ett år före arrendetidens utgång, även om annan tid avtalats. Arrendatorn är alltid berättigad att göra sin uppsägning senast ett år före arrendetidens utgång eller inom den kortare tid före utgången, som kan ha överenskommit.

Uppsäges ej arrendeavtal inom rätt tid, anses det förlängt på fem år, om ej längre tid avtalats.

## 74 §.

Bestämmelserna i 75—80 §§ om förlängning av arrendeavtal gälla, utom när

1. hus som avses i 71 § första stycket ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida eller, om sådant hus finns, det då ej är åsatt taxeringsvärde,

2. arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

## 75 §.

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller arrendeavtalet kan uppsägas enligt 34 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet med planen,

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

76 §.

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej är obilligt. Arrendetiden skall dock utgöra fem år, om ej kortare tid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i arrendevillkoren ej påkallas, skola samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om arrendeavgiften eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

77 §.

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtalet eller villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet väcka talan i tvisten. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 38 § tredje stycket gäller dock icke om det ej finns husfolk.

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att väcka talan in-

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

om den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av arrendeavtalet.

78 §.

Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället, till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skola de förut gällande arrendevillkoren tillämpas i avbidan på att arrendevillkoren för samma tid bli slutligen bestämda.

79 §.

Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, skola villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 76 §.

Dom varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende.

80 §.

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, får i domen skäligt uppskov med frånträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det. Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med frånträdet, skola arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till frånträdet fastställas enligt 76 §.

81 §.

Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att betala arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde samt, om arrendatorn önskar att jordägaren skall övertaga byggnad eller annan anläggning som avses i 18 §, att inlösa dessa till skäligt belopp. Förklarar jordägaren sig villig att lösa, men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, skall denna fastställas av skiljemän



*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

i den ordning 18 § föreskriver. Har jordägaren ej inom en månad efter erbjudandet lämnat förklaring som nyss angivits, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Genom bodelning, arvskifte eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt första stycket lämnats.

## 82 §.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i 72—81 §§ är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges. Rätten kan medge undantag från sådan bestämmelse, om särskilda omständigheter föranleda till det och avtalet innehåller förbehåll att sådant medgivande får sökas.

Innehåller avtalet att medgivande av undantag får sökas men avslås ansökningen, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.

**Om anläggningsarrende.**

## 83 §.

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock icke anläggningsarrende.

I fråga om anläggningsarrende gälla 1, 3 och 28 §§ samt, om ej annat följer av 84—89 §, 70 § andra stycket.

## 84 §.

Upplåtelse skall ske för viss tid. Är arrendetiden icke så bestämd, gäller avtalet för fem år.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 85 §.

Har ej annat överenskommits, anses arrendeavtal innefatta villkor att om uppsägning ej sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Uppsägning skall ske minst sex månader före arrendetidens utgång, om ej annan tid överenskommits.

## 86 §.

Bestämmelserna i 87 och 88 §§ om rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande gälla, utom när arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

## 87 §.

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver avgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om åtgär-

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

den vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

## 88 §.

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 87 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till ersättning för förlust som avses i 87 §.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning.

## 89 §.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Förbehåll varigenom denna arrendatorns rätt begränsas får ej göras gällande när överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1968.
2. Lagen äger ej tillämpning på arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om icke annat följer av vad nedan sägs.
3. Avser avtal, som slutits före lagens ikraftträdande, sådant arrende som enligt lagen utgör bostadsarrende, skall 2 kap. 74—80 §§ tillämpas på avtalet, om arrendet vid arrendetidens utgång varat minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendet varat minst tio år.
- Gäller avtalet bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, äger även 2 kap. 73 § tillämpning. Om arrendetiden går till ända inom ett år från lagens ikraftträdande, anses dock uppsägning som skett inom en månad från ikraftträdandet ha skett i rätt tid.
4. Har avtal om arrende för annat ändamål än jordbruk slutits före lagens ikraftträdande och är avtalet träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl jordägaren som arrendatorn att uppsäga avtalet samt sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall lagen tillämpas på avtalet

från nämnda tid. Förlänges avtal till följd av bestämmelserna under punkt 3, äger därefter lagen i dess helhet tillämpning på avtalet.

Är avtal som avses i första stycket ej skriftligt, skall dock 2 kap. 70 § fjärde stycket i stället för 2 kap. 28 § tillämpas på avtalet.

5. Har arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande ej upprättats skriftligen, skall det ske, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

## Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807)

om handläggning av domstolsärenden

Härigenom förordnas, att 6 § lagen den 20 december 1946 om handläggning av domstolsärenden<sup>1</sup> skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

### 6 §.

Underrätt vare \_\_\_\_\_ lagfaren domare.

Vid annan \_\_\_\_\_ om ägofred;

eller

9. medgivande av undantag enligt 2 kap. 82 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom; eller

10. dödande av förkommen handling.

9. dödande av förkommen handling.

Skall i häradsrätt nämnd delta, vare häradsrätten i ärende, som avses i andra stycket 2, 3, 6, 7 eller 9 eller angår intagande i rättens protokoll av förening varom under 8. förmåles, domför med tre i nämnden, dock ej då fråga är om tillstånd till viss förvaltningsåtgärd eller talan mot överförmyndares beslut.

Skall i häradsrätt nämnd delta, vare häradsrätten i ärende, som avses i andra stycket, 2, 3, 6, 7, 9 eller 10 eller angår intagande i rättens protokoll av förening varom under 8. förmåles, domför med tre i nämnden, dock ej då fråga är om tillstånd till viss förvaltningsåtgärd eller talan mot överförmyndares beslut.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1968.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 6 § se 1963:524.

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 20 oktober 1967.*

#### Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lagstiftning beträffande lägenhetsarrende m. m.* och anför.

#### INLEDNING

Den nuvarande arrendelagen ingår som 2 kap. i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL). Arrendelagen innehåller bestämmelser om dels jordbruksarrende, dvs. markupplåtelse för jordens brukande, dels arrende för annat ändamål än jordbruk. Denna senare arrendeform, som brukar benämnas lägenhetsarrende, regleras i 2 kap. 70 § NJL.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 11 december 1959 tillkallade dåvarande chefen för jordbruksdepartementet samma dag sakkunniga<sup>1</sup> för att göra en översyn av och avge förslag rörande arrendelagstiftningen och därmed sammanhängande frågor. De sakkunniga antog namnet arrendelagsutredningen.

Utredningen avgav den 27 maj 1966 delbetänkandet »Bostadsarrende m. m.» (SOU 1966:26). Betänkandet innehåller förslag till reformer beträffande två ofta förekommande slag av lägenhetsarrenden, vilka utredningen benämner bostadsarrende resp. anläggningsarrende. Bostadsarrende anser utredningen föreligga, när arrendatorn på arrendestället äger eller avser att åt sig uppföra bostadshus. Denna arrendekategori omfattar i första hand sommarstugor och andra fritidshus men också helårsbostäder. Anläggningsarrende karakteriseras enligt utredningens förslag av att arrendatorn har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller

<sup>1</sup> Borgmästaren Björn Widegren, tillika ordförande, riksdagsmännen Fredrik-Adolf Hamilton af Hageby, J. S. Jonsson, Thorsten Larsson och Gunnar Pettersson samt direktören Arne Öhrström och förbundssekreteraren Gustav V. Jönsson. Jonsson avled den 31 juli 1962. I hans ställe utsågs den 11 september 1962 riksdagsmannen Eric Mossberger.

behålla lagerhus, fabrik, bensinstation, kiosk eller annan sådan byggnad. I betänkandet föreslås skilda regler i syfte att stärka arrendatorns rättsställning vid bostads- och anläggningsarrende. Utredningens förslag torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgetts av hovrätten för Västra Sverige, hovrätten för Övre Norrland, statens järnvägar, byggnadsstyrelsen, kammarkollegiet, bankinspektionen, riksskattenämnden, domänstyrelsen, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, statens vatteninspektion (vattenvårdsnämnden), kommerskollegium, statens institut för hantverk och industri, bostadsstyrelsen, statens friluftsnämnd, länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Gotlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Värmlands, Örebro, Gävleborgs och Norrbottens län, lagberedningen, 1960 års ekklesiastika boställsutredning, Kungl. Djurgårdens förvaltning, Svenska kommunförbundet, Svenska stadsförbundet, Svenska pastoratens riksförbund, Sveriges lantbruksförbund, Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF), Svenska naturskyddsföreningen, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Sveriges lantmätareförening, Sveriges industriförbund, Svensk industriförening, Sveriges hantverks- och industriorganisation, Svenska petroleuminstitutet, Sveriges kioskägares riksförbund, Sveriges korvhandlareförbund, Sveriges koloniträdgårdsförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Sveriges jordägareförbund och Sportstugefrämjandet.

Yttranden har desutom avlämnats av domänstyrelsen från dels överjägmästarna i bergslagsdistriktet samt östra och västra distrikten, dels domänintendenterna i östra, mellersta, södra och norra domänområdena, av lantmäteristyrelsen från överlantmästarna i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Gotlands, Blekinge, Malmöhus, Hallands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Örebro, Västmanlands, Gävleborgs, Västernorrlands, Västerbottens och Norrbottens län, av kommerskollegium från Stockholms, Östergötlands och Södermanlands, Gotlands samt Skånes handelskammare, handelskammaren i Göteborg, Västergötlands och norra Hallands handelskammare, handelskammaren för Örebro och Västmanlands län och handelskammaren i Gävle, av länsstyrelsen i Stockholms län från överlantmätaren och länsarkitekten i länet, av länsstyrelsen i Gotlands län från Gotlands läns hushållningssällskap, av länsstyrelsen i Malmöhus län från länsarkitekten och länsingenjören i länet samt Skånes jordägareförbund, av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län från länsarkitekten i länet och stadskollegiet i Göteborg, av länsstyrelsen i Örebro län från överlantmätaren och tillförordnade länsarkitekten i länet samt av länsstyrelsen i Norrbottens län från överlantmätaren, länsarkitekten och lantbruksnämnden i länet.

Jag anhåller nu att få ta upp frågan om lagstiftning beträffande lägenhetsarrende.

Inom justitiedepartementet har upprättats förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m. m. Förslaget torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

### HUVUDDRAGEN I GÄLLANDE RÄTT

De centrala bestämmelserna om arrende finns i 1 och 2 kap. NJL. I fråga om jordbruksarrende har lagen efter sin tillkomst undergått flera ändringar. Särskilt betydelsefulla ändringar vidtogs år 1927 och år 1943. Dessa reformer har endast indirekt och i begränsad utsträckning återverkat på reglerna om lägenhetsarrende. Lägenhetsarrendet har därför alltjämt kvar i huvudsak den rättsliga innebörd som det erhöi i 1907 års lagstiftning. I fråga om arrende av ecklesiastisk jord gäller vid sidan av NJL:s regler särskilda bestämmelser i ecklesiastisk boställsordning den 30 augusti 1932 (nr 400). Dessutom finns en omfattande specialreglering av administrativ karaktär för bl. a. kronoegendom.

Första kapitlet i NJL innehåller allmänna bestämmelser för alla former av nyttjanderätt. Bestämmelserna gäller bl. a. upplåtelsetidens längd, sakrättsliga frågor och upplåtarens skadeståndsansvar om nyttjanderätten förfaller.

I lagens andra kapitel, arrendelagen, tas de närmare reglerna för arrende upp. Alltefter sitt ändamål indelas arrenden i jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Jordbruksarrende bestäms positivt i lagen och föreligger när jord genom avtal upplåts »till brukande mot lega» (1 § första stycket), medan lägenhetsarrende avser markupplåtelse på arrende »för annat ändamål än jordbruk» (70 § första stycket). Varje arrendeupplåtelse enligt arrendelagen som inte är att hänföra till jordbruksarrende utgör således lägenhetsarrende.

Bestämmelserna om jordbruksarrende är uppdelade i tre avdelningar, nämligen allmänna bestämmelser om jordbruksarrende (1—44 §§), bestämmelser som rör arbetsavtal i samband med jordbruksarrende (45—48 §§) och särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden — s. k. sociala arrenden — (49—69 §§). I 70 § regleras slutligen lägenhetsarrende. För lägenhetsarrende gäller dessutom paragrafer i arrendelagen till vilka 70 § andra stycket direkt eller indirekt hänvisar. Sålunda gäller bl. a. reglerna om arrendes förverkande och uppsägning (4 och 36—39 §§), fardag (5 §) och överlåtelse av arrenderätt (8—9 §§).

De allmänna reglerna för lägenhetsarrende är uppbyggda på principen om full avtalsfrihet. I den mån bestämmelserna ej utvisar att de är av tvingande karaktär, kan de sättas ur funktion genom förbehåll i arrendeavtalet. Eftersom en stor del av de viktigaste reglerna är dispositiva, har avtalspar-

terna en tämligen stor frihet att reglera sitt mellanhavande på det sätt som de finner lämpligast. Det står således parterna fritt att själva bestämma om arrendeavtalet skall upprättas skriftligt eller muntligt samt att avtala om arrendetidens längd, legans storlek samt tiden för uppsägning och avflyttning m. m.

Reglerna för lägenhetsarrende avviker från bestämmelserna för jordbruksarrende i allmänhet i viktiga hänseenden. Detta gäller främst bestämmelserna om formen för avtalet och tiden för upplåtelsen men även reglerna för avtalets fortsatta bestånd. För jordbruksarrende gäller enligt 1 § att den skriftliga avtalsformen är obligatorisk. Enligt 2 § skall jordbruksarrende i allmänhet som regel upplåtas för viss tid eller för arrendatorns livstid. Är tiden inte bestämd på sådant sätt, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år. För lägenhetsarrende finns ingen motsvarande regel. Sådant arrende kan därför upplåtas på helt obestämd tid. Vid jordbruksarrende med bestämd avtalstid har arrendatorn rätt till förlängt arrende på fem år om han fortsätter brukandet efter arrendetidens utgång. För en lägenhetsarrendator i motsvarande situation finns ingen bestämmelse i lagen om förlängning av arrendet.

Vid jämförelse mellan lägenhetsarrende och de sociala jordbruksarrendena är skillnaderna ännu större. För de sociala jordbruksarrendena gäller en minsta arrendetid av fem år med rätt för arrendatorn till nytt arrende för en tid av fem år (optionsrätt). Brytande av optionsrätten tillåts endast i vissa i lagen närmare angivna situationer. Någon rätt för lägenhetsarrendatorn att kräva förnyelse eller förlängning av avtalet föreligger inte.

Som förut sagts har det inte förekommit någon reform med tanke på de särskilda problem som sammanhänger med lägenhetsarrenden. År 1918 gjordes dock en betydande grupp av lägenhetsarrenden till föremål för särbehandling genom den första s. k. ensittarlagen. Enligt den nu gällande ensittarlagen — lagen den 7 juli 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område — har nyttjanderättshavare rätt att inlösa det upplåtna området, under förutsättning bl. a. att boningshus som tillhör nyttjanderättshavaren och lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj är uppfört på marken samt att ett sådant hus fanns uppfört även den 1 januari 1919. I prop. 1967:144 föreslås vissa ändringar i ensittarlagen. Som villkor för inlösen uppställs enligt propositionen att marken sedan den 1 januari 1928 varit bebyggd med nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus som under samma tid utgjort stadigvarande bostad åt honom och hans familj.



## ALLMÄNNA SYNPUNKTER

## Tidigare reformkrav och reformförslag

Kategorin lägenhetsarrende kom genom den bestämning den erhöi i 1907 års lag att innefatta ett stort antal olikartade typer av nyttjanderättsupplåtelser. Några mera enhetliga slag av avtal som motiverade särbehandling ansågs inte föreligga. Under senare tid kan emellertid tydligare än förut urskiljas vissa grupper av lägenhetsarrenden som avviker från återstoden och därför kan sammanföras i speciella avtalstyper. Detta gäller i synnerhet arrendeupplåtelser för sommarstugor och andra fritidshus. Med hänsyn till fritidsbebyggelsens stora omfattning är det lättförståeligt att önskemålet om reformer beträffande denna avtalstyp gjort sig särskilt gällande. En annan homogen grupp av lägenhetsarrenden som framträtt efter hand kännetecknas av att arrendatorn driver förvärvsverksamhet på arrendestället. Många gånger har dessa arrenden stor ekonomisk betydelse.

I motioner till 1955 års riksdag (I: 165 och II: 206) begärdes utredning om ökat rättsskydd åt innehavare av sommarstugearrenden. Motionärerna framhöll särskilt osäkerheten i lägenhetsarrendatorns rättsställning när hans nyttjanderätt grundade sig på muntlig upplåtelse eller gällde för obestämd tid. Motionerna behandlades i tredje lagutskottet, som i utlåtande (L<sup>3</sup>U 1955: 29) bl. a. fastslog att det otvivelaktigt måste anses otillfredsställande att den som på ofri grund uppfört en byggnad av inte alltför enkel beskaffenhet innehade tomtområdet på så osäkra villkor som motionärerna påtalat. Utskottet förklarade dock att några egentliga olägenheter av gällande rättsregler inte framträtt. Detta förhållande utslöt emellertid inte att i en del fall osäkerheten i arrendatorns rättsliga ställning kunde medföra verkningar av inte önskad art. Ifrågavarande arrenden fyllde även den viktiga sociala uppgiften att tillgodose mindre bemedlade med mark för fritidsbebyggelse. Det syntes därför utskottet befogat att överväga i vad mån nyttjanderättshavarnas ställning i dessa fall kunde stärkas. Då emellertid inom jordbruksdepartementet vid tillfället övervägdes ändring i lagstiftningen om jordbruksarrende m. m., ansåg utskottet att spørsmålet lämpligen kunde tas upp i samband därmed. Utskottet förordade därför, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skulle hemställa att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende i lämpligt sammanhang gjordes till föremål för översyn i syfte att öka arrendatorns skydd mot uppsägning. Riksdagen biföll utskottets förslag (rskr 1955: 375).

Vid 1961 års riksdag hemställdes i motion (II: 7) att förslag som bättre tryggade lägenhetsarrendatorns ställning snarast skulle framläggas för riksdagen. Förutom avsaknaden av skriftligt avtal och bestämd arrendetid

påtalade motionären även arrendatorns otrygghet mot oskäligen höjning av arrendeavgiften. Motionen behandlades av tredje lagutskottet. Utskottet förklarade (L<sup>3</sup>U 1961: 6) att de skäl för en översyn av arrendelagen som utskottet anfört i 1955 års utlåtande alltjämt kvarstod. Det borde dock överlämnas åt arrendelagsutredningen att avgöra huruvida ett delbetänkande lämpligen kunde avges. Utskottet förordade därför att motionen inte skulle föranleda någon åtgärd. Riksdagen beslöt i enlighet med utskottets förslag.

Fritidsbebyggelsens markdispositionsformer togs sedermera upp inom 1962 års fritidsutredning. I det delbetänkande som fritidsutredningen lade fram år 1965 — »Friluftslivet i Sverige», del II (SOU 1965: 19) — ställer sig utredningen starkt kritisk mot lägenhetsarrendet, såväl med hänsyn till kravet på samhällets planering av fritidsbebyggelsen som till arrendatorns behov av trygghet i besittningen. Fritidsutredningen framhåller sålunda (s. 160) att lägenhetsarrende enligt gällande rätt kan avse vilket markområde som helst. I motsats till äganderätts- eller tomträttsförvärv av byggnadstomt för fritidsbebyggelse, finns beträffande arrende ingen säkerhet för att området är lämpligt för sitt ändamål. Gällande arrenderegler ger inte heller husägaren ett tillfredsställande besittningsskydd. Vidare utesluter arrendesystemet möjligheten att belåna fritidshuset, eftersom byggnad på ofri grund utgör lös egendom. Sammanfattningsvis förklarar utredningen att lägenhetsarrendet utgör en alltför löslig och osäker markdispositionsform för att kunna utgöra ett lämpligt underlag för en så betydande och långsiktig investering som byggandet av ett bostadshus utgör. Om lägenhetsarrende skall kunna användas för fritidsbostadsändamål, krävs enligt fritidsutredningens mening en reform av reglerna därhän att de närmar sig vad som gäller för tomträtt. En byggnadstomt som upplåts genom arrende för bebyggelse bör definieras med samma omsorg och fylla samma krav på ändamålsenlighet som ett område som försäljs eller upplåts med tomträtt för samma ändamål. Detta syfte vinnns enklast genom en regel att endast fastighet får vara föremål för arrende för bostadsändamål. Ifall bestämmelser om obligatoriska långa upplåtelsetider med fast avgäld inte kan genomföras, bör i stället övervägas långa upplåtelsetider mot indexreglerad avgift eller alternativt möjlighet att efter kortare perioder ompröva avgälden med hänsyn till inträffad penningvärdeförändring. Fritidsutredningen förklarar att den under alla förhållanden bestämt avstyrker sådana former för lägenhetsarrende som möjliggör för markägaren att successivt höja arrendeavgiften med utnyttjande av det tvångsläge en nyttjanderättshavare befinner sig i när han investerat ett avsevärt byggnadskapital på ofri grund.

Även frågan om ökat rättsskydd för arrendatorer som driver förvärvsverksamhet på arrenderad mark har aktualiserats i riksdagen. Sålunda begärdes i motioner till 1945 års riksdag (I: 76 och II: 106) lagstiftning om rätt i vissa fall för innehavare av jordbrukets förädlingsindustrier på ofri

grund att inlösa det under nyttjanderätt upplåtna området. Motionärerna framhöll att dessa industrier, bl. a. mejerier, stärkelsefabriker och brännerier i många fall var belägna på mark som anläggningens ägare innehade endast med arrenderätt. När arrendetiden gick ut var det vanligt att arrendatorn ville förlänga arrendet eller förvärva äganderätten till marken. Det hade i flera fall visat sig att jordägarna därvid betingade sig oskäligen villkor. En lämplig metod att komma till rätta med detta problem var enligt motionärerna att efter förebild av ensittarlagen ge arrendatorn rätt att tvångsvis förvärva marken. På förslag av andra lagutskottet (L<sup>2</sup>U 1945: 73) beslöt riksdagen att hos Kungl. Maj:t anhålla om en utredning huruvida och under vilka förutsättningar innehavare av industrianläggning på ofri grund borde få rätt att inlösa den mark på vilken anläggningen var belägen (rskr 1945: 525). Sedan bl. a. vissa yttranden inhämtats avskrev dock Kungl. Maj:t ärendet.

Frågan om arrendators möjlighet att belåna arrendeställe och byggnader togs upp i två motioner vid 1961 års riksdag (I: 496 och II: 508). Motionärerna framhöll bl. a. att det måste betraktas som ett allmänt intresse att förmögenhetsobjekt i största möjliga utsträckning kunde utnyttjas för kredit. Någon tillfredsställande lösning hade emellertid inte åstadkommits beträffande byggnad på annans mark. Motionerna behandlades av första lagutskottet. I sitt utlåtande (L<sup>1</sup>U 1961: 45) förklarade utskottet — liksom flertalet av de remissinstanser, som yttrat sig över motionerna — att de framförda synpunkterna förtjänade beaktande. Med hänsyn till frågans starka anknytning till arrendelagsutredningens uppdrag förordade utskottet att motionerna jämte utlåtandet skulle överlämnas till arrendelagsutredningen. Riksdagen beslöt enligt utskottets hemställan (rskr 1961: 337).

### Utvecklingen beträffande bostads- och anläggningsarrende

Fritidsbebyggelsen på såväl egen som annans mark har ökat i snabb takt under senare tid. 1957 års fastighetsskattesakkunniga angav antalet sommarstugor år 1957 till cirka 180 000. Enligt vissa överslagsberäkningar två år senare — bl. a. med utgångspunkt från en undersökning av konjunkturinstitutet — uppskattades antalet fritidshus då till 200 000. En närmare undersökning av fritidsutredningen (SOU 1964: 47 s. 93) visade att det — lågt räknat — vid årsskiftet 1962/63 fanns 297 000 fritidshus i landet. Samma utredning har senare (SOU 1966: 33 s. 160) beräknat att fritidsbebyggelsen efter 1963 torde ha ökat med omkring 20 000 hus per år och att totalantalet närmar sig 400 000.

Fritidsutredningens undersökningar år 1963 belyser även bebyggelsens karaktär och lokalisering. I sammandrag indelades de 297 000 fritidshusen på följande sätt.

	Antal (runda tal)	Procent
Fritidshus på egen grund . . . . .	180 000	61
» arrenderad mark . . . . .	101 000	34
» i form av fritidsbyar eller enstaka hus för uthyrning	16 000	5
Summa fritidshus	297 000	100

Frekvensen av arrendebebyggelsen växlade betydligt mellan olika delar av landet. I Gävleborgs län utgjorde den 73 % av alla fritidshus och i Stockholms län 8 %. För övriga län växlade frekvensen mellan 68 % (Örebro) och 23 % (Göteborgs och Bohus). Räknat i absoluta tal fanns de flesta av de på arrenderad mark stående fritidshusen i Hallands län (9 832) och Gävleborgs län (9 358). De minsta talen representerades av Jämtlands län (1 256) och Gotlands län (1 010).

Frågan i vad mån fritidsbebyggelsen är beroende av myndighets tillstånd har undersökts av arrendelagsutredningen och närmare redovisats i betänkandet (s. 240). Av undersökningen, vilken avser förhållandena vid årsskiftet 1965/66, framkom att på grundval av rådande bestämmelser nybyggnad inte får ske utan särskilt tillstånd för i genomsnitt två tredjedelar av rikets hela landyta. Tillståndsvånget beror vanligen på detaljplan eller utomplansbestämmelser. Andra anledningar är fastställd generalplan eller förordnanden enligt naturvårdslagen den 11 december 1964 (nr 822), lagen den 12 juni 1942 (nr 350) om fornminnen, lagen den 9 december 1960 (nr 690) om byggnadsminnen eller 86 § och 122 § byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385). Även väglagstiftningen innehåller regler som gör rätten att bygga beroende av tillstånd. Fördelningen av områden med krav på byggnadslov och återstående tillståndsfria områden inom olika delar av riket i procent av landarealen framgår av nedanstående uppställning.

Län	Område, där nybyggnad kräver byggnadslov eller annat liknande tillstånd i procent	Område, där tillstånd inte krävs i procent	Län	Område, där nybyggnad kräver byggnadslov eller annat liknande tillstånd i procent	Område, där tillstånd inte krävs i procent
Stockholm (staden) . . . . .	100	0	Göteborgs och Bohus . . . . .	95	5
Stockholms . . . . .	100	0	Älvsborgs . . . . .	72	28
Uppsala . . . . .	99	1	Skaraborgs . . . . .	79	21
Södermanlands . . . . .	84	16	Värmlands . . . . .	91	9
Östergötlands . . . . .	81	19	Örebro . . . . .	91	9
Jönköpings . . . . .	84	16	Västmanlands . . . . .	100	0
Kronobergs . . . . .	35	65	Kopparbergs . . . . .	80	20
Kalmar . . . . .	59	41	Gävleborgs . . . . .	88	12
Gotlands . . . . .	35	65	Västernorrlands . . . . .	57	43
Blekinge . . . . .	96	4	Jämtlands . . . . .	39	61
Kristianstads . . . . .	96	4	Västerbottens . . . . .	5	95
Malmöhus . . . . .	100	0	Norrbottens . . . . .	92	8
Hallands . . . . .	88	12	Hela riket	67	33

Antalet helårsbostäder på arrenderad mark har under senare tid minskat avsevärt. Ensittarlagen och vissa senare bostadssociala åtgärder har haft stor betydelse för denna utveckling. Alltjämt finns dock ett antal hus med helårsbostäder där marken disponeras endast med arrenderätt. Enligt utredningen torde upplåtelseerna i de allra flesta fall grundas på relativt gamla avtal. 1954 års fastighetsbildningskommitté har i sitt år 1965 framlagda betänkande »Ändringar i ensittarlagen m. m.» (SOU 1965: 26 s. 30, 53) beräknat antalet kvarvarande »ensittare» till cirka 6 000. Vid en framflytning av tidsbestämningen för lösningsrätten — såsom kommittén föreslagit — till den 1 januari 1928 har antalet nytillkommande lösningsberättigade med helårsbostäder uppskattats till åtminstone 2 000. Utöver nu nämnda bostäder förekommer enligt utredningen viss arrendebebyggelse på mark som tillhör kronan.

Tillgängliga uppgifter om förekomst och utvecklingstendenser beträffande anläggningssarrende är inte lika fullständiga som i fråga om fritidsbebyggelsen. I samband med 1945 års riksdagsmotion om jordbrukets förädlingsindustrier framkom att det i Kristianstads län fanns ett 20-tal brännerier, stärkelsefabriker och mejerier på ofri grund. Sveriges industriförbund uppgav vid samma tillfälle att det bland förbundets medlemmar fanns ett 70-tal industrier som var direkt beroende av arrenderad mark för sina anläggningar. Arrendeupplåtelseerna ägde rum till såväl små som stora företag. Marken användes för byggnader och andra anläggningar av flera olika slag, t. ex. industribyggnader, kontor, bostäder för anställda, brädgårdar, lager, förråd, upplagsplatser, kajer, varvsanläggningar, arbetsmaskiner, garage, kolugnar och masugnar.

För att få ytterligare underlag för sitt bedömande har arrendelagsutredningen införskaffat ett antal uppgifter om förekomsten av anläggningssarrenden. Av undersökningarna, som redovisats i betänkandet (s. 143—145), framgår bl. a. att arrendeformen används för ett stort antal bensinstationer och försäljningsställen för korv- och kioskhandeln. Vidare förekommer anläggningssarrenden i viss omfattning av organisationer anslutna till lantbruksförbundet.

Upplåtare av anläggningssarrende synes vanligtvis vara staten eller kommun. År 1961 stod statens järnvägar som jordägare i cirka 3 300 arrendeavtal, vilka till övervägande delen avsåg annat ändamål än jordbruk. På kommunal mark i de 15 större städerna — dvs. sådana med mer än 50 000 innevånare — förekom år 1965 sammanlagt omkring 2 000 anläggningssarrenden för längre tid än ett år. Dessutom hade 13 av dessa städer omkring 1 700 upplåtelse av mark med tomträtt för annat ändamål än bostäder.

Sammanfattningsvis förklarar utredningen att det finns anledning räkna med att antalet anläggningssarrenden är av ungefär samma storleksordning som antalet bebyggda arrendeställen för jordbruk, dvs. omkring 30 000

Förekomsten av vissa upplåtelsevillkor i avtalet mellan markägaren och arrendatorn har av utredningen närmare undersökts genom förfrågan hos ett flertal olika myndigheter och organisationer. Utredningen har också under sitt arbete fått del av ett antal kopior och formulär till arrendekontrakt. Resultatet av undersökningarna har redovisats i betänkan- det (s. 41—51 och 143—145).

När det gäller fritidsbebyggelsen ger undersökningen vid handen att arrendeavtalen genomgående är knapphändiga och mer eller mindre obestämda till sin natur. Någon enhetlig praxis tycks inte förekomma. Det kan således konstateras att mycket varierande arrendetider tillämpades i avtalen. Den vanligaste upplåtelseperioden torde vara mellan fem och tio år. Upplåtelse på arrendatorns livstid är sällsynta. Endast i ett fåtal fall innehåller avtalen någon form av optionsrätt för arrendatorn, medan rätt till automatisk förlängning av avtalet är något vanligare. Uppsägningstiden är då oftast sex månader till ett år. Någon enhetlig avgiftssättning förekom ej. Endast i sällsynta fall är avgiften indexreglerad. Ibland räknas de årliga avgälderna som avbetalningar vid ett eventuellt framtida köp av området. Stundom förekommer utfästelser om att arrendatorn framdeles äger rätt att mot i avtalet bestämt kvadratmeterpris förvärva det arrenderade området med äganderätt. I andra fall erläggs samtliga under arrendeperioden utgående avgälder som ett engångsbelopp vid periodens början.

Beträffande upplåtelsevillkoren för anläggningsarrenden förklarar industriförbundet att arrendetiden växlar mycket, men relativt kortvariga upplåtelse är vanliga. Oftast har dock marken varit i arrendatorns hand sedan lång tid tillbaka. Ursprungligen långvariga upplåtelse har inte sällan efterhand ersatts med väsentligt kortare. Muntliga avtal torde vara sällsynta. Järnvägsstyrelsen uppger att i arrendeavtalen med statens järnvägar upplåtelseperioden är ett, fem eller tio år. Kontrakten brukar vara försedda med uppsägningsklausul. Uppsägningstiden är tre, sex eller tolv månader. Skriftliga avtal förekommer som regel. Korvhandlare- och kioskägareförbunden förklarar att marken vanligen upplåts för ett år i sänder eller tills vidare. Skriftligt avtal förekommer i regel inte, men däremot ofta ett skriftligt meddelande från den upplåtande myndigheten om upplåtelsevillkoren.

### Huvudgrunderna för utredningens förslag

Utredningen konstaterar beträffande bostadsarrende att utvecklingen av främst fritidsbebyggelsen ganska tydligt visar att arrendeformen i alltmer ökad utsträckning kommit till användning i sådana fall där man tidigare enligt traditionellt synsätt valde att förvärva marken med äganderätt. Å andra sidan torde det knappast råda något tvivel om att de flesta stugägarna hellre skulle vilja inneha den disponerade marken med ägan-

derätt än med arrenderätt. Äganderätt till tomtmarken innebär odiskutabelt en mera tryggad besittning för stugägaren. Han har även genom det gängse inteckningsförfarandet möjlighet att utnyttja sin rätt som säkerhet för kredit. Erfarenheten visar också att fritidsbebyggelsen på mark med äganderätt är av påtagligt högre kvalitet än arrendebebyggelsen. Genom kravet på fastighetsbildning finns dessutom vid äganderättsförvärv större möjlighet till kontroll av tomtplatsens lämplighet för det avsedda ändamålet.

Fastän således skilda skäl talar mot arrendeformen för bostadsändamål finner utredningen vid sina överväganden att det ofta ligger ett starkt och på det hela taget legitimt behov bakom den omfattande sommarstugebebyggelsen på arrenderad mark. Enligt utredningens mening bör därför arrendemöjligheten finnas kvar som ett alternativ till andra markdispositionsformer. Många arrendatorer väljer arrende därför att de saknar kapital för köp av marken eller att de tycker att det är ekonomiskt fördelaktigare att arrendera än att köpa tomt för sommarstugan. Utredningen förklarar dock att valet sällan står mellan att förvärva eller arrendera ett markområde utan mellan arrende och ingen markdisposition alls. Åtskilliga markägare föredrar nämligen t. ex. av skattetekniska skäl eller önskan att i egen hand behålla en framtida markvärdestegring att arrendera ut marken framför att sälja den. För många markinnehavare kan försäljning även framstå som direkt olämplig. En jordägande kommun kan exempelvis i en — låt vara avlägsen — framtid behöva den för fritidsbebyggelse upplåtna marken för annat ändamål. Ett bruk eller skogsbolag kan vilja reservera mark för framtida industriell utbyggnad och för andra större jordägare kan det vara olämpligt att skapa luckor i sammanhängande och kanske välarronderade ägovidder.

Enligt utredningens mening bör en reform av reglerna om arrende för fritidsändamål i första hand avpassas för sommarstugor och annan bebyggelse av mindre kapitalkrävande art. Under den samlande beteckningen bostadsarrende bör emellertid enligt utredningen innefattas alla former av arrende för fritidsbebyggelse samt den numera ganska lilla gruppen helårsbostäder på arrenderad mark.

Bestämmelserna om bostadsarrende bör i första hand anpassas till vad parterna i allmänhet kan antas åsyfta vid ett arrendeavtals ingående. Utredningen har vid sina undersökningar i denna fråga konstaterat, att båda avtalsparterna vanligtvis utgår från att arrendatorn skall få ha kvar sitt hus på platsen så länge han önskar såvida jordägaren inte behöver marken för annat ändamål. I regel räknar parterna även med att en fortsättning eller förlängning av arrendet inte under alla förhållanden skall ske på oförändrade villkor utan att dessa skall kunna ändras med hänsyn till förändringar hos penningvärde, markvärde, utförda förbättringar o. dyl. Vidare torde parterna utgå från att arrendatorns död inte skall inverka på ar-

rendeförhållandet och att arrendatorn i samband med huset skall kunna överlåta också arrenderätten, om den nya arrendatorn kan göra rätt för sig.

I och för sig lägger den gällande lagen inte något hinder i vägen för parterna att formulera ett arrendeavtal så att det får det nyss antydda innehållet. Vid en granskning av skilda arrendekontrakt har utredningen emellertid funnit, att avtalen som regel endast innehåller bestämmelser om arrendetidens längd och avgiftens storlek. I de fall avvecklingsfrågorna är berörda sker det summariskt och ofta ensidigt till jordägarens fördel. Nämneda förhållande torde väsentligen förklaras därav att jordägaren genom den stora efterfrågan på arrenden inom områden för fritidsbostäder som f. n. råder, oftast framstår som den överlägsne i en avtalsituation. Någon svårighet för honom att få en ny arrendator föreligger i regel inte. För en arrendator, särskilt sedan denne fått sitt hus på plats, är läget däremot ett annat. Många gånger kan han vara beredd till stora eftergifter för rätten att få behålla den arrenderade marken. Enligt utredningens mening är situationen särskilt bekymmersam och osäker för en arrendator vid tiden för den avtalade arrendetidens utgång såväl vad avser möjligheten till arrendets förlängning som villkoren för den kommande arrendeperioden.

Från bl. a. nu angivna synpunkter anser utredningen att tvingande regler bör införas till skydd för arrendatorns intresse av att få ha huset kvar. Denna rätt bör dock avvägas mot jordägarens intresse av att så länge marken är upplåten komma i åtnjutande av en skälig avkastning på det aktuella markvärdet och att efter rimligt varsel kunna återfå besittningen till marken, när ett verkligt behov därav föreligger. Genom denna avvägning mellan parternas olika intressen uppnås enligt utredningens mening ett mera jämviktsbetonat förhandlingsläge mellan dem. Någon större anledning att hysa oro för att jordägarna för den skull mera allmänt skulle komma att ändra inställning till arrendeformen anser utredningen inte föreligga.

Att härutöver stärka arrendatorns ställning genom att införa exempelvis skyldighet för jordägaren att utge ersättning för arrendatorns hus om arrendet upphör finner utredningen inte tillrådligt. En sådan regel skulle verka mera hämmande på utbudet av arrendemark än ett besittningsskydd. Förutom att en lösningsskyldighet kunde bli mycket betungande för jordägaren skulle en arrendator kunna tänkas på denna väg försöka framtinga förlängning som eljest inte skulle ha kommit till stånd. Utredningen avvisar därför förslag i denna riktning.

När det gäller anläggningsarrende framhåller utredningen att den kritik mot gällande rätt som anförts avseende bostadsarrende i sina huvuddrag är tillämplig även vid anläggningsarrende. Väsentliga likheter beträffande de bakomliggande förhållandena finns mellan dessa arrendeformer. Gemensamt för båda är att arrendatorn på arrendestället gjort betydande investeringar i kapital och arbete. Karakteristiskt för båda är vi-



dare att avtalen som regel avser en kortare tid än den som arrendatorns hus tänkts stå kvar.

Vid övervägande av bestämmelser för anläggningsarrende bör emellertid enligt utredningen beaktas att ändamålet från arrendatorns synpunkt sett vid anläggningsarrende är mera renodlat ekonomiskt än vid bostadsarrende. Vidare bör för anläggningsarrendenas del uppmärksammas att marken i åtskilliga fall inte i planhänseende fått sin slutliga användning bestämd. Utredningen anser därför att man här måste ingripa med större försiktighet när det gäller att införa sådana bestämmelser som alltför mycket kan låsa den framtida markanvändningen. Ett mera omfattande besittningsskydd för dessa arrendatorer kan med hänsyn härtill enligt utredningens mening inte komma i fråga. Ett sådant ingripande kunde också få till följd att jordägarna mera allmänt skulle bli obenägna att upplåta mark för anläggningsarrende och samtidigt försöka avveckla de redan bestående. Ett starkt besittningsskydd för arrendatorn skulle vidare kunna mer än vid bostadsarrenden komma i konflikt med det allmänna intresset att — exempelvis i samband med ett stadsplanebeslut — relativt snabbt kunna genomföra en ändring i markanvändningen.

Av främst dessa skäl anser utredningen att anläggningsarrendatorn bör ges endast ett visst grundskydd till stärkande av förhandlingspositionen gentemot jordägaren. Det är rimligt att i möjligaste mån ansluta till den avtalspraxis som vanligen tillämpas när parterna är något så när jämnstarka. Med hänsyn till förhållandena inom detta avtalsområde behövde man bara i ringa mån och i väsentligt mindre omfattning än vid bostadsarrende ingripa med tvingande bestämmelser. Utredningen föreslår tvingande regler vid anläggningsarrende endast i sådana situationer där det är befogat att räkna med att de nya bestämmelserna eljest skulle bli utan all praktisk betydelse.

I anslutning till reglerna om anläggningsarrende har utredningen närmare diskuterat och övervägt frågan om arrendatorns möjlighet att utnyttja byggnader och arrenderätt som underlag för kredit. Utredningen har därvid funnit att behovet av en in-teckningsreform synes vara särskilt stor för just anläggningsarrendatorerna. Speciellt gäller detta beträffande de anläggningar som omfattar dyrbarare maskiner och inventarier. En reform för dessa förefaller även möta de minsta svårigheterna.

Utredningen förklarar emellertid att arbetet med en in-teckningsreform i allt väsentligt faller utanför dess egentliga arbetsområde. Något förslag om hur in-teckningsfrågan skall lösas framläggs därför inte. Kreditfrågan bör dock beaktas vid utformningen av de nya arrendebestämmelserna så att de inte lägger hinder i vägen för ett framtida in-teckningsinstitut.

Med hänsyn till *b e b y g g e l s e p l a n e r i n g e n* framhåller utredningen att en reform av reglerna om lägenhetsarrende måste samordnas med byggnadslagstiftningen och annan offentligrättslig reglering av markens använd-

ning. Kritik har i olika sammanhang riktats mot arrendet som markdispositionsform, särskilt vad avser fritidsbebyggelsen. Grunden för kritiken har framför allt varit att samhällets planintresse inte i tillräcklig utsträckning tillgodosetts. Utredningen delar denna åsikt och framhåller att även om det finns många undantag är det en allmän iakttagelse att fritidsbebyggelse på arrenderad mark ofta är sämre planerad och av sämre kvalitet än den bebyggelse som sker på egen mark.

Orsaken till de uppkomna förhållandena anser utredningen till en del vara att finna i de alltför lösliga former vari avtal om lägenhetsarrende hittills kunnat ingås och arrendatorns rent faktiskt mycket svaga ställning enligt gällande lag. I än högre grad hänför sig emellertid missförhållandena till den bristande samordningen mellan de civilrättsliga och de byggnadsreglerande bestämmelserna. Mest iögonfallande är att möjligheten att utöva kontroll över de byggande är sämre när husen byggs på annans mark än när de byggs på egen. Vid äganderättsförvärv är fritidsbyggaren skyldig att söka lagfart på sitt förvärv. Detta kommer därvid till offentlig kännedom. Skall tomten genom avstyckning göras till en särskild fastighet, åligger det lantmätaren — oavsett huruvida planbestämmelser gäller eller inte — beakta att fastighetsbildningslagstiftningens krav på lämplig fastighetsindelning iakttas. Bl. a. skall tillses att tätbebyggelse inte uppstår utan plan. Fordras byggnadslov, t. ex. för område med utomplansbestämmelser, skall lantmätaren dessutom underrätta byggnadsnämnden.

Om marken i stället utarrenderas är samhällets möjligheter till insyn och påverkan betydligt mindre. Ingen motsvarighet finns till skyldigheten att söka lagfart. »Fastighetsbildningen» är fullkomligt fri. Byggnadslagstiftningens olika begränsningar i rätten att bygga gäller visserligen lika väl för arrendatorer som för andra. Där byggande ej får ske utan lov underlåter emellertid många enligt utredningens erfarenhet att inhämta tillstånd, aningen detta beror på okunnighet eller att den byggande helt enkelt inte bryr sig om bestämmelserna. Det bör emellertid också hållas i minnet att byggnadslov inte krävs under alla förhållanden.

När det gäller tätbebyggelse av fritidshus får nybyggnad ej ske inom områden med plan eller utomplansbestämmelser utan byggnadslov. Sådant får lämnas bara om det planerade huset till utseende, konstruktion och placering stämmer överens med planen (35 § och 54 § 1 mom. första stycket byggnadsstadgan den 30 december 1959 [nr 612]). Om byggnadsnämnden anser att huset skulle komma att utgöra del av tätbebyggelse får byggnadslovsansökningen ej bifallas, förrän marken detaljplanerats (56 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan). Möjlighet finns att lämna dispens (67 § 1 mom. andra stycket och 2 mom. byggnadsstadgan).

Utredningen konstaterar att för fritidsbebyggelsen är särskilt reglerna om utomplansbestämmelser av intresse. Sådana bestämmelser har införts i allt större omfattning och gäller numera i allmänhet på de platser där det

finns fritidsbebyggelse på arrenderad mark. Förhållandet är emellertid enligt utredningen mycket ofta det att utomplansbestämmelser tillkommit senare än husen. En omfattande mer eller mindre tät fritidsbebyggelse på arrenderad mark har vidare under de gångna åren ägt rum på mark som redan vid bebyggelsens tillkomst var underkastad utomplansbestämmelser men saknade detaljplan. Förklaringen finner utredningen i en del fall vara att byggnadslov inte har sökts och att byggnadsnämnderna ej heller på annat sätt fått kännedom om bebyggelsen förrän en mer eller mindre olämplig tätbebyggelse redan varit ett faktum. Ibland har byggnadslov begärts och erhållits. Byggnadsnämndernas beslut härom kan ha grundats på möjligheten att i vissa fall kunna lämna dispens.

Utredningen pekar vidare på svårigheten att i praktiken bestämma vad som är att anse som tätbebyggelse. Enligt 6 § första stycket byggnadslagen förstås med tätbebyggelse sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för att tillgodose gemensamma behov. Tätbebyggelsebegreppet är — såsom framhölls vid lagens tillkomst — att tolka olika med hänsyn till platsens och bebyggelsens art. Den tolkningsfrihet som härigenom föreligger har enligt utredningens mening en inte obetydlig del i ansvaret för att särskilt på arrenderad mark den täta fritidsbebyggelsen inte sällan erhållit en mindre önskvärd utformning.

Även vid glesbebyggelse med utomplansbestämmelser förekommer inte sällan förhållanden som måste betecknas som mindre önskvärda. Många hus är fult och slarvigt byggda. Andra hus har fått en olycklig placering i landskapet eller bebyggelsemiljön. Utredningen nämner som exempel hus på små eller kala öar, på bergstoppar, i skoglösa dalgångar eller på öppna stränder eller uddar. Denna kritik drabbar i mycket hög grad arrendebebyggelsen. Utredningen förklarar att även här har man att räkna med att i många fall ansökan om byggnadslov ej görs eller att något ingripande i anledning av ett olovligt uppfört hus ej sker. Men även om byggnadslov söks föreligger enligt utredningen tveksamhet i vilken utsträckning byggnadsnämnderna lagligen äger rätt att vägra byggnadslov i de fall tomtplatsen visserligen är tillräckligt stor men bebyggelse inte bör ske med hänsyn till bebyggelsemiljön. Det i lagen (29 § byggnadsstadgan) angivna lämplighetskravet synes mera hänföra sig till själva byggnaden och dess fortsatta användning än till synpunkter som har att göra med exempelvis landskapets skönhet. Vissa och inte helt betydelselösa möjligheter finns dock att ingripa mot sådan enstaka bebyggelse som antingen skulle bli uppenbart anskrämlig eller erhålla en klart olämplig placering (35, 38 och 39 §§ byggnadsstadgan).

När det gäller områden som helt saknar plan konstaterar utredningen, att husbyggaren praktiskt taget har obegränsad frihet att bygga. Inom sådana områden inträffar det lätt att tät fritidsbebyggelse uppkommer innan myndigheterna hinner ingripa.

Viss kritik riktas i betänkandet även mot byggnadsnämnderna. Atskiljliga byggnadsnämnder ingriper sålunda inte med tillräcklig kraft till förekommande av olämplig bebyggelse och tycks inte sällan ställa mindre stränga krav på arrendebebyggelsen än på annan. Man vidtar ej heller alltid i tid de åtgärder som en begynnande tätbebyggelse bör föranleda.

Mot bakgrunden av å ena sidan de missförhållanden som i vissa fall visat sig vara förknippade med fritidsbebyggelse på arrenderad mark och å andra sidan sannolikheten att denna markdispositionsform inte skall minska i användning, förklarar utredningen att åtgärder bör vidtas för att inte blott hindra en vidare utbredning av förekommande missförhållanden utan också främja en sanering. Utredningen diskuterar i detta sammanhang närmare fritidsutredningens åsikt att problemen i samband med sommarstugearrendena bör lösas på det sättet att det skall fordras att objektet för arrendeupplåtelsen alltid skall vara en fastighet eller åtminstone definieras på i princip samma sätt som sker vid fastighetsbildning. Arrendelagsutredningen förklarar att detta förslag är synnerligen radikalt. Innebörden kan ej bli annan än att den civilrättsliga giltigheten av upplåtelsen görs beroende av att upplåtelsen prövas vid en av en offentlig tjänsteman företagen förrättning ungefär på samma sätt som giltigheten av överlåtelse av äganderätt till jord avses bli beroende av företagen fastighetsbildningsförrättning. Arrendelagsutredningen anser för sin del att ett så drastiskt steg inte är nödvändigt. Förslaget träffar inte heller sådana företeelser där exempelvis ägaren av ett markområde, som är lämpligt för fritidsexploatering, själv låter utan plan bygga ett större antal fritidshus som sedan hyrs ut. Behovet av ändamålsenlig planläggning är här inte mindre än för arrendebebyggelsen. Det är även svårt att göra tvånget till fastighetsbildning effektivt. Arrendelagsutredningen ifrågasätter dessutom om det finns praktiska resurser — främst tillgång till lantmätare — för att kunna genomföra fritidsutredningens förslag. Tveksamhet kan även råda om det i allmänhet är lämpligt att med tanke på fritidsbebyggelsen företa en så omfattande nybildning av fastigheter. Det är enligt arrendelagsutredningen ej säkert att rådande fritidsbebyggande ännu har funnit sin slutliga form. Många av sommarställen motsvarar säkerligen inte den grad av varaktighet som eljest krävs för att en fastighet skall få bildas.

Av dessa skäl avvisar arrendelagsutredningen fritidsutredningens förslag. Det allmänna planintresset kan dock till en del tillgodoses inom arrendelagsstiftningens ram. Med ett förbättrat besittningsskydd för arrendatorn har man anledning räkna med att han blir mera intresserad av vården av hus och miljö. Det är samtidigt av vikt att besittningsskyddet inte utformas så att mindervärdiga bebyggelsemiljöer bevaras och att sanering av »fritidsslum» förhindras eller fördröjs. Arrendelagsutredningen förklarar sig dock medveten om att enbart nya civilrättsliga regler inte är tillfyllest i denna fråga. Det är nödvändigt att också byggnadslagstiftningen förtydligas och

kompletteras för att bättre anpassas till de behov som sammanhänger med fritidsbebyggelsen. Vidare bör byggnadsmyndigheternas resurser stärkas så att arbetet med planer intensifieras och kontrollen av efterlevnaden av gällande bestämmelser och beslut blir effektivare. Dessa frågor bör emellertid beaktas i samband med fritidsutredningens förslag rörande fritidsbebyggelsen. Utredningen framlägger därför inte några egna förslag till författningsändringar i dessa delar.

### Sammanfattning av utredningens förslag

I betänkandet föreslås nya bestämmelser för bostadsarrende och anläggningsarrende. För övriga grupper av lägenhetsarrende, vilka sammanfattas under benämningen lägenhetsarrende i allmänhet, föreslås inte några sakliga ändringar.

Utredningen föreslår att **bostadsarrende** skall anses föreligga när arrendatorn på arrendestället äger eller avser att åt sig uppföra hus, som lämnar bostad åt honom och hans familj, och det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är ett annat än att tillgodose bostadsändamålet.

Bland de mera betydelsefulla nyheter som föreslås i fråga om bostadsarrende märks följande. **Skriftlig form** uppställs som ovillkorlig förutsättning för giltigheten av ett arrendeavtal. Muntligt avtal blir i princip ogiltigt men kan under vissa förutsättningar grunda rätt för arrendatorn att erhålla skadestånd av jordägaren.

Den viktiga frågan om arrendetidens längd har fått den lösningen, att **arrendeupplåtelsen** skall avse viss tid, minst fem år. Upplåtelser på obestämd tid eller tills vidare blir inte ogiltiga utan anses omfatta fem år. Livstidsarrende hänförs genom en undantagsbestämmelse till lägenhetsarrende i allmänhet. Vid arrende som inte sägs upp inträder **automatisk avtalsförlängning** med fem år i sänder.

Uppsägs arrendet får arrendatorn **optionsrätt** till fortsatt arrende. Optionsrätten skall i princip kunna brytas endast om jordägaren kan visa objektivt godtagbara skäl för uppsägningen. Tvist huruvida optionsrätt föreligger skall handläggas av allmän domstol.

Optionsrätten utesluter inte **ändring av villkoren** för upplåtelsen. Uppnår parterna ej enighet om de villkor som skall gälla under en ny arrendeperiod kan tvisten prövas av domstol. Om uppsägningens villkor är skäliga, skall dessa fastställas av domstolen men eljest jämkas till skälig nivå. Fastställer domstolen en högre avgift än vad arrendatorn tidigare betalat, får dock arrendatorn rätt att uppsäga arrendet.

Utredningen föreslår vidare en **utvidgning av arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten**. Som villkor för överlåtelsen

skall dock gälla att jordägaren skäligen kan godta den nye arrendatorn. I vissa närmare angivna fall är denna rätt obetingad. I andra fall — i huvudsak vid egentliga överlåtelser — skall arrendet inklusive äganderätten till huset först erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren ej lösa eller svarar han ej inom viss tid på hembudet, får arrendatorn förfoga fritt över arrenderätten.

De föreslagna bestämmelserna är tvingande till förmån för arrendatorn. *Dispens* skall dock kunna medges av länsstyrelsen. Härför krävs att särskilda omständigheter föreligger och att avtalet innehåller förbehåll att dispens får sökas.

För tillgodoseende av *planintresset* föreslår utredningen att optionsrätt skall föreligga bara i fråga om sådana arrendehus som blivit åsatta *taxeringsvärde*. Genom att från optionsrätten på detta sätt utesluta hus av jämförelsevis obetydligt värde avser utredningen att undvika att den sämsta bebyggelsen konserveras. För övrig arrendebeskyddelse föreslås bl. a. att optionsrätten skall kunna brytas i de fall arrendatorns hus står i strid med bestämmelser om *markens bebyggande eller användning*.

*Anläggningsarrende* föreligger när avtalet medger arrendatorn rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller behålla lagerhus, fabrik, bensinstation, kiosk eller annan sådan byggnad.

Liksom beträffande bostadsarrende föreslår utredningen att för anläggningsarrenden skall gälla obligatoriskt krav på skriftlig avtalsform och bestämd arrendetid. Någon viss längd på upplåtelse-tiden förordas däremot inte. Avtal för kortare tid än ett år och för arrendatorns livstid hänförs ej till anläggningsarrende utan till lägenhetsarrende i allmänhet.

Upplåtelser för viss tid som inte sägs upp skall enligt förslaget *automatiskt förlängas* med samma tid, dock högst fem år i sänder. Regeln härom kan emellertid frångås genom avtal.

Parterna kan avtala om *substitutionsrätt* för arrendatorn. Har arrendatorn erhållit sådan rätt, får han i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Hembud till jordägaren skall ej krävas. Med hänsyn till kreditfrågan föreslås, att avtal som därutöver begränsar arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten ej får göras medan arrendatorn är försatt i konkurs.

Den föreslagna lagstiftningen är avsedd att tillämpas på avtal som träffas efter lagens ikraftträdande. För äldre avtal föreslås särskilda *övergångsbestämmelser*, utformade bl. a. med sikte på att de nya bestämmelserna så snart som möjligt skall bli tillämpliga även på dem.

Utredningen föreslår därför att äldre *tillsvidare-avtal*, som inte sägs upp till första möjliga tidpunkt, skall automatiskt föras in under den nya lagens ordning.

Envar av parterna skall äga rätt att påkalla att ett tidigare muntligt avtal skall upprättas skriftligt, i sista hand genom domstols förmedling.

Optionsrätt för äldre bostadsarrenden skall föreligga om vid tiden för den nya lagens ikraftträdande dels utarrenderingen pågått i minst tio år, dels arrendestället då är bebyggt med hus som åsatts taxeringsvärde.

### Remissyttrandena

**Bostadsarrende.** De av utredningen anförda allmänna synpunkterna på behovet av nya och ändamålsenliga regler för främst fritidsbebyggelsen på arrenderad mark delas av samtliga remissinstanser. Det alldeles övervägande antalet remissinstanser ansluter sig därvid till utredningens uppfattning att arrendeformen bör behållas även i framtiden. *Hovrätten för Västra Sverige* framhåller sålunda att det från allmän synpunkt framstår som önskvärt att tillfälle finns att på skäliga villkor arrendera mark för fritidsändamål. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* förklarar att en lämpligt utformad arrendelag kan vara förmånlig inte blott för markägare och arrendator utan även för samhället. Av flera remissinstanser — bl. a. *ecklesiastika boställsutredningen, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, överlantmätrarna i Värmlands, Västerbottens och Norrbottens län, RLF, HSB och Sveriges jordägareförbund* — uttalas att arrendeinstitutet utgör ett värdefullt komplement till den rena äganderättsöverlåtelsen och den mellanform tomträttsinstitutet utgör.

Några remissinstanser är kritiska mot arrendeinstitutets bibehållande. *Överlantmätaren i Hallands län* finner knappast de av utredningen angivna skälen för arrendeformen — för jordägarens del skatte- och markvärdes-synpunkter och för arrendatorns del bristande ekonomiska resurser för köp — bärande. Enligt överlantmätaren är det angeläget att inte frångå kravet på att hus och mark skall utgöra en rättslig enhet i vidare mån än särskilda skäl föranleder och formerna görs betryggande. I vissa fall anser överlantmätaren att det dock kan innebära en rationell markanvändning att först ha en generation sommarstugor för att därefter överföra marken till annan användning om vilken man i dag inte har en klar uppfattning. I sådant fall kan enligt överlantmätaren arrendet vara det rätta alternativet men då skall detta utformas med en bestämd upplåtelsestid av endast kort varaktighet. *Överlantmätaren i Älvsborgs län* framhåller att arrendeformen i varje fall inte bör generellt uppmuntras. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* ifrågasätter om man inte här har att göra med två skilda problem som knappast kan behandlas på enahanda sätt i en ny lagstiftning. I ena fallet gäller det sanering av de nuvarande sommarstugearrendatorernas situation

och i det andra fallet huruvida och på vilket sätt helt nya bostadsarrenden skall legaliseras för framtiden. Enligt överlantmätaren bör arrendeformen finnas kvar för befintliga arrenden. Däremot får det nuvarande arrendeinstitutet anses helt otillräckligt för att tillfredsställa rimliga krav på lösningen av det nya fritidsbostadsbeståndets markfråga. Arrendeformen bör därför avvecklas eller göras likartad tomträttsinstitutet vad avser nya arrenden. Även *Sportstugefrämjandet* och *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* finner arrendet som upplåtelseform för fritidshus för framtiden olämpligt och förordar en ökad användning av tomträttsinstitutet.

Tveksamma mot arrendeformen är även *överlantmätaren i Örebro län* och *lantmätareföreningen*. De anser att frågan om arrendets bibehållande åtminstone bör ytterligare utredas. Överlantmätaren framhåller att byggnad, fasta anläggningar och mark utnyttjas såsom en odelbar enhet och att det då synes rimligt att den dispositionsform, som gäller för den avgjort större delen av dennas värde, dvs. äganderätten, normalt skall tillämpas i fråga om det hela. Överlantmätaren fortsätter.

Att tillämpa arrendeformen i fråga om tomtmark, som skall bebyggas och utnyttjas på längre sikt, innebär, även om de föreslagna förbättringarna i arrendatorernas ställning genomförs, ett osäkerhetsmoment som ur allmän synpunkt inte skäligen synes motiverat med hänsyn enbart till enskilda jordägareintressen. Vad beträffar den förmenta fördelen för fritidsbyggaren av att startkostnaden blev lägre vid arrende än vid köp torde böra beaktas, att denna fördel mer än väl torde kompenseras av möjligheten att utnyttja hela den fasta anläggningen (dvs. ej endast tomten utan även byggnaden) såsom kreditobjekt. Äganderättsformen underlättar också genom möjligheten till in-teckning överlåtelser, som allt oftare aktualiseras i våra dagars rörliga samhälle. Jordägarnas ovillighet att sälja tomtmark torde även minska eller helt bortfalla, om arrendeformen ej längre kan tillämpas. Det primära vid båda formerna av upplåtelse är dock ytterst en önskan att tillgodogöra sig ett exploateringsvärde. Kan detta inte realiseras genom arrendeformen, torde man i regel inte ha så mycket att erinra mot äganderättsupplåtelser. Därmed skulle också planintressena kunna tillgodoses på ett tillfredsställande sätt. Av här anförda skäl anser överlantmätaren, att frågan om bibehållande av bostads- och anläggningsarrende såsom legal upplåtelseform bör upptas till ytterligare utredning och förnyat övervägande.

Lantmätareföreningen ifrågasätter om inte en viss ytterligare översyn erfordras för att hindra att arrendeformen för mer permanenta anläggningar får olyckliga konsekvenser från allmän synpunkt.

När det gäller den närmare utformningen av lagen motsätter sig ingen remissinstans att arrendereglerna i första hand anpassas för fritidsbebyggelse av mindre kapitalkrävande art. Även utredningens strävan att åstadkomma en normalisering av avtalsläget mellan markägaren och arrendatorn gillas allmänt. Flera remissinstanser framhåller uttryckligen att särskilda rättsregler fordras för att undanröja arrendatorns osäkerhet om rättsförhållandet och för att stärka dennes förhandlingsposition gentemot



jordägaren. Till dessa hör *hovrätten för Västra Sverige, hovrätten för Övre Norrland, lantmäteristyrelsen, vissa överlantmätare, friluftsnämnden, länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Malmöhus och Göteborgs och Bohus län, kommunförbundet, stadsförbundet, naturskyddsföreningen, advokatsamfundet och HSB*. Även *RLF* och *Sveriges jordägareförbund* tillstyrker lagstiftning från dessa utgångspunkter men framhåller dock att det synes felaktigt att utgå ifrån att det skulle vara vanligen förekommande att markägarna på ett otillbörligt sätt utnyttjar sin ställning vid förhandlingar med arrendatorn.

Även vad utredningen anfört om angelägenheten av att tillvarata det allmänna planintresset delas av remissinstanserna. Det övervägande antalet ansluter sig därvid till utredningens förslag. Flera uttalar dock att ytterligare åtgärder behövs för att komma till rätta med de olägenheter arrendeinstitutet hittills medfört.

Utredningens förslag till avvägning mellan de olika intressena i avtalsförhållandet mellan markägaren och arrendatorn godtas av en klar majoritet av remissinstanserna. Till dessa hör *bankinspektionen, domänstyrelsen, överlantmäterna i Stockholms, Uppsala och Skaraborgs län, friluftsnämnden, länsstyrelserna i Stockholms och Södermanlands län samt häradsövdingeföreningen*. *RLF* anser att det naturligaste är att låta parterna handla under största möjliga avtalsfrihet och att till dem överlåta bestämmandet av de villkor som skall gälla för arrendet. Såvitt gäller nya avtal synes enligt förbundet denna grundsats självklar. Genom lagförslagets utformning av främst arrendatorns optionsrätt anser förbundet dock att jordägarens intresse blivit tillgodosett.

Också *lantmäteristyrelsen* är i huvudsak positiv till förslaget. Styrelsen konstaterar att problemställningarna till väsentlig del avser rättsförhållandet mellan jordägare och arrendator medan frågan om anknytningen till statsmakternas målsättning angående en ändamålsenlig markanvändning endast berörts sekundärt och kommit att påverka reglerna om angivna rättsförhållanden i begränsat avseende. Lantmäteristyrelsen finner goda skäl tala för denna uppläggning av utredningsarbetet. En mera allmän översyn av den vidsträcktare problematiken i fråga om reglering av lägenhetsarrendet i nyttjanderättslagen eller utbrutet i speciell lagstiftning i linje med statsmakternas målsättning för att främja ett ändamålsenligt markutnyttjande torde kunna anstå och tas upp i samband med en revision av byggnadslagstiftningen, då hela frågekomplexet kan mera allsidigt belysas.

Viss kritik mot utredningens förslag framställs av *bankföreningen*, som anser att förslaget alltför starkt åsidosätter jordägarens berättigade intresse av att kunna förfoga över sin mark. I själva verket innebär de föreslagna reglerna att ett arrendeförhållande kan komma att bestå under generationer utan att jordägaren har möjlighet att få det upplöst. Även *överlantmätaren i Gotlands län* och *överjägmästaren i Västra distriktet* finner att förslaget

i alltför hög grad tar hänsyn till arrendatorns rättigheter. *Lantbruksförbundet* anser att lagen bör omarbetas så att markägarens behov av dispositionsfrihet och arrendatorns behov av besittningsskydd bättre avvägs mot varandra.

*Kommunförbundet* och *stadsförbundet* vänder sig mot att utredningens förslag i vissa delar är så utformat, att kommunernas verksamhet för bebyggelseutveckling och bebyggelsesanering kommer att försvåras. Förbunden anser därför att särskilda regler bör införas till förmån för kommunens intresse.

**Anläggningsarrende.** Liksom beträffande bostadsarrende är remissinstanserna enhälliga om att en reform av reglerna för anläggningsarrenden är av nöden. Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker därvid i princip eller lämnar utan erinran utredningens förslag för denna arrendegrupp. Endast en remissinstans — *handelskammaren i Göteborg* — säger att de föreslagna förbättringarna för arrendatorn inte är tillfredsställande och knappast innebär någon nämnvärd ändring av rådande förhållanden.

Några remissinstanser tar emellertid avstånd från utredningens åsikt att parterna är likställda vid avtalsförhandlingarna och anser att särskilda skyddsregler till förmån för arrendatorn är behövliga. *Hantverks- och industriorganisationen* uttalar att likställigheten endast gäller vid den tidpunkt då det första arrendeavtalet ingås. Vid detta tillfälle torde nämligen en näringsidkare normalt ha ett eller flera alternativ tillgängliga. Efter avtalets ingående medför emellertid varje långsiktig disposition av den arrenderade marken en försämring av arrendatorns ställning och en motsvarande förbättring av markägarens förhandlingsläge. *Lantbruksförbundet* framhåller att arrendena ofta gäller mark inom hamn- och stationsområden e. dyl. där efterfrågan vida överstiger tillgången. Markägaren har därför enligt förbundets mening ett övertag som är mycket starkare än vad en fritidsmarkägare har över sina spekulanter. *Handelskammaren i Göteborg* förklarar att enbart den omständigheten att ett arrendeavtal kommer till stånd tyder på att markägaren — i det övervägande antalet fall en kommun — befinner sig i ett förhandlingsmässigt överläge. I annat fall hade marken överlåtits med äganderätt. Att en företagare accepterar ett arrendeavtal torde enligt handelskammaren oftast bero på att marken på grund av sin belägenhet är väl lämpad för visst slags förvärvsverksamhet och därför livligt efterfrågad av olika företagare. I sådana fall är det kommunen som kan ställa villkor. Även *kioskägareförbundet* och *korvhandlareförbundet* framhåller arrendatorns svaga förhandlingsposition.

Från bl. a. denna synpunkt anser flera remissinstanser att anläggningsarrendatorns besittningsskydd bör ytterligare förstärkas genom införandet av optionsrätt. Uttalanden i denna riktning görs av *institutet för hantverk och industri*, *lågberedningen*, *lantbruksförbundet*, *industriföreningen*, *hant-*

verks- och industriorganisationen, petroleuminstitutet, kioskägareförbundet och korvhandlareförbundet. Samstämigt framhålls därvid att vägande skäl inte föreligger för en åtskillnad mellan bostads- och anläggningsarrenden i detta avseende och att optionsrätten för anläggningsarrenden borde göras likartad den för bostadsarrenden. *Lagberedningen* framhåller att med optionsrätt skulle anläggningsarrenden få ett ökat värde för borgenärerna. Beredningen anser att dessa arrenden rimligen bör likställas med hyra av affärslägenhet, om sådant avtal utrustas med besittningsskydd. *Lantbruksförbundet* anser att det inte är rimligt att markägaren, som vid avtalstecknandet oftast är medveten om att betydande investeringar skall ske, ensidigt skall kunna bestämma över uppsägningar. *Hantverks- och industriorganisationen* hävdar bestämt att det i fråga om anläggningsarrenden föreligger särskilt starka skäl för ett lämpligt utformat besittningsskydd och att några väsentliga nackdelar ej synes uppkomma genom ett sådant skydd.

Betydelsen av optionsrätten med hänsyn till anläggningsarrendatorns investeringar framhålls särskilt av *institutet för hantverk och industri, industriföreningen, petroleuminstitutet, kioskägareförbundet* och *korvhandlareförbundet*. Industriföreningen förklarar att optionsrätten skulle ge större trygghet för arrendatorn och därigenom även stimulera till ur samhälls- synpunkt nyttiga investeringar.

**Inteckningsfrågan.** Åtskilliga remissinstanser framhåller vikten av att arrendereglerna utformas så att arrenderätten och byggnader på ofri grund kan utnyttjas för kredit. *Lagberedningen* finner angeläget, att arrenderätten och byggnader m. m. åtminstone när arrendatorn är rörelseidkare kan tjäna som kreditunderlag. *Lantbruksförbundet* anser att det utan tvekan är en av den nuvarande lagstiftningens största brister att de på arrenderad mark uppförda byggnaderna inte går att belåna på ett tillfredsställande sätt. *Bankföreningen* förklarar att det är högeligen angeläget att en lagstiftning om någon form av registerpanträtt i byggnad på ofri grund kommer till stånd. Föreningen kan ej finna några bärande skäl för att därvid göra undantag för fritidshus. *Överlantmätaren i Örebro län* framhåller att det med hänsyn till de allt större investeringar, som fritidsbebyggelsen kräver, är nödvändigt att denna kan utnyttjas som kreditunderlag. På längre sikt torde enligt överlantmätaren kreditmöjligheten inte kunna undvaras för att möjliggöra en fritidsbebyggelse av godtagbar standard. Behovet av en kreditmöjlighet för arrendatorn uttalas även av *statens järnvägar, bankinspektionen, vissa överlantmätare, institutet för hantverk och industri, Gotlands läns hushållningssällskap, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, industriföreningen, kioskägareförbundet* och *korvhandlareförbundet*.

Av många remissinstanser uttalas att utredningens förslag kan vara av betydelse för en framtida inteckningsreform. Från denna synpunkt nämner

*bankinspektionen* särskilt optionsrätten för bostadsarrende samt den utvidgade överlåtelse-rätten för arrendatorn. Liknande synpunkter anförs av *bostadsstyrelsen*, *överlantmätaren i Uppsala län*, *kommerskollegium* och *kioskägareförbundet*.

Från flera remissinstanser framhålls emellertid att utredningen ej tillräckligt beaktat kreditfrågan i sitt förslag. *Lagberedningen* förklarar att det för genomförande av belåningsmöjligheten för rörelseidkare till en början krävs att arrenderätten kan överlåtas och att bestämmelsen härom bör vara tvingande. Av bl. a. *institutet för hantverk och industri*, *lagberedningen*, *lantbruksförbundet*, *industriföreningen*, *hantverks- och industriförbundet*, *lantbrukets förbund* och *korvhandlareförbundet* uttalas att även anläggningsarrendatorn av detta skäl bör tillerkännas optionsrätt. *Lantmäteristyrelsen* och *vissa överlantmätare* framhåller att belåning av arrendestället med nödvändighet förutsätter krav på utformningen av arrendeobjektets individualisering. *Lantmäteristyrelsen* förklarar att arrendatorns besittning därvid bör avse hel registerfastighet. Pantsättningens utformning diskuteras närmare även av *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution*.

**Bebyggelseplanering.** En klar majoritet betonar vikten av att arrendelagen utformas med hänsyn till samhällets intresse av att olämplig bebyggelse inte uppstår eller konserveras. Till dessa hör *hovrätten för Västra Sverige*, *bostadsstyrelsen*, *lantbruksstyrelsen*, *lantmäteristyrelsen*, *flertalet överlantmätare*, *vatteninspektionen*, *friluftsnämnden*, *länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Värmlands, Örebro och Norrbottens län*, *häradshövdingeföreningen*, *industriförbundet* och *HSB*. *Lantmäteristyrelsen* framhåller att lägenhetsarrende — till skillnad från jordbruksarrende, som i princip avser upplåtelse av mark för samma ändamål som förut — innebär att den upplåtna marken i allmänhet skall användas för ett nytt ändamål, t. ex. för bostad. Med lägenhetsarrendet blir därigenom i särskild utsträckning förenade problem vid sidan av det privaträttsliga förhållandet mellan parterna. Samhällsplaneringsaspekter gör sig sålunda gällande i princip på samma sätt som då mark överlåts med äganderätt för att tas i anspråk för ett nytt ändamål.

Från flera håll bestyrks utredningens iakttagelse att arrendebebyggelsen hittills skapat stora och svårösta problem ur plansynpunkt. *Överlantmätaren i Stockholms län* förklarar att länet uppvisar åtskilliga exempel på fritidsområden, där arrendebebyggelsen försvårat, för att inte säga omöjliggjort, en lämplig planläggning. Liknande uttalanden att fritidsbebyggelsen skett på olämpliga platser och på olämpligt sätt görs av bl. a. *överlantmätarna i Kronobergs, Skaraborgs, Örebro och Norrbottens län* och *länsstyrelserna i Malmöhus och Göteborgs och Bohus län*. Den sistnämnda

länsstyrelsen framhåller att bristerna varit särskilt påtagliga i sanitärt hänseende.

Av många remissinstanser förklaras emellertid att väsentliga förbättringar inträtt under senare år. *Byggnadsstyrelsen* uppger att byggnadsnämnderna i alltmer ökad utsträckning kommit till insikt om nödvändigheten av att ägna fritidsbebyggelsens reglering erforderlig uppmärksamhet genom planer och utomplansbestämmelser. Nämnderna har även skaffat sig större möjligheter för att kunna utöva en effektivare kontroll över detta slag av bebyggelse. *Överlantmätaren i Norrbottens län* antar att en betydande förbättring av plan- och byggnadsfrågornas handläggning kan ske i och med genomförande av en ny kommunindelning. För Norrbottens del har kommunerna och de av byggnadsverksamhet berörda kommunala nämnderna visat stort intresse och förståelse för fritidsbebyggelsens planering och det bedrivs ett nära samråd mellan byggnads- och fastighetsbildningsmyndigheter samt byggnadsmyndigheter sinsemellan. *Överlantmätaren* uppger att i länet har större delen av fritidsbebyggelsen i samband med utomplansbestämmelsers införande inventerats och inprickats på kartor, låta att hålla å jour i fråga om meddelade byggnadslov m. m. Några större svårigheter med övervakningen av bestämmelserna har enligt *överlantmätaren* ej kunnat förmärkas. Även *överlantmätlarna i Stockholms, Kronobergs, Göteborgs och Bohus och Västmanlands län och länsstyrelserna i Södermanlands, Örebro och Norrbottens län* förklarar att utomplansbestämmelser numera införts i resp. län.

I likhet med utredningen anser de flesta remissinstanserna att orsakerna till de rådande missförhållandena i första hand beror på bristande effektivitet hos byggnadslagstiftningen. *Överlantmätaren i Norrbottens län* framhåller att 1959 års ändringar i byggnadslagen inte var helt ändamålsenliga med tanke på fritidsbebyggelsens reglering. En effektiv naturvårdslagstiftning tillskapades med giltighet först år 1965. Dessförinnan hade visserligen strandlagen kunnat tillämpas men detta hade enligt *överlantmätaren* skett i alltför liten utsträckning. Bl. a. *överlantmätaren i Stockholms län* påtalar särskilt att byggnadsnämndernas möjlighet att med hjälp av utomplansbestämmelser och övriga i byggnadsförfattningarna upptagna föreskrifter tillse att bebyggelsen får en lämplig utformning och placering är begränsade vad gäller glesbygd. Utomplansbestämmelserna kompletteras visserligen med bestämmelser om utformning och färg på byggnad enligt 38 § byggnadsstadgan men byggnadsförfattningarna uppställer ej något krav på lämplig inpassning av nybyggnad i landskapet. Flera remissinstanser framhåller även att byggnadsnämnderna har för små resurser för att kunna utöva en effektiv kontroll över de byggande.

Vad angår frågan om behövliga åtgärder för att tillvarata det allmänna planintresset ansluter sig en klar majoritet av remissinstanserna till det för-

slag arrendelagsutredningen lagt fram. Till dessa hör *hovrätten för Västra Sverige, byggnadsstyrelsen, överlantmätarna i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Västmanlands, Jönköpings, Kronobergs, Blekinge, Skaraborgs, Värmlands, Västerbottens och Norrbottens län, länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus och Örebro län och länsarkitekterna i Södermanlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus och Örebro län.*

Många remissinstanser diskuterar fritidsutredningens åsikt att objektet för arrendeupplåtelsen alltid borde vara fastighet eller åtminstone definieras på i princip samma sätt som sker vid fastighetsbildning. Till detta förslag ansluter sig främst *överlantmätarna i Gotlands, Hallands, Älvsborgs, Örebro och Gävleborgs län, länsarkitekten i Stockholms län och länsstyrelsen i Norrbottens län.*

*Lantmätareföreningen* ifrågasätter om inte arrendeinstitutet borde utformas efter mönster av tomträtten. I varje fall borde eftersträvas ett enhetligare och fastare system med nära anknytning till byggnads-, fastighetsbildnings-, naturvårds- m. fl. offentlighetsrättsliga speciallagar. Även *överlantmätarna i Göteborgs och Bohus och Västernorrlands län och Sportstugefrämjandet* uttalar sig för en utökad möjlighet att använda tomträttsinstitutet eller att arrenderegler utformas i betydligt närmare anslutning till detta institut.

Några remissinstanser ställer sig uttryckligen avvisande till fritidsutredningens förslag. Till dessa hör *hovrätten för Västra Sverige, överlantmätarna i Stockholms och Malmöhus och Göteborgs och Bohus län.* Flertalet av dessa anser — på liknande skäl som arrendelagsutredningen — att förslaget är alltför långtgående och knappast realistiskt eller lämpligt.

Delvis kritiska mot arrendelagsutredningens förslag är *lantmäteristyrelsen* och *lantbruksstyrelsen*. Lantmäteristyrelsen konstaterar att arrendeupplåtelse till skillnad från förvärv med äganderätt är helt oberoende av offentlig prövning. I de fall arrendet endast avser en kort tid utan att förlängas därefter, kan en olämplig lösning ur plansynpunkt medföra mera begränsade olägenheter än vid äganderätt. Men är arrendet långsiktigt eller blir ett korttidsarrende automatiskt förlängt med eller mot jordägarens vilja synes en olämplig planlösning vara till större nackdel vid upplåtelse av del av fastighet än om området överlåtits och avstyckats till särskild fastighet. Så t. ex. saknas möjlighet att utan alla parters medverkan förändra gränser för arrendeområden. Verkningarna ur samhällsplaneringssynpunkt av en mindre ändamålsenlig markdisposition synes således kunna bli betydligt mera kännbara vid upplåtelse med nyttjanderätt av del av fastighet än vid överlåtelse med åtföljande fastighetsbildning eller vid upplåtelse av hel fastighet. Anledning synes därför enligt styrelsen inte böra föreligga att godta långsiktiga arrendeförhållanden utan att prövning sker av upplåtelsens lämplighet ur plansynpunkt eller på annat sätt konstruktionen av regelsystemet kan väntas leda till planenliga lösningar. Styrelsen

påtalar vidare att utredningen inte fullföljt tanken på att lagförslaget skulle utformas så att de civilrättsliga reglerna inte skall få hindra att planintresset tillgodoses. Tvärtom framhåller styrelsen skall enligt förslaget även planstridiga arrenden förlängas om de inte sägs upp och arrendatorn ges optionsrätt. Lantmäteristylelsen anser att planintresset bör beaktas så att de fördelar, som arrendelagsutredningen föreslagit, skall avse sådana arrenden som i fråga om bebyggelse samt områdets omfattning och utformning inte motverkar samhällets strävanden att främja en ändamålsenlig markanvändning. I andra fall bör automatisk förlängning av arrende inte förekomma och inte heller bör optionsrätt tillkomma arrendatorn i sådana fall. För att kunna ansluta till förändrade förhållanden i enlighet med de krav som nyss anförts och med hänsyn till olägenheter ur plansynpunkt i övrigt av långtidsarrenden såvitt avser del av fastighet bör tillses att lägenhetsarrenden inte kan upplåtas för alltför lång tid. En längsta tid av fem år bör stadgas. Även *överlantmätaren i Hallands län* förordar en bestämd, kortare, giltighetstid för arrenden.

*Lantbruksförbundet* och *flera överlantmätare* och *länsstyrelser* framhåller att främst byggnadsnämnderna bör ges ökade resurser och få bättre möjligheter i sin övervaknings- och tillsynsverksamhet. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* antar att behovet av statligt ingripande och kontroll härigenom skulle minska liksom att många olägenheter av en mera ingripande byggnadslagstiftning skulle bortfalla. Från några håll — däribland *överlantmätarna i Östergötlands och Norrbottens län* och *länsstyrelserna i Värmlands, Örebro och Norrbottens län* — uttalas att utomplansbestämmelser bör tillgripas i större omfattning och att bestämmelserna härom i byggnadsstadgan bör ändras så att byggnadsnämnderna får större möjligheter att reglera byggnads läge och omfattning beträffande glesbebyggelsen.

Ett av många uttalat förslag är att någon form av allmän kontroll av arrendeområdets lämplighet ur plansynpunkt bör införas. Bl. a. *överlantmätarna i Stockholms, Östergötlands, Göteborgs och Bohus* och *Värmlands län* förordar därvid en anmälningsskyldighet till vederbörande byggnadsnämnd, som därefter skulle ha att pröva områdets lämplighet från plansynpunkt.

## BOSTADSARRENDE

### Kategorins avgränsning

**Gällande rätt.** Enligt 70 § arrendelagen avses med lägenhetsarrende varje arrendeupplåtelse av fast egendom som inte är att hänföra till jordbruksarrende. Bestämmelserna om lägenhetsarrende omfattar därför ett stort antal olikartade grupper av nyttjanderättsupplåtelser. Reglerna är sålunda desamma, fastän markupplåtelsen kan avse så skiftande användningssätt som upplåtelse för upplagsplats, lekplats, eller uppförande av byggnad för bostadsändamål eller för fabriksdrift. Som lägenhetsarrende är inte att anse gravrätt enligt lagen den 18 oktober 1963 (nr 537) om gravrätt och ej heller vägrätt enligt lagen den 30 juni 1943 (nr 431) om allmänna vägar (1 kap. 8 § andra stycket NJL). Vissa fiskearrenden är enligt lagen den 27 juni 1957 (nr 390) om fiskearrenden undantagna från arrendelagens tillämpningsområde.

**Utredningen.** De arrendeupplåtelser där arrendatorn har ett eget hus på den upplåtna marken framträder till följd av den betydande fritidsbebyggelsen på ofri grund alltmera som en tämligen enhetlig och dominerande grupp av lägenhetsarrenden. Inom gruppen finns inte bara upplåtelser för fritidsbebyggelse utan även sådana upplåtelser där arrendatorns hus är en helårsbostad. Enligt utredningens mening kan det i det enskilda fallet vara svårt att dra en klar gräns mellan vad som är att hänföra till fritidsbebyggelse och vad som bör anses som helårsbebyggelse. Dessutom torde villaarrendatorerna och andra ägare av helårsbostäder på annans mark numera vara få och deras problem knappast särpräglade. Med hänsyn härtill bör alla lägenhetsarrendatorer som äger bostadshus på den upplåtna marken behandlas enhetligt vid en lagreform inom detta område.

Den föreslagna nya arrendekategorien bostadsarrende karaktäriseras av att arrendatorn på arrendestället har eller ämnar uppföra ett eget bostadshus. Här ligger att upplåtelsen skall vara gjord med tanke på att bereda arrendatorn möjlighet att uppföra ett hus som verkligen kan tjäna som bostad. Utredningen anser att de nya bestämmelserna inte bör bli tillämpliga, om någon med stöd av arrenderätt uppför ett hyreshus eller en fabriksbyggnad som också inrymmer en eller flera bostäder. Bostadsarrende bör därför begränsas till fall då det färdiga eller avsedda huset lämnar bostad åt husets ägare och hans familj och detta syfte framstår som huvudändamålet med upplåtelsen.

Kravet på bostadshus bör inte grundas på någon viss minimistandard eller att huset skall vara beboeligt året runt. Jakthyddor och sjöbodnar är dock inte att anse som bostadshus bara därför att de erbjuder en primitiv



övernattningsmöjlighet. Tält — av tyg eller masonit — kan vidare lika litet som husvagnar räknas som bostadshus. Tillräcklig ledning för bostadsbegreppets bestämmande torde stå att finna i det allmänna språkbruket. Uttryck som bostadshus och sommarstuga har en så pass klar innebörd, att någon större tvekan i allmänhet inte behöver råda i gränsdragningsfrågan.

Enligt utredningens förslag skall lagens mera fullständiga system för besittningsskydd vid bostadsarrende inträda endast i sådana fall då arrendatorns hus är taxerat. I och för sig kan det synas praktiskt att låta ej taxerade hus på arrenderad mark falla helt utanför reglerna för bostadsarrende. Härigenom skulle man slippa från att ha olika typer av bostadsarrende. Utredningen anser emellertid att en arrendator under den tid som hinner förflyta från tillträdet av ett obebyggt område till dess taxeringsvärde kunnat åsättas ett nyuppfört hus behöver ökat skydd, exempelvis rätt till minimetid och skriftligt avtal. Den omständigheten att vid taxering särskilt byggnadsvärde åsatts arrendatorns hus bör därför inte utgöra något kriterium för bostadsarrende. Om ett tillämnat hus av någon anledning inte blir uppfört, bör upplåtelsen likväl kunna rubriceras som bostadsarrende under förutsättning att syftet med upplåtelsen kan bevisas.

**Remissyttrandena.** Frågan om avgränsningen av bostadsarrendeupplåtelse-erna lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. *Hovrätten för Västra Sverige, länsstyrelsen i Gävleborgs län, RLF och industriförbundet* godtar uttryckligen utredningens förslag. *Lantbruksförbundet* invänder att idrottsanläggningar, klubbhus o. dyl. faller utanför bostadsarrendekategorin. Anläggningens värde synes också i dessa fall böra föranleda att arrendatorn erhåller förstärkt besittningsskydd. Därtill kommer att dessa arrenden torde tjäna samma sociala fritidssyfte som motiverar den förmånliga behandlingen av bostadsarrende.

Några remissinstanser anser att rekvisitet bostadshus bör bestämmas närmare. Enligt *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* är hänvisningen till det allmänna språkbruket alltför svävande för att kunna ge tillräcklig ledning. *Överlantmätaren i Gävleborgs län* befarar att ett stort och i praktiken besvärande antal gränsfall kan uppkomma.

*Länsstyrelsen i Gävleborgs län* och *överlantmätaren i samma län* anser att hänsyn bör tas inte bara till den avsedda användningen utan även byggnadens grundkonstruktion. Länsstyrelsen yttrar.

Det allmänna språkbruket torde inte, som utredningen synes förmena, ensamt kunna fälla utslag vid bedömandet om en byggnad erbjuder mera än »en primitiv övernattningsmöjlighet». Många jakthyddor och liknande är av mycket hög klass. Då det ekonomiska värdet inte kan tillåtas vara bestämmande för byggnadens hänförande till kategorien bostadshus, torde det bli nödvändigt att här beakta även sådana förhållanden, som avser byggnadens konstruktion, dess användning eller dess mer eller mindre varaktiga förening med den mark, varå den är uppförd.

Överlantmätaren anför.

Upplåtelsens huvudsakliga syfte bör, såsom i förslaget anges, vara tillgodoseende av ett bostadsändamål för en familj. Därutöver bör emellertid krävas att den uppförda eller avsedda bebyggelsen har sådan grundkonstruktion att en flyttning av densamma är förenad med betydande kostnader. Avtal om arrende för tältning, uppställning av husvagnar eller förtöjning av husbåtar skulle då automatiskt komma att falla utanför kategorin bostadsarrende, vilket synes ändamålsenligt. Ifråga om exempelvis jakt-hyddor och sjöbodas blir i sådant fall avsikten med upplåtelsen och den faktiska användningen avgörande för om bostadsarrende föreligger eller ej.

## Besittningsskydd

### *Behovet av besittningsskydd*

**Gällande rätt.** Den nuvarande arrendelagen tillerkänner vid lägenhetsarrende ingendera parten rätt att kräva avtalets förnyelse eller förlängning. Vägras arrendatorn fortsatt arrende, åligger det honom att flytta. Har arrendatorn egna hus eller anläggningar på arrendestället, är han normalt berättigad att avlägsna dem under den löpande arrendetiden. Men finns sådan egendom kvar vid arrendetidens slut, får han inte fritt riva eller flytta bort egendomen. Enligt 70 § andra stycket och 18 § är arrendatorn skyldig att först hembjuda byggnaden eller anläggningen till jordägaren. Denne kan fritt välja mellan att anta eller förkasta hembudet. Förkastas det eller svarar inte jordägaren, har arrendatorn viss tid på sig att återställa arrendestället i ursprungligt skick. Hus eller anläggning som lämnas kvar efter denna tid tillfaller jordägaren utan lösningsskyldighet. Antar jordägaren hembudet, måste han ersätta arrendatorn egendomens värde.

Vid socialt jordbruksarrende föreligger i allmänhet optionsrätt, dvs. företrädesrätt till nytt arrende. Optionsrätten omfattar en bestämd arrendetid om fem år. Någon gräns för antalet arrendeförnyelser finns inte.

**Utredningen.** Den form som upplåtelser för bostadsarrende erhåller i praktiken är ofta inte ändamålsenlig och stämmer dåligt överens med avtalens funktion. Den avtalade arrendetiden är vanligen betydligt kortare än den tid under vilken arrendatorns hus kan stå kvar och tjäna som bostad. I regel torde det vid avtalets tillkomst ha varit en tyst förutsättning mellan parterna att avtalet skall förnyas efter den bestämda tidens utgång eller — vid upplåtelse tills vidare — inte uppsägas vid första möjliga tidpunkt. Det är vidare anmärkningsvärt att det inte vare sig i lag eller — annat än i sällsynta undantagsfall — i avtalen är sørjt för att husets värde vid arrendetidens slut kommer husägaren-arrendatorn till godo.

Utifrån dessa synpunkter föreligger behov av en bättre avpassad ord-

ning beträffande bostadsarrenden. Denna åsikt är desto mera berättigad som det inom andra områden av fastighetsrätten — exempelvis i fråga om tomträtten, sociala jordbruksarrenden och hyresförhållanden — finns detaljerade rättsregler om besittningsskydd. Det bör också beaktas att inom området för bostadsarrende inte heller föreligger sådana yttre förhållanden — såsom förekomsten av starka organisationer eller en normaliserad och från objektiv synpunkt godtagbar avtalspraxis — att bristerna i lagen på annat sätt uppvägs.

Till förmån för ett besittningsskydd talar även den ekonomiska risken för arrendatorn att vid arrendetidens slut tvingas flytta och riva eller gratis lämna sitt hus till jordägaren. Denna synpunkt väger enligt utredningens mening tyngre än den ekonomiska risken för jordägaren att arrendet — i förekommande fall med ändrade upplåtelsevillkor — fortsätter viss tid.

Ett legalt besittningsskydd passar dock inte alla upplåtelser av bostadsarrende. Fall kan förekomma där parterna redan från början inriktat sig på att en upplåtelse för viss tid inte skall förlängas, i varje fall inte för någon längre tid. Enligt utredningen är dock sådana markupplåtelser för bostadsändamål så pass sällsynta att det ifrågavarande behovet kan tillgodoses dispensvägen. Den tidsutdräkt och det besvär detta kan komma att medföra för undantagsfallen uppvägs mer än väl av fördelarna för den stora mängden av bostadsarrenden.

Besittningsskyddet måste emellertid utformas på sådant sätt att garantier ges för att förbättringarna i rättsläget för arrendatorn inte lägger hinder i vägen för samhällets planintresse och behovet av ändrad markanvändning. Besittningsskyddet får inte heller bli så starkt att jordägaren inte längre vill upplåta mark för ändamålet. Särskilt av sistnämnda anledning avvisar utredningen den form av indirekt besittningsskydd som föreslagits bl. a. i 1955 års riksdagsmotion och som innebär att en jordägare som vägrar arrendatorn förlängning skall ersätta arrendatorn värdet av byggnad som han lämnar kvar när han flyttar.

Utredningen finner därför att den lämpligaste lösningen för tillvaratagande av de särskilda intressen och behov som föreligger i fråga om bostadsarrendatorns besittningsskydd är ett direkt skydd och att detta ges formen av en optionsrätt.

**Remissyttrandena.** Remissinstanserna uttalar genomgående att bestämmelser om besittningsskydd till förmån för arrendatorn bör införas i lagen. En klar majoritet ansluter sig därvid till förslaget om ett direkt skydd utformat som en optionsrätt. Hit hör *hovrätten för Västra Sverige, hovrätten för Övre Norrland, bostadsstyrelsen, lagberedningen, eklestastiska boställsutredningen, stadsförbundet* och *RLF*. Vissa betänkligheter mot optionsrätten reses dock av *hovrätten för Övre Norrland*. Hov-

rätten förklarar att det med viss rätt kan göras gällande att jordägarens intressen sätts tillbaka till förmån för arrendatorn i så hög grad, att risk föreligger att jordägarna kommer att bli mindre benägna att upplåta mark för bostadsarrende. Antagandet torde särskilt gälla de säkerligen ej fåtaliga upplåtelser som inte sker i vinningssyfte, exempelvis för vänskaps eller släktskaps skull. Förslaget torde också vara ägnat att höja avgiftsnivån och motverka samhällets planintresse. Hovrätten är emellertid ej övertygad om att ett genomförande av den föreslagna optionsrätten skall behöva medföra alltför oförmånliga verkningar, i varje fall ej beträffande den mera välordnade och från samhällets synpunkt önskvärda fritidsbebyggelsen. De av utredningen framhållna olägenheterna med nu rådande förhållanden väger enligt hovrättens mening tyngre, och hovrätten tillstyrker därför förslaget om optionsrätt.

Även *Sveriges jordägareförbund* är tveksamt om det kan vara lämpligt eller från allmän synpunkt önskvärt att i lagen införa en bestämmelse om optionsrätt för vissa arrenden. Förutom risken för minskat utbud av arrendemark samt prishöjning på bristorter framhåller förbundet att en arrendator genom den föreslagna lagändringen kan tillfogas en allvarlig förlust. Denne kan nämligen i förlitan på att lagen ger honom en »evig» nyttjanderätt ha låtit uppföra en dyrbar sommarvilla som sedermera måste flyttas efter optionsavbrott.

Några remissinstanser motsätter sig att optionsrätt införs. *Östergötlands och Södermanlands handelskammare* förklarar att ett arrendeavtal är ingångt under förutsättningar om vilka båda parter är väl medvetna. Betänkandet ger inte heller belägg för att sådana missförhållanden eller missbruk av markägaren föreligger att optionsrätt på grund därav är påkallad. *Länsstyrelsen i Gotlands län* säger sig med hänsyn till optionsrättens negativa verkningar inte vara beredd tillstyrka förslaget, eftersom det kan bli en spärr mot tillgodoseende av det behov som föreligger av att sommarstugor genom arrendeupplåtelser ställs till allmänhetens förfogande. *Bankföreningen* finner att förslaget om optionsrätt alltför starkt åsidosätter jordägarens berättigade intresse av att kunna förfoga över sin mark. I själva verket innebär den föreslagna regeln att ett arrendeförhållande kan komma att bestå under generationer utan att jordägaren har möjlighet att få det upplöst. I och för sig har föreningen ingen invändning mot att en arrendator får en tryggad besittning till sin bostad i sådana fall när bostaden är innehavarens egentliga hem. En lagstiftning om bostadsarrende kommer emellertid huvudsakligen att bli tillämplig på fritidshus. Behovet av hemskydd för dessa kan enligt föreningen inte anses på långt när ha samma styrka som då fråga är om helårsbebyggelse. Utredningens åsikt att bostadsarrendatorn i princip skall vara tillförsäkrad kvarboenderätt går därför alltför långt. Enligt föreningens mening bör det vara tillräckligt att arrendatorn i rimlig utsträckning skyddas mot ekonomisk förlust.

*Omprövning av arrendevillkoren*

**Gällande rätt.** Inom området för lägenhetsarrende äger parterna fritt bestämma över arrendeavgiften och övriga villkor för upplåtelsen. Något hinder föreligger således inte för jordägaren att som villkor för fortsatt arrende ensidigt begära att avgälden skall höjas. En jordägare som medger förlängning av ett arrende men därvid uppställer uppenbart oskäligen villkor kan dock under vissa förutsättningar drabbas av ansvar för ocker jämte skadeståndsskyldighet (9 kap. 5 § brottsbalken och 31 § lagen den 11 juni 1915 (nr 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område). Kommer ett arrendeavtal med klart oskäligen villkor till stånd, föreligger vidare möjlighet att få avtalsvillkoren jämkade.

Motsvarande regler gäller i fråga om jordbruksarrende i allmänhet. För sociala jordbruksarrenden finns däremot i 54 § arrendelagen särskilda bestämmelser. Envar av parterna äger sålunda viss tid före löpande arrendeperiods slut påkalla ändring av avgiften eller annat avtalsvillkor för kommande arrendeperiod. Sådan begäran skall göras i den form som gäller för uppsägning och skall innehålla uppgift om de ändringar som önskas. Träffas ej överenskommelse om de nya villkoren, kan den part som yrkar ändring av villkoren hänskjuta tvistefrågan till ett opartiskt organ.

**Utredningen.** Ett besittningsskydd i form av optionsrätt för arrendatorn förutsätter med nödvändighet någon form av kontroll av arrendeavgiften och andra villkor. En fullkomligt fri prissättning kan lätt medföra att optionsrätten blir utan verkan. Enligt utredningens bedömande utgör emellertid frågan om avgiftens bestämmande endast ett komplement till besittningsskyddet. Avtalsfrihet bör i princip råda när det gäller reglering av avgiften.

För att förverkliga önskemålet att inte låsa fast avtalsvillkoren för all framtid och att hålla ändringarna inom skäligen gränser föreslår utredningen att en motsvarande regel införs som hyreslagskommittén tar upp i sitt förslag till ny hyreslag (SOU 1961: 47 s. 29) för bostadshyresgäster. Detta förslag innebär att om parterna inte kan enas om villkoren för en ny hyresperiod så skall hyresgästen »erlägga hyra med belopp som hyresvärden fordrar. Begär han oskäligen hyra, skall dock hyra endast utgå med skäligt belopp». Om regeln skall kunna tillämpas på arrendeförhållanden, krävs den kompletteringen att i första hand de villkor skall gälla som föreslås av den som vill ha en ändring, oavsett om denne är jordägaren eller arrendatorn. Sker uppsägning samtidigt från båda sidor, bör avtalet, om saken inte går till rättegång, förlängas på oförändrade villkor.

Beträffande tillvägagångssättet när ändring av villkor begärs föreslår utredningen att meddelande om sådant önskemål skall göras skriftligen

och i övrigt i form av uppsägning. Man får härigenom två slag av uppsägningar dels för avflyttning, dels för ändring av villkoren. Båda möjligheterna skall kunna förekomma samtidigt. Det får därefter ankomma på den som mottagit uppsägningen att ta nästa initiativ, dvs. antingen begära förhandlingar eller hänskjuta saken till opartiskt organ. Underlåter mottagaren — jordägaren eller arrendatorn — att vidta någon av dessa åtgärder, skall de i uppsägningen angivna villkoren gälla.

Vad som skall anses vara en skälig ändring av avtalsvillkoren i samband med en ny arrendeperiod får bero på omständigheterna i varje särskilt fall. Att i lagen införa generella normer med utgångspunkt från ränteläge, taxeringsvärde, konsumentprisindex eller liknande är inte ändamålsenligt. En norm för vad som skall anses vara skäligt arrende torde i stället vara att söka i vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrendetomter eller, om sådant jämförelsematerial inte föreligger, vad sommarstugearrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

I samband med avgiftsregleringen berör utredningen spørsmålet om vilken inverkan en värdeförhöjning av arrendestället till följd av förbättringsarbeten som arrendatorn utfört kan ha på bedömningen av avgäldens storlek. Hänsyn får härvid tas till om kostnaderna stannat på arrendatorn eller om jordägaren senast vid tidpunkten för den nya arrendeperiodens början på ett eller annat sätt ersatt arrendatorn. Bedömningen ansluter sig till den föreslagna regeln att arrendatorn inte behöver betala oskälig avgift för ett förlängt arrende. Det behövs därför inte någon lagregel avseende förbättringsarbets inverkan på avgiftsregleringen.

**Remissyttrandena.** Den föreslagna möjligheten till omprövning av arrendevillkoren och arrendeavgiften möter ingen erinran från remissinstanserna. Från flera håll uttalas att reglerna är smidiga och tillgodoser båda parternas intressen.

*Östergötlands och Södermanlands handelskammare* och *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* avstyrker dock att ett opartiskt organ vid tvist skall kunna avgöra de nya villkoren. Den förstnämnda handelskammaren förklarar att regeln innebär ett för stort ingrepp i markägarens äganderätt. Den senare anser att parternas ekonomiska handlingsfrihet inte bör inskränkas genom en opartisk prövning.

### *Undantag från optionsrätten*

**Utredningen.** Såsom tidigare redovisats finns beträffande fritidsbebyggelse på ofri grund ett allvarligt s. k. skräpbebyggelseproblem. Skräpbebyggelsen har vanligen uppförts i strid med statsmakternas och myndigheternas beslut eller intentioner i fråga om bebyggelse och naturvård. Sådan bebyggelse bör inte konserveras. Om optionsrätten tillåts omfatta

även denna bebyggelse skulle reformens syfte till stor del förfelas. Utredningen föreslår därför att optionsrätten inte skall omfatta den planmässigt och byggnadstekniskt undermåliga bebyggelsen eller andra fritidshus av mera provisorisk karaktär. Däremot finns det inte tillräckliga skäl för att i övrigt ställa dessa arrenden utanför det begränsade skydd som utredningen föreslår, t. ex. rätt till skriftligt kontrakt, bestämd minsta arrendetid, skydd mot uppsägning, automatisk förlängning och utvidgad substitutionsrätt.

När det gäller det lämpligaste sättet att avgränsa vad som skall räknas till skräpbebyggelse är det knappast möjligt att konstruera en regel som är enkel och tydlig samtidigt som endast de åsyftade fallen träffas. Den verklighet som man vill täcka utgörs inte av klart avgränsade kategorier. Det är därför nödvändigt att använda sig av en schablonregel. Utredningen föreslår med hänsyn härtill att utanför optionsrätten skall falla hus som ej åsatts taxeringsvärde. Enligt kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370) skall sådant värde i princip åsättas inte bara alla fastigheter utan också »byggnad, ändå att den enligt allmän lag ej är hänförlig till fast egendom». Från taxeringsvärde undantas dock enligt 5 § 4 mom. kommunalskattelagen byggnad på ofri grund, om värdet av byggnaden eller med varandra sammanhängande byggnader understiger 5 000 kronor.

Visserligen kan ingalunda alla på annans mark uppförda otaxerade bostadshus anses som skräpbebyggelse. Man kan ej heller bortse från möjligheten att även sådan bebyggelse ibland kan vara åsatt taxeringsvärde. Utredningen har emellertid under sina studieresor konstaterat att den föreslagna metoden på det hela taget ger ett godtagbart resultat.

Beträffande frågan om hur många av fritidshusen på arrenderad mark som saknar taxeringsvärde finns ingen närmare uppgift. Enligt fritidsutredningens beräkningar är cirka 90 % av alla fritidshus taxerade (SOU 1964: 47 s. 139 och 1965: 19 s. 20). När det gäller fritidshus på arrenderad mark antar arrendelagsutredningen att de hus som åsatts taxeringsvärde är färre än 90 %. En inventering i Södermanlands och Hallands län tyder på att siffran f. n. är omkring 70 %. Efter genomförandet av utredningens förslag antar utredningen dock att antalet otaxerade hus kommer att utgöra mellan 10 och 20 % av alla arrendehus.

**Remissyttrandena.** Utredningens förslag att optionsrätt skall föreligga bara i fråga om fritidshus som blivit åsatt taxeringsvärde godtas av det övervägande antalet remissinstanser. Till dessa hör *hovrätten för Västra Sverige, riksskattenämnden, naturskyddsföreningen, industriförbundet* och *Sveriges jordägareförbund*.

Mera tveksam till regeln är *hovrätten för Övre Norrland*, som ifrågasätter om inte avgränsningen av de privilegierade arrendatorerna bör ske på annat sätt. Härvid är inte för hovrätten avgörande att den föreslagna me-

toden är tämligen schematisk och inte torde medföra att den önskade avgränsningen helt uppnås. Av större betydelse är däremot att man låter innehåll i en lag bestämmas med tillhjälp av en författning av lägre dignitet — här taxeringsförordningen — om vars framtida innehåll man dessutom ej kan vara förvissad. Hovrätten förklarar dock att någon bättre metod för avgränsningen synes vara vanskelig att finna och vill därför inte avstyrka förslaget.

Några remissinstanser förklarar att det i och för sig hade varit påkallat med en högre värdegräns än 5 000 kronor. Bland dessa är *länsstyrelsen i Norrbottens län*, *naturskyddsföreningen* och *industriförbundet*. Länsstyrelsen påpekar att det för en ägare av byggnad på ofri grund många gånger inte torde vara förenat med större svårigheter att få byggnaden taxerad. Detta gäller även ytterst enkel bebyggelse. Länsstyrelsen framhåller dock att varje värdegräns skapar problem, såsom att en arrendator ogärna river en dålig byggnad och riskerar att mista optionsrätten. Med hänsyn härtill ifrågasätter länsstyrelsen om inte en bättre avvägning av allmänna och enskilda intressen skulle vinnas om en prövning i varje särskilt fall företogs innan optionsrätt medges. Även *överlantmätaren i Hallands län* befarar att den skräpbebyggelse som utredningen velat undvika kan tillföras optionsrätt genom att ägaren deklarerar ett värde av 5 000 kronor för byggnaden.

### *De optionsbrytande grunderna*

**Utredningen.** Varken optionsrättens natur eller kravet på ändamålsenlighet medför att arrendatorn under alla omständigheter bör ha rätt till förlängt arrende. Besittningsskyddets värde bestäms emellertid i hög grad av det sätt på vilket skälen för jordägarens rätt att bryta optionen utformas. Det är därför av väsentlig betydelse att dessa direkt och uttömmande framgår av lagen. Vid bedömningen av denna fråga har två synpunkter varit vägledande. För det första bör inte de arrendatorer som är försumliga i sitt förhållande till jordägaren få göra anspråk på att sitta kvar efter den genom avtal eller optionsreglerna bestämda tiden. Med hänsyn härtill föreslås att jordägaren får rätt att bryta optionen i de fall arrendatorn påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet.

I övrigt anser utredningen att optionen skall kunna brytas när jordägaren har ett påtagligt intresse av att få utnyttja marken på annat sätt. Enligt utredningens mening bör huvudprincipen därvid vara att jordägaren inte skall kunna bryta arrendatorns optionsrätt enbart därför att han av rent personliga skäl vill bli av med arrendatorn eller därför att jordägaren räknar med att därigenom av en sittande eller efterföljande arrendator kunna få ut en högre avgift. Utgör å andra sidan arrendatorns hus ett hinder för jordägarens jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet,



bör jordägaren vid arrendetidens slut i princip få tillbaka besittningsrätten. Vidare bör beaktas att utarrendering för fritidsbebyggelse från jordägarens synpunkt är en ekonomisk verksamhet. Normalt kan det därför antas att jordägaren inte övergår från tomtupplåtelse till exempelvis jordbruk eller skogsbruk, om han inte bedömer de senare alternativen som mera fördelaktiga. Utredningen menar att det därför inte bör vara någon belastning för jordägaren om det för optionsavbrott tillika krävs att hans intresse att få förfoga över marken klart skall väga tyngre än intresset hos arrendatorn att få sitta kvar. Det är således inte tillräckligt vare sig med ett naket påstående från jordägaren att han tänker använda marken för exempelvis jordbruk eller att han kan göra sannolikt att så kommer att ske. Metoden torde emellertid för sin användbarhet förutsätta att även arrendatorns intresse reduceras till ett ekonomiskt plan och då i betydelsen av vad han eller en annan arrendator i allmänhet kan antas vara beredd att betala i lega för fortsatt arrende. Risken för missbruk torde därigenom bli ringa. Enligt förslaget skall således jordägarens påstående om markens användande för annat ändamål underkastas en saklig prövning samt en avvägning ske av parternas motstående intressen.

Ett bostadsarrendes fortbestånd kräver att hänsyn tas till samhällets allmänna värderingar angående fastighetens användning. Det skulle vara felaktigt om samhällets planintresse fick stå tillbaka för arrendatorns optionsrätt i sådana fall då dennes hus står i strid mot planintresset, antingen genom att huset byggts utan byggnadslov där sådant krävs eller att huset står på en plats som enligt en senare än huset tillkommen byggnadsplan utgör grönområde, som skall lämnas fritt från bebyggelse. Utredningen påtalar vidare att möjligheten att genomföra beslutade planer när det gäller fritidsbebyggelse är av ringa praktiskt värde. I den mån detaljplaner finns är det nästan enbart fråga om byggnadsplaner. Som regel kan dessa inte genomföras tvångsvis i fråga om bebyggelse som tillkommit före planen. Om ett fritidshus inte kunnat inpassas i byggnadsplanen, finns det därför i regel vid sidan av jordägareintresset ett starkt allmänt intresse av att vid den löpande arrendeperiodens slut optionsrätt inte skall föreligga. Utredningen föreslår att jordägaren medges rätt att bryta arrendatorns option i dessa fall. I och för sig kunde det anses mera konsekvent om en representant för planintresset, exempelvis byggnadsnämnden, tillerkändes rätt att bryta optionen. Utredningen avvisar emellertid denna tanke. Man bör hålla fast vid att arrendelagen i första hand reglerar ett privaträttsligt förhållande. Det skulle vara främmande för denna lagstiftning att låta ett allmänt organ ingripa mot t. ex. båda de enskilda parternas sammanfallande intresse. Om något sådant anses behövligt i större utsträckning än vad gällande rätt medger bör ändringen i stället göras i speciallagstiftningen.

**Remissyttrandena.** Ingen remissinstans motsätter sig att jordägaren skall ha rätt att bryta optionsrätten när arrendatorn påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt avtalet.

Även förslaget att jordägaren skall kunna bryta optionsrätten när marken skall användas för annat ändamål godtas i princip av remissinstanserna. Några anser emellertid att jordägaren dessutom bör få bryta optionen om han ger arrendatorn full lösen för värdet av arrenderätten och byggnaderna. Till dessa hör *advokatsamfundet, bankföreningen, industriförbundet* och *överjägmästaren i Bergslagsdistriktet*. Samfundet yttrar.

Utredningen anför att vid en avvägning av arrendatorns intresse mot jordägarens skall i huvudsak ekonomiska synpunkter vara avgörande. Ett mindre ekonomiskt övertag å jordägarsidan kan ej i och för sig medföra att arrendatorns rätt tvingas vika. Jordägaren måste dessutom göra sannolikt att marken skall användas på det sätt som omnämnes i punkten tre. Arrendeutredningen anför särskilt att denna sannolikhetsutredning måste ställa rätt stora krav på fullständighet. Samfundet vill påpeka att den situationen kan uppstå, att jordägaren måste ombesörja ingående och dyrbara utredningar — kanske fullständiga ritningar, beräkningar eller kalkyler — innan han kan uppsäga arrendatorn. Han kan trots detta inte vara säker på att lyckas bryta optionsrätten. En mycket besvärande bevisskyldighet, både beträffande sannolikhetsrekvisitet och beträffande intresserekvisitet, har således enligt förslaget ålagts jordägaren. Det kan enligt samfundets mening därför vara lämpligt att jordägaren, om han så önskar, skall få rätt att förfoga över sin mark, om han erbjuder arrendatorn full lösen av hus- och arrenderätt. Det kan nämligen för jordägaren vara fördelaktigt att alltid veta att han mot full ekonomisk gottgörelse skall kunna bryta optionsrätten. Från jordägarens sida kan även finnas andra intressen att erhålla marken, vilka kanske inte omedelbart kan avläsas i penningar. Sådana intressen kan också vara svåra att precisera och i ekonomiskt hänseende styrka i rättegång, men kan ändå ha den tyngden att jordägaren är villig att ekonomiskt kompensera arrendatorn fullt ut för att erhålla tillgång till arrendestället.

Svårigheten för jordägaren att avbryta optionsrätten påtalas även av *länsstyrelsen i Norrbottens län, lantbruksförbundet* och *Skånes handelskammare*. Länsstyrelsen anser att stadgandet åtminstone bör jämkas så att jordägaren kan disponera marken friare för de fall han avser upprätta detaljplan för ett område där arrendebebyggelse förekommer.

*Skånes handelskammare* anser att kravet på att jordägarens intresse att få förfoga över marken skall väga klart tyngre än arrendatorns intresse att få sitta kvar på arrendestället inte är adekvat och innebär ett alltför omfattande ingrepp i jordägarens dispositionsrätt över sin mark. Handelskammaren anser att bestämmelsen i allt fall bör ändras så att då en objektivt sett ekonomiskt berättigad planerad ändring av markens användning konstaterats, så skall rätt till optionsavbrott tillkomma jordägaren om ej särskilda skäl talar mot ett sådant avbrott.

När det gäller möjligheten att avbryta optionsrätten beträffande plan-

stridiga arrenden ansluter sig majoriteten av remissinstanserna till utredningens förslag. Viss kritik riktas dock mot regelns planpolitiska betydelse.

*Lantmäteristyrelsen* framhåller att det enligt förslaget krävs aktivitet från jordägarens sida för att planstridiga arrenden inte skall förlängas. Man torde enligt styrelsen få räkna med att sådana aktiva åtgärder blir så sällsynta att regeln kommer att medföra väsentliga olägenheter i samhällsplanerings-sammanhang i förhållande till gällande rätt från såväl allmän som enskild synpunkt. Liknande uttalanden görs av *överlantmätarna i Jönköpings, Göteborgs och Bohus* och *Västmanlands län* samt *lantmätareföreningen*. *Överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* tillägger att rätten att hävda det allmänna planintresset måste för att bli verkningfullt på ett eller annat sätt kanaliseras till kommunen. *Överlantmätaren i Norrbottens län* finner att effekten av regeln är svårbedömbär, särskilt vad avser villkoren om planöverensstämmelse. I sämsta fall kan regeln innebära den negativa följden att de byggnadsreglerande myndigheterna tvekar att tillgripa nödvändiga regleringar av hänsyn till att den optionsbrytande bestämmelsen därigenom skulle bli tillämplig. *Överlantmätaren i Gotlands län* anser att även andra fastighetsägares intresse inom planområdet bör på något sätt tillgodoses. Sådana fall kan nämligen förekomma där det från plansynpunkt — t. ex. när en bebyggd arrendetomt enligt planen skall ingå i grönområde — är angeläget att ett arrende upphör men där jordägaren inte har något intresse av att det sker.

Några remissinstanser avstyrker förslaget av principiella skäl. *Advokatsamfundet* anför sålunda att regeln innebär att ett visst förvaltningsrättsligt förfarande, t. ex. antagande av byggnadsplan, får en undantagslös rättsverkan i ett centralt civilrättsligt hänseende. Enligt samfundets mening är det knappast lämpligt att på detta sätt »korsa» två system av rättsregler. Samfundet fortsätter.

I ett planärende tas visserligen hänsyn till individuella intressen. Dessa hänsyn får emellertid ofta vika för mera allmänna överväganden, som tillgodoser bebyggelsen för framtiden och allmänna intressen i vidare bemärkelse. Den enskilde har inte samma möjligheter att hävda ett individuellt ekonomiskt intresse i ett planeärende som han rent allmänt har enligt den nu föreslagna lagen om bostadsarrende. Det kan därför ej anses lämpligt att knyta en automatisk civilrättslig rättsverkan i ifrågasvarande hänseende till antagande av en byggnadsplan. Vad som samfundet i detta hänseende finner särskilt betänkligt är således att man i den nya lagen, som innehåller ett väsentligt skydd för arrendatorn, inför bestämmelser som förringar hans rätt. En sådan rättsverkan har en stads- eller byggnadsplan aldrig i andra fall. Principen är snarare den att sådana planer inte har omedelbar civilrättslig verkan. Betänkligheterna är så mycket större, eftersom arrendatorn inte kan påräkna att huset inlöses av jordägaren, när optionsrätten bryts på grund av denna bestämmelse.

Samfundet framhåller vidare att jordägaren enligt utredningens uttalanden kan bryta optionsrätten genom att säga upp avtalet under åberopande av att marken skall användas för annat ändamål. Om man tillämpar reglerna om optionsavbrott på grund av ändrad markanvändning även i plan-sammanhanget vinner man en mera nyanserad bedömning som tar hänsyn till även andra faktorer än enbart planfrågan. Även *överlantmätaren i Jönköpings län* uttalar sig för att optionsavbrott med hänsyn till planförhållandena skall inordnas under regeln om markens ändrade användning. *Överlantmätaren i Blekinge län* framhåller att förslaget i omtanke om samhällets planintresse ger åt jordägaren inte bara befogenhet att övervaka byggnadslagstiftningens efterlevnad utan också en exekutiv makt att beivra överträdelser. En bestämmelse av denna art är helt främmande för syftet med den nu aktuella reformen.

### Förfarandet

**Utredningen.** Det system som utredningen föreslår innebär att en avvägning sker mellan parternas motsatta intressen vid prövning av optionsrättens bestånd. För att erhålla en fullständig prövning är det ofrånkomligt att även villkoren för en kommande arrendeperiod i förekommande fall prövas samtidigt. Det kan vara fullt legitimt att jordägaren i första hand vill låta arredatorn sitta kvar mot en högre avgäld men att han, om höjningen inte går att genomföra, önskar bryta optionsrätten för att utnyttja marken för annat ändamål. Oavsett om jordägaren (eller arrendatorn) endast vill ha till stånd en ändring av villkoren eller ett brytande av optionsrätten, bör uppsägningstiden och övriga därmed sammanhängande formaliteter göras likformiga.

Enligt utredningens åsikt är det vidare klart att handläggningen av förekommande tvistefrågor mellan parterna inte lämpligen bör anförtros annat organ än domstol.

**Remissyttrandena.** Utredningens förslag att tvistefrågor rörande optionsrätt och arrendevillkor skall handläggas av allmän domstol lämnas utan erinran av remissinstanserna. Endast *överlantmätaren i Uppsala län* anser att ägodelningsrätten är lämpligare än allmän domstol med hänsyn till ägodelningsrättens sammansättning och arbetsformer.

*Länsstyrelsen i Malmöhus län* ifrågasätter om inte större fördelar skulle vinnas med medling och särskilt domstolsförfarande liknande den ordning som hyreslagstiftningssakkunniga föreslagit för avgörande av hyres-tvister. Även *överlantmätaren i Norrbottens län* uttalar sig för ett medlingsförfarande.

### Upplåtelsens form

**Gällande rätt.** Av 70 § första stycket arrendelagen framgår att avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas. Regeln innebär att den skriftliga avtalsformen i första hand skall tillämpas. En muntlig överenskommelse är giltig bara om parterna enas om sådan avtalsform.

I fråga om jordbruksarrende gällde samma rättsregel enligt den ursprungliga lydelsen av NJL. Genom senare lagstiftning har formkravet emellertid skärpts. År 1909 infördes för vissa jordbruksarrenden i Norrland och Dalarna skriftlig form som förutsättning för avtalets giltighet. Arrendatorn gavs rätt att — i sista hand i domstolsväg — kräva skriftligt avtal. År 1927 utvidgades denna rätt till att gälla alla jordbruksarrenden. En ytterligare skärpning till förmån för skriftlig form skedde genom 1943 års arrendereform. Då infördes den alltjämt gällande regeln att ett muntligt avtal om jordbruksarrende är ogiltigt. Arrendatorns tidigare rätt att i efterhand framtinga skriftligt avtal togs bort och ersattes med en rätt till ersättning för skada som tillskyndas arrendatorn genom att han ej erhållit skriftligt avtal. Ansvaret för den skriftliga formens iakttagande ligger därigenom på jordägaren med det undantaget att arrendatorn saknar rätt till skadestånd, om han är orsak till att kontrakt inte skrivs (1 § arrendelagen). Rätten till skadestånd kan i likhet med formkravet inte med giltig verkan upphävas genom avtal.

Skriftligt avtal om lägenhetsarrende har vidsträcktare rättsverkningar än ett muntligt avtal i fråga om arrendatorns rätt vid överlåtelse av fastigheten. Överlåts den utarrenderade marken under arrendetiden, gäller avtalet utan särskilt förbehåll mot den nye ägaren, om arrendatorn tillträtt fastigheten (70 § fjärde stycket arrendelagen). Ett skriftligt avtal kan vidare intecknas, om förbehåll ej gjorts om att inteckning ej får ske. Har inteckning sökts innan en ny ägare sökt lagfart på sitt förvärv, vinner arrendatorn skydd mot denne oavsett om tillträde till arrendestället skett [46 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom]. Inteckning medför ett förstärkt skydd för arrendatorn även vid dubbelöverlåtelse och exekutiv auktion.

**Utredningen.** Enligt utredningens erfarenhet tillhör det numera undantagen att nya upplåtelser för bostadsarrende sker genom enbart muntligt avtal. Däremot är det alltjämt vanligt att gamla — muntliga eller skriftliga — upplåtelser förlängs utan att tilläggsavtalet ges skriftlig form.

Den skriftliga formen har enligt utredningens mening så många fördelar att någon tvekan knappast kan råda om det lämpliga i att avtal om bostadsarrende alltid avfattas skriftligen. Däremot kan det vara tveksamt

hur önskemålet skall genomföras och hur man skall behandla de upplåtelser där en föreskrift om skriftlig form inte följts.

Den metod för problemets lösning som kom till användning år 1943 i fråga om jordbruksarrende har enligt vad utredningen erfarit på det hela taget fungerat väl. Det finns knappast anledning att förmoda att samma metod inte skulle vara godtagbar också i fråga om bostadsarrende. Erfarenheterna rörande jordbruksarrende talar för att en lagregel om obligatorisk skriftlig form inom relativt kort tid kommer att leda till åsyftat resultat. Motsvarande krav på skriftligt avtal som gäller vid jordbruksarrende bör därför enligt utredningens mening införas för bostadsarrende.

**Remissyttrandena.** Förslaget om obligatorisk skriftlig avtalsform för bostadsarrende biträds av remissinstanserna. Reformförslaget stöds uttryckligen av *hovrätten för Västra Sverige, överlantmätnarna i Blekinge, Malmöhus och Västerbottens län, länsstyrelsen i Gotlands län, stadsförbundet, RLF och Sveriges jordägareförbund*. Endast *överlantmätaren i Gotlands län* är kritisk mot regelns införande. Han anser orimligt att en jordägare, som kanske av välvilja och utan större ersättning medger någon bekant eller släkting att uppföra en sommarstuga på sin mark, skall riskera att bli skadeståndsskyldig till arrendatorn om skriftligt arrendeavtal inte kommer till stånd.

### Arrendetiden

**Gällande rätt.** Enligt 1 kap. 1 § NJL är arrendeavtal ej bindande utöver 50 år från det avtalet slöts, om den arrenderade marken ligger utanför område som ingår i stadsplan. Annars gäller en maximitid av 25 år. Någon nedre gräns såvitt gäller lägenhetsarrenden anges inte i lagen. Inget hindrar parterna att komma överens om arrende tills vidare.

Ett avtal om lägenhetsarrende som ingås på obestämd tid kan bringas att upphöra när som helst och av vilken anledning som helst genom uppsägning från endera sidan. Är arrenderätten inte förverkad och har särskild uppsägningstid ej avtalats, inträder arrendatorns skyldighet att flytta på fardagen näst efter sex månader från uppsägningen (39 §). Fardag infaller den 14 mars (5 § första stycket). Har annan uppsägningstid eller fardag avtalats gäller denna. Arrendeavtal på bestämd tid upphör utan föregående uppsägning på arrendetidens sista dag. Under löpande avtalstid kan arrendet bringas att upphöra endast på något av de förverkandeskäl som särskilt anges i lagen (70 § femte stycket samt 36 och 37 §§). Uppsägs arrendet av sådan anledning, får arrendatorn i allmänhet sitta kvar till nästa fardag (39 §).

Beträffande jordbruksarrende gäller i betydelsefulla hänseenden andra

regler. Enligt 2 § första stycket skall i huvudfallet upplåtelse för jordbruksarrende ske på viss tid. Är arrendetiden inte bestämd, anses avtalet ingånget för en tid av fem år. När det gäller de sociala arrendena är regeln än mera skärpt till förmån för arrendatorn. I 50 § uppställs sålunda krav på att upplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år. Är kortare tid avtalad, skall arrendet likväl gälla för denna tid. För båda slagen av jordbruksarrende föreskrivs dessutom förbud för jordägaren att under arrendetiden bringa avtalet att upphöra på andra grunder än de i lagen särskilt angivna (3 § med hänvisningar).

**Utredningen.** Ett tidsobestämt arrendeavtal som ingås i syfte att arrendatorn på den upplåtna marken skall kunna ha ett bostadshus ställer f. n. arrendatorn i starkt beroende av jordägaren. Arrendatorn kan ofta inte förutse när en uppsägning kan komma och ovissheten härom gör att han inte på ett ändamålsenligt sätt kan planlägga sina investeringar. Det nuvarande rättsläget är vidare sådant att en jordägare, så länge han inte gör sig skyldig till ocker, praktiskt taget ensidigt kan genomföra de ändringar i villkoren som han önskar i samband med avtalets förnyelse. Det prekära i bostadsarrendatorns situation återverkar uppenbarligen på dennes intresse av att vårda sig om hus och miljö.

Av bl. a. dessa skäl anser utredningen att möjligheten att träffa arrendeavtal på obestämd tid inte är förenlig med arrendatorns intresse. Denna synpunkt väger enligt utredningen tyngre än jordägarens intresse av att med kort varsel kunna återfå besittningen till jorden eller att på ett för honom praktiskt sätt kunna höja avgiften eller eljest ändra avtalsvillkoren. Utredningen framhåller särskilt att ett förhinderande av tidsobestämda avtal kommer att leda till att arrendebebyggelsen och miljön förbättras, vilket på längre sikt torde vara i alla parter intresse.

Arrendatorns situation skulle kunna förbättras också genom att lagens bestämmelser om uppsägningstid gjordes tvingande, ev. i kombination med en längre uppsägningstid än den nuvarande. Utredningen avvisar emellertid denna tanke. Arrendatorns beroendeställning skulle ändå i det väsentliga kvarstå. Det kunde också befaras att arrendatorn skulle utsättas för ofta återkommande uppsägningar. En avvägning mellan olika förekommande intressen resulterar därför enligt utredningens mening i att avtal om bostadsarrende skall avse viss tid och att en upplåtelse som gjorts för obestämd tid i stället skall anses ingången för viss i lagen angiven tid.

När det gäller frågan huruvida behov föreligger av att i lag även införa krav på bestämd minsta arrendetid framhåller utredningen att det för jordbruksarrendets del finns ett naturligt tvång till ej alltför korta arrendetider. Någon motsvarighet härtill föreligger inte beträffande bostadsarrende. Det är därför inte ändamålsenligt att kopiera den för bl. a. jordbruksarrenden i allmänhet gällande ordningen att arrendetiden skall

vara bestämd utan angivet minimum. Risk föreligger i så fall för att många avtal om bostadsarrende skulle innehålla en arrendetid av exempelvis ett år. Utredningen föreslår därför att en viss minsta tid utsätts i lagen. En sådan bestämmelse bör gälla med tvingande verkan till förmån för arrendatorn. De fåtaliga fall där ett verkligt behov föreligger att bestämma arrendetiden på annat sätt kan på ett tillfredsställande sätt tillgodoses dispensvägen.

Frågan om minimitidens längd bör ses i sammanhang med spørgsmålet om utformningen av uppsägnings- och besittningsskyddet i övrigt. Om arrendatorn vid arrendetidens slut inte ges någon optionsrätt eller om denna görs svag, bör arrendetiden göras lång och tvärtom. Vid minimitidens fixerande måste vidare beaktas hur uppsägningstiden och ordningen för arrendeavgiftens fortsatta bestämmande konstrueras. Utifrån dessa synpunkter framhåller utredningen att erfarenheterna från de sociala jordbruksarrendena visat att det är bättre med en inte alltför lång minimitid i förening med optionsrätt än förhållandevis långa minimitider. Den minsta upplåtelse tiden av fem år som gäller för huvudparten av de sociala jordbruksarrendena kan visserligen för bostadsarrendets del sägas vara väl kort med tanke på ändamålet. Å andra sidan skulle fem år som minsta arrendetid för bostadsarrende nära sammanhänga med det system för arrendatorns besittningsskydd efter arrendetidens slut (optionsrätt) som utredningen samtidigt föreslår. En arrendetid på exempelvis tio år eller mera kunde medföra att jordägarna blev avsevärt mindre benägna att upplåta mark för bostadsarrende. En lång upplåtelse tid kunde även verka hindrande mot behov av en ändrad markanvändning. Också för tillgodoseende av behovet att ompröva arrendeavgiften med jämna intervaller är det förenat med vissa fördelar att låta upplåtelseperioder och avgäldsperioder sammanfalla. Ett enkelt och praktiskt system skapas härigenom.

Utredningen har vid övervägande av dessa synpunkter stannat för att som minsta arrendetid för bostadsarrende föreslå fem år. Denna åsikt finner utredningen väl försvarad i de fall när arrendatorn tillika har optionsrätt. För övriga arrenden kan fem år inte sällan framstå som väl kort. Emellertid är det i dessa fall i regel fråga om hus som relativt lätt kan både resas och rivnas.

I nära anslutning till arrendatorns rätt till minimitid står frågan om dennes uppsägningssskydd. För att få avsedd verkan måste ett stadgande om arrendetiden kompletteras med bestämmelser som hindrar att uppsägning fritt kan ske under arrendetiden och arrendet därigenom bringas att upphöra före den avtalade arrendeperiodens slut. Av denna anledning finner utredningen att en motsvarighet till det förbud mot andra uppsägningsskäl än de i lag särskilt angivna som gäller för jordbruksarrenden bör införas beträffande bostadsarrende. En sådan regel torde knappast innebära någon nackdel för den jordägare som tidigare än ursprungligen



tänkts har ett legitimt behov av att återfå besittningen till hela eller en del av arrendestället. Den föreslagna minimitiden fem år får anses för flertalet fall vara tillräcklig för att erforderliga justeringar skall kunna genomföras utan nämnvärt dröjsmål. För övriga fall där ett aktuellt och förutsebart legitimt behov av annan reglering finns, bör möjlighet ges till dispens från den tvingande regeln.

Utredningen diskuterar även bestämmelserna om avtalens maximitider. Utredningen anser att det inte finns något praktiskt behov av att redan vid den ursprungliga arrendeupplåtelsen kunna fixera arrendetiden längre än vad gällande rätt tillåter. Någon ändring i detta avseende föreslås sålunda ej.

**Remissyttrandena.** Förslaget om en i lag fastställd minsta arrendetid kombinerad med förbud mot att bryta arrendet under arrendetiden av annan anledning än som särskilt anges i lagen lämnas utan erinran av samtliga remissinstanser. Värdet av att möjligheten att ingå tillsvidare-avtal tas bort framhålls särskilt av *hovrätten för Västra Sverige, överlantmätnarna i Blekinge och Malmöhus län, länsstyrelsen i Gotlands län, ecklesiastika boställsutredningen, stadsförbundet, RLF och Sveriges jordägareförbund.*

Även den föreslagna minimitiden fem år för bostadsarrenden godtas av remissinstanserna. *Ecklesiastika boställsutredningen* ansluter sig till den föreslagna tiden i betraktande av möjligheten till dispens i sådana fall när särskilda skäl motiverar en kortare tid. *Överlantmätaren i Västerbottens län* anser visserligen att tiden är anmärkningsvärt kort men förklarar att denna kombination med en stark optionsrätt dock kan godtas. *Hovrätten för Västra Sverige* framhåller att det möjligen kan diskuteras om det inte åtminstone vid de bostadsarrenden som ej förenats med optionsrätt borde föreligga möjlighet för parterna att utan anlitande av dispensvägen avtala om kortare tid än fem år. *Hovrätten* förklarar dock att frågan är av tämligen underordnat intresse, eftersom parterna, om de är ense, när som helst kan låta arrendet upphöra.

### Överlåtelse av arrenderätten

**Gällande rätt.** Enligt 8 § första stycket och 70 § andra stycket arrendelagen är en lägenhetsarrendator ej berättigad att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten till någon annan. Undantag från denna regel gäller för det fall att arrende ingåtts för längre tid eller att arrendatorn avlidit under löpande arrendeperiod.

Har sålunda arrende avtalats för en tid av minst tio år får enligt 8 § andra stycket arrendatorn överlåta arrenderätten, om jordägaren skäligen kan nöjas med den nye arrendatorn. Innan substitutionsrätten får utövas

är arrendatorn dock skyldig att hembjuda fastigheten till jordägaren. Denne har inte någon skyldighet att återta arrendet. Förklarar han sig villig att återta arrendet, skall han ersätta arrendatorn dess värde. Tvist i värdefrågan handläggs av skiljemän (18 §).

Om arrendatorn dör före arrendetidens utgång, inträder dödsboet i arrendatorns rätt. Dödsboet äger i sin tur överlåta arrenderätten till annan. Enligt 9 § första stycket krävs ej härför att avtalet ingåtts för viss minsta tid. Däremot gäller i övrigt de i 8 § andra stycket föreskrivna reglerna om hembud till jordägaren. I lagen utsägs inte huruvida personförändring på arrendatorssidan kan ske utan hembud genom arv, giftorätt eller testamente. I doktrin och rättspraxis har detta ansetts tillåtligt. Utredningen är emellertid av annan åsikt och anser att ny arrendator inte genom familjerättsligt fång kan insättas i andra fall än sådana där substitution också i övrigt är medgiven.

Nu angivna regler, vilka är av dispositiv natur, gäller även för jordbruksarrende. För de sociala jordbruksarrendena är bestämmelserna tvingande.

Utredningen. Sjukdom, hög ålder, ändrade anställnings- eller familjeförhållanden är exempel på förhållanden som gör att en bostadsarrendator under arrendetiden kan vilja överlåta sitt hus med åtföljande arrenderätt. I den mån inte något beaktansvärt intresse därigenom kränks, finns inte någon anledning att föreskriva några gränser för en sådan överlåtelse rätt. I regel lämnar också jordägaren sitt samtycke till begärda arrendeöverlåtelser. I det stora flertalet fall får jordägarens intresse anses tillgodosett, om den nye arrendatorn kan betala arrendeavgiften och i övrigt göra rätt för sig. Detta gäller framför allt i de fall då jordägaren bedriver markupplåtelse i större omfattning. Det föreligger därför skäl att liberalisera det hittillsvarande överlåtelseförbudet och göra bestämmelsen tvingande till arrendatorns förmån. Under sådana omständigheter synes emellertid jordägarens intresse kräva att överlåtelse rätten inte görs helt fri. Förhållandena varunder avtal om bostadsarrende ingås är högst varierande. Man kan därför inte bortse från att det i undantagsfall kan vara ett väsentligt och beaktansvärt intresse för jordägaren att själv kunna ta del i valet av ny arrendator.

Av bl. a. dessa skäl föreslår utredningen att arrendatorn får en principiell rätt att överlåta arrenderätten till ny arrendator, om denne från objektiv synpunkt kan anses vara godtagbar för jordägaren. Både för att jordägaren inte skall vara okunnig om förekommande överlåtelser och för att bereda honom tillfälle att bevaka sina intressen, bör överlåtelsen föregås av hembud till jordägaren i samma ordning som enligt 8 § andra stycket redan nu gäller när arrendetiden är bestämd och omfattar minst tio år. Mot erläggande av full ersättning till arrendatorn bereds jordägaren

således tillfälle att hindra en av honom inte önskad överlåtelse. Regeln innebär även att om en överlåtelse vägras på grund av att den föreslagna arrendatorn ej är godtagbar och om jordägaren har fog för sin vägran, skall jordägaren inte vara lösningsskyldig.

I fråga om förfarandet vid hembud och handläggning av tvist föreslår utredningen ej någon ändring i förhållande till gällande rätt. Detsamma gäller i princip även om beräkningen av arrenderättens värde. Utredningen erinrar om att detta värde normalt inte omfattar den del av värdet på arrendatorns hus som hänför sig till vad som följer efter arrendetiden. Man utgår således ifrån att värdet på huset skall hinna avskrivas under arrendetiden. Beträffande bostadshus där optionsrätt föreligger och det inte finns särskild anledning till antagande att optionsrätten kommer att brytas, bör också denna rätt kunna beaktas vid bestämmandet av arrenderättens värde. Några preciserade regler för denna fråga är emellertid varken lämpligt eller möjligt att lämna.

Utredningen har hittills behandlat överlåtelser i egentlig mening, sådana som sker i samband med köp, byte eller gåva av arrendatorns hus. Om insättandet av ny arrendator sker i samband med förutvarande arrendators död eller genom bodelning i hans äktenskap, tillkommer andra synpunkter. En avtalsklausul av innebörd att arrendatorns död medför att rättsförhållandet upphör skulle försätta dödsboet i ett underläge. Arrendet bör därför inte upphöra eller kunna uppsägas av den anledningen att arrendatorn avlider under arrendetiden. Liksom f. n. bör alltså dödsboet inträda i den avlidnes ställe och dödsfallet bör inte utgöra uppsägningsgrund för någondera parten. Utredningen föreslår att bestämmelsen för att inte bli verkningslös görs tvingande till förmån för arrendatorn.

När det gäller de fall då arrenderätten genom arvskifte eller bodelning tilldelas exempelvis arvinge, testamentstagare eller den andra maken framhåller utredningen att hänsynen till nyttjanderättshavarens närmaste anhöriga väger tyngre än fastighetsägarens intresse. Även här bör emellertid en avvägning ske. Den eller de anhöriga till vilka arrenderätten genom familjerättsligt fång övergår bör vara befriade från risken att i samband med hembudsförfarande bli utlösta av jordägaren. Å andra sidan finns det knappast anledning att en sådan ny arrendator medges en så stark rätt att han — liksom dödsboet — automatiskt inträder i den avlidnes rätt. Utredningen föreslår därför att den nye arrendatorn skall få överta arrenderätten utan hembud men att han från jordägarens sida sett skall vara godtagbar. Denna s. a. s. privilegierade substitutionsrätt bör tillkomma arrendatorns make, arvingar och universiella testamentstagare. Makens rätt bör därvid vara oberoende av om bodelningen sker i anledning av äkten-skapets upplösning, boskillnad eller hemskillnad.

**Remissyttrandena.** Utredningens förslag om arrendatorns substitutionsrätt tillstyrks eller lämnas i princip utan erinran av det övervägande antalet remissinstanser. Till de som uttryckligen tillstyrker förslaget hör *hourätten för Västra Sverige, överlantmätaren i Malmöhus län, länsstyrelsen i Gotlands län, RLF* och *Sveriges jordägareförbund*. Det sistnämnda förbundet förklarar sig dock ej kunna tillstyrka att annan än optionsberättigad arrendator tillerkänns överlåtelse rätt.

Arrendatorns möjlighet att överlåta arrenderätten till utländsk medborgare berörs av *Djurgårdsförvaltningen* och *länsstyrelsen i Malmöhus län*. Förvaltningen framhåller således att den för fast egendom obligatoriska tillståndsprövningen härvid inte kommer i fråga. En jordägare borde med hänsyn härtill inte vara skyldig att godta en ny arrendator i de fall då denne är sådan fysisk eller juridisk person som avses i 1916 års s. k. in-skränkningslag. I motsats till förvaltningen vill länsstyrelsen inte motsätta sig att en utländsk medborgare kommer i åtnjutande av det förstärkta besittningsskydd förslaget innehåller. I detta sammanhang uppger länsstyrelsen att redan nu från främst dansk sida märktis intresse av att förvärva mark i Sverige för fritidsändamål. Det finns skäl att anta att detta intresse kommer att öka sedan en broförbindelse skapats mellan länderna. Genom de förbättrade kommunikationsmöjligheterna torde i framtiden även kunna påräknas att en än vidare krets av europeiska medborgare visar intresse för fritidshus i landet.

Ej heller det föreslagna hembudsförfarandet möter någon principiell invändning av remissinstanserna. *Överjägmästaren i Östra distriktet* påtalar dock att stora svårigheter kan uppstå vid värderingen av byggnader på tomter med stort attraktionsvärde, exempelvis strandtomter i närheten av storstäder. *Domänintendenten i Östra domänområdet* framhåller vikten av att det i arrendeavtalet bestäms hur stor frihet arrendatorn har att investera på arrendeområdet. Enligt intendenten får jordägarens inlösenrätt ej omintetgöras av överinvestering som ej kan lösas.

Kritiska mot förslaget är *Sveriges jordägareförbund* och *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län*. Förbundet yttrar.

Själva arrenderätten torde endast i undantagsfall äga ett självständigt värde, såvida det inte är fråga om ett långtidsavtal med en alltför låg lega utan indexklausul eller annat förbehåll. Att jordägaren, som i ett sådant fall av oförstånd redan förorsakat sig en förlust, sedermera skulle därutöver kunna bli ålagd att betala arrendatorn ersättning om och när han antar ett hembud, skulle vara stötande. Fall kan även förekomma, där arrenderätten av olika skäl kan ha ett negativt värde — t. ex. på grund av att en störande industri uppförts eller en kommunikationsled framdragsits i grannskapet. Antar jordägaren hembudet, bör skiljenämnden givetvis även äga pröva storleken av den ersättning arrendatorn skall utgiva till jordägaren för rätten att bli befriad från ett ur jordägarens synpunkt fördelaktigt avtal.

Beträffande avgränsningen av den privilegierade kretsen, för vilken hembudsskyldighet inte skall föreligga, förklarar *överlantmätaren i Gävleborgs län* att eftersom hembudsskyldighet inte föreligger vid bodelning och arvskifte bör sådan skyldighet ej heller föreskrivas vid överlåtelse av arrenderätten mellan äkta makar eller till bröstarvinge. Även *länsstyrelsen i Norrbottens län* ifrågasätter om inte hembudsskyldigheten bör uteslutas vid överlåtelse till nära anförvant utan samband med bodelning, arvskifte eller testamente. Ett sådant stadgande skulle stämma bättre överens med jordförvärvslagen och förslaget till lag om kommunal förköpsrätt. *Handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* förklarar sig inte kunna medge att den föreslagna substitutionsrätten tillförsäkras avlägsnare släktingar och universella testamentstagare. De sistnämnda kan ju enligt handelskammaren tillhöra vilken »personkrets» som helst, t. ex. en hushållerska, nära vän eller vetenskaplig eller ideell institution.

## ANLÄGGNINGSARRENDE

### Gällande rätt

I nuvarande arrendelagstiftning behandlas lägenhetsarrende som en enhetlig kategori. Vid anläggningsarrende gäller därför f. n. samma bestämmelser som tidigare redovisats för bostadsarrende.

### Kategoriens avgränsning

Utredningen. Enligt utredningens förslag utmärks anläggningsarrende liksom bostadsarrende av att arrendatorn i enlighet med arrendeavtalet på arrendestället uppfört — eller övertagit — en egen byggnad. Till skillnad från bostadsarrende skall emellertid arrendatorns hus eller annan byggnad inte i första hand tjäna bostadsändamål utan användas för någon på arrendestället bedriven förvärvsverksamhet. Anläggningsarrende särskiljs sålunda från andra lägenhetsarrenden främst genom sin ekonomiska struktur. Utredningen föreslår att gruppen anläggningsarrende på samma sätt som bostadsarrende skiljs ut från övriga lägenhetsarrenden och görs till föremål för särskild lagstiftning.

De nya bestämmelserna bör således begränsas till att omfatta endast sådana arrendeställen som är bebyggda i och för en näringsverksamhet. Begreppet byggnad är enligt utredningen att tolka på samma sätt som f. n. gäller inom byggnadslagstiftningen och därtill anslutande praxis. För obebyggda arrendeställen eller sådana där ändamålet endast är att lämna en upplagsplats åt anläggningsarrendatorn är några nya regler inte påkallade. Utanför den föreslagna definitionen faller sålunda exempelvis en idrottsförenings klubbhus eller åskådarläktare på annans mark. Har arrendatorn på arrendestället ett virkesupplag eller en brädgård och förvaras de till rörelsen hörande effekterna under tak eller eljest i en byggnad blir de föreslagna reglerna tillämpliga. Sker förvaringen under bar himmel gäller motsatsen. Samma blir förhållandet om arrendatorns anläggning består endast av en kaj eller ett järnvägsspår.

Enligt utredningens mening bör reglerna om anläggningsarrende dessutom begränsas till rättsförhållanden av inte allt för kort varaktighet. Helt tillfälliga upplåtelser bör undantas. Utredningen föreslår därför att de nya bestämmelserna ej skall tillämpas om upplåtelsetiden är bestämd till kortare tid än ett år. Genom denna bestämmelse blir behovet av en särskild dispensregel överflödig.

De föreslagna reglerna om anläggningsarrende bör kunna tillämpas även

om arrendatorns förvärvsverksamhet på arrendestället är en del av en större verksamhet. Det är t. ex. vanligt att en industri är så belägen att byggnaderna till en del ligger på mark som disponeras med äganderätt och i övrigt på arrenderad mark. Ej heller finns det anledning att kräva att just arrendatorn driver verksamheten. Behovet av nya arrenderegler är inte mindre därför att rörelsen ägs av ett aktiebolag, i vilket arrendatorn måhända är delägare.

Om det på arrendestället finns en byggnad som tillhör arrendatorn men byggnaden framstår som mindre väsentlig för verksamheten, bör vid gränsdragningen ses till huvudändamålet med avtalet. Används arrendestället till ett större grusupplag, bör således arrendet inte anses som anläggningsarrende bara därför att det finns ett våghus eller vaktkur. Men drivs en bilverkstad på området, bör upplåtelsen hänföras till anläggningsarrende även om huvuddelen av marken tas i anspråk för utomhus uppställda fordon.

**Remissyttrandena.** Den föreslagna avgränsningen av anläggningsarrende godtas eller lämnas utan erinran. Endast *lantbruksförbundet* anser att definitionen är för snäv och lämnar arrenden utanför den nya regleringen vilka för arrendatorn kan vara av stor ekonomisk betydelse. Kraven på förvärvsverksamhet och att det skall finnas byggnad i byggnadslagstiftningens mening är enligt förbundets mening utan betydelse för det intresse som besittningsskyddet skall värna. Således är frågan huruvida arrendestället skall förses med byggnad utan betydelse när mark arrenderas för ett järnvägsspår som skall betjäna arrendatorns industrianläggning. I detta fall kan just tillgången till spår ha varit det avgörande för att arrendatorn förvärvat den härskande fastigheten. Motsvarande förhållande gäller vid arrende av mark för kaj, upplagsplats eller dylikt. Enligt förbundets mening bör därför arrendatorns besittningsrätt skyddas i alla fall när besittningsrätten objektivt är av särskild betydelse för arrendatorn.

### Besittningsskydd

**Utredningen.** Skyldigheten för arrendatorn enligt nu gällande lag att utan särskild uppsägning eller anmaning flytta från arrendestället när ett tidsbestämt avtal löper ut lämnar stora möjligheter för jordägaren att illojalt utnyttja arrendatorns önskan att fortsätta arrendet. Detta tillstånd blir om ingen form av besittningsskydd införs än mera framträdande om det föreslagna förbudet mot tills-vidare-avtal genomförs. För att i denna situation stärka arrendatorns förhandlingsposition är det enligt utredningens mening nödvändigt att han erhåller något slag av besittningsskydd.

Vid anläggningsarrende är emellertid de sociala skälen för besittnings-

skydd mindre framträdande. För dessa upplåtelse måste samtidigt beaktas jordägarens intresse av att med relativt stort mått av frihet själv kunna förfoga över marken. Av dessa skäl anser utredningen att en i lag inskriven optionsrätt inte innebär en lämplig lösning. Det överensstämmer bäst med såväl parternas som allmänna intressen, om en bestämmelse införs i lagen om att upplåtelsen automatiskt förlängs om uppsägning inte sker före arrendetidens slut. Denna ordning är avgjort bättre än det system med tyst förlängning som gäller vid jordbruksarrende i allmänhet.

Utredningen finner vidare rimligt att parterna vid anläggningsarrende i god tid före den löpande arrendeperiodens slut genom uppsägning under rättar varandra, om förlängning av avtalet inte skall ske eller om ändring av villkoren önskas för en kommande arrendeperiod. Utredningen föreslår i detta avseende att uppsägningstiden bestäms till senast sex månader före arrendetidens slut. Härigenom erhåller arrendatorn en godtagbar frist att förbereda flyttning för den händelse jordägaren säger upp avtalet för avflyttning. Uppsägs arrendet endast för ändring av villkoren erhålls en lämpligt tilltagen förhandlingstid.

Sker ej uppsägning i rätt tid, är det nödvändigt att lagen anger för vilken tid upplåtelsen förlängs. En lämplig regel är att avtalet förlängs med samma tid som förut gällt, dock högst fem år i sänder.

Utredningen har övervägt huruvida bestämmelsen om automatisk förlängning skall göras tvingande men stannat för att inte föreslå en sådan regel. Som skäl härför anförs att förhållandena vid anläggningsarrende är mycket växlande och att många av dem kan betecknas som »affärsarrenden». I fråga om dem bör så långt som möjligt bestämmelser undvikas som i onödan lägger band på parternas avtalsfrihet.

**Remissyttrandena.** Förslaget om automatisk avtalsförlängning godtas eller lämnas utan erinran av det övervägande antalet remissinstanser. Som tidigare anförts har dock flera remissinstanser uttalat sig för optionsrätt även i fråga om anläggningsarrende. Utredningens mening om att regeln om avtalsförlängningen bör vara dispositiv delas uttryckligen av *hovrätten för Västra Sverige, kommerskollegium, häradshövdingeföreningen och advokatsamfundet*.

Tiden för upplåtelsens förlängning bör enligt *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* i likhet med vad som ofta förekommer vid hyresförhållanden, bestämmas till ett år om annat ej avtalas.

*Kioskägareförbundet och korvhandlareförbundet* uttalar att markägaren bör åläggas skyldighet att redovisa skälen för en uppsägning av arrendavtal. Förbunden anser att det skydd som den automatiska avtalsförlängningen avser att ge eljest reduceras.



### Upplåtelsens form

**Utredningen.** Vid anläggningsarrende är enligt utredningens erfarenhet skriftlig avtalsform vanligare än vid bostadsarrende. Med tanke på det större värde som anläggningsarrendatorns investering representerar kan frånvaron av skriftligt avtal blir mera kännbar från ekonomisk synpunkt. Liksom beträffande bostadsarrende talar starka skäl för att krav på skriftligt avtal införs vid anläggningsarrende.

Utredningen förordar sålunda att avtal om anläggningsarrende för sin giltighet skall kräva skriftlig form enligt samma grunder som redan gäller vid jordbruksarrende. Förslaget innebär bl. a. att bestämmelserna inte kan upphävas genom överenskommelse mellan parterna.

**Remissyttrandena.** Utredningens förslag i denna del godtas eller lämnas utan erinran av samtliga remissinstanser.

### Arrendetiden

**Utredningen.** När det gäller tidsbestämda arrendeavtal med kort eller ingen uppsägningstid kan det förekomma situationer med ett påtagligt behov av att med kort varsel kunna säga upp avtalet. Sådana fall är emellertid ovanliga vid anläggningsarrende. Ej heller torde det vara vanligt att jordägaren i oträngt mål utnyttjar möjligheten enligt nuvarande lag att med mycket kort tidsfrist avhysa en lägenhetsarrendator. Enbart möjligheten härtill medför dock ett ojämnt utgångsläge vid förhandlingar mellan parterna, särskilt om det är fråga om förlängning av avtalet. Den rådande ordningen ger också många gånger arrendatorn en känsla av otrygghet och ovisshet som han inte kan underlåta att ta hänsyn till i sina ekonomiska kalkyler och som i sista hand får betalas av kunderna. I betraktande av den ekonomiska betydelse som ett anläggningsarrende har för arrendatorn — och indirekt även för anställda och kunder — är det uppenbart att arrendatorn i allmänhet är mera betjänt av att avtalet gäller för bestämd än för obestämd tid. Utredningen anser därför att tidsbestämda avtal för anläggningsarrenden inte bör få förekomma.

Kravet på att arrendet skall avse viss tid bör dock inte konstrueras så att det innebär olägenhet för jordägaren. Av denna anledning anser utredningen att arrendetidens längd inte bör stipuleras i lagen. Däremot behövs det en särskild regel för det fall att avtalet i strid med lagen inte anger någon bestämd arrendetid eller att avtalet anges gälla tills vidare. För jordbruksarrende anges att upplåtelsen i denna situation gäller för fem år. För bostadsarrenden föreslås en regel av samma innehåll. En motsvarande bestämmelse behövs också vid anläggningsarrende.

I analogi med reglerna om jordbruksarrende bör den föreslagna bestämmelsen om verkan av tills-vidare-avtal ges tvingande effekt.

Om man kräver bestämd arrendetid för anläggningsarrende är det ofrånkomligt att man — liksom föreslagits för bostadsarrende — också inför den vid jordbruksarrende gällande regeln att parterna inte med giltig verkan kan avtala om andra uppsägningsanledningar än sådana som är särskilt anges i lagen.

**Remissyttrandena.** Förslaget om krav på bestämd arrendetid och uppsägningskydd möter ingen erinran.

### Överlåtelse av arrenderätten

**Utredningen.** Av bl. a. hänsyn till arrendatorns möjlighet att utvinna det värde som ligger i en av honom upparbetad rörelse föreslås att anläggningsarrendatorn får en vidgad rätt att överlåta arrenderätten. Generellt bör dock gälla att den nye arrendatorn skall från objektiv synpunkt vara godtagbar. Någon anledning att — såsom föreslagits beträffande bostadsarrenden — tillika göra substitutionsrätten beroende av hembud finner utredningen däremot inte föreligga. Anläggningsarrenden är i betydligt större utsträckning renodlat affärsmässiga avtal. Om den nye arrendatorn kan betala arrendeavgiften och i övrigt göra rätt för sig torde det som regel vara likgiltigt för jordägaren vem den nye arrendatorn är. Skulle motsatsen undantagsvis vara fallet bör emellertid jordägaren inte vara hindrad att i avtalet förbehålla sig rätten till närmare prövning av efterträdaren eller — eventuellt — helt och hållet förbjuda överlåtelse. Härigenom lämnas även möjlighet öppen för jordägaren att genom överlåtelseförbud hindra spekulation i arrenderätten.

**Remissyttrandena.** Förslaget om en utvidgad överlåtelse rätt för arrendatorn godtas eller lämnas utan erinran av nästan alla remissinstanser. Endast *Sveriges jordägareförbund, Östergötlands och Södermanlands handelskammare* och *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* avstyrker förslaget. Den förstnämnda handelskammaren förklarar att markägaren bör oinskränkt ha inflytande över vem som bedriver ekonomisk verksamhet på hans mark.

*Hovrätten för Västra Sverige, kommerskollegium, häradshövdingeföreningen* och *advokatsamfundet* anser i likhet med utredningen lämpligt att substitutionsrätten görs dispositiv. Några remissinstanser är däremot kritiska mot förslaget i detta hänseende. *Institutet för hantverk och industri* och *hantverks- och industriorganisationen* anser att en dispositiv överlåtelse rätt är av begränsat värde och knappast ägnad att nämnvärt stärka arrendatorns ställning.

## ÖVERGANGSBESTÄMMELSER

## Allmänna synpunkter

Utredningen. Utredningen anser att det för de avtal om bostads- och anläggningsarrende som ingåtts innan den föreslagna lagstiftningen trätt i kraft i och för sig föreligger samma reformbehov som beträffande sådana som ingås därefter. Samtidigt är emellertid att beakta att civillag ej bör ges tillbakaverkande kraft utan att alldeles särskilda och starkt vägande skäl talar däremot. Vid avvägningen mellan dessa motsatta intressen möter det mindre betänkligheter att göra avsteg från den vedertagna principen att gammal lag bibehålls för gamla avtal, när det är fråga om rättsförhållanden som i likhet med bostadsarrenden men ofta även anläggningsarrenden normalt är långvariga. Även praktiska skäl talar för denna åsikt. En tyst förutsättning för avtalets tillkomst är ofta att förlängning skall ske om inte väsentligt ändrade förhållanden inträffar. Förlängning är också det vanliga i praktiken. Det föreslagna besittningsskyddet ansluter sig således nära till rådande sedvänja. Om endast nya avtal om bostadsarrenden utrustas med exempelvis optionsrätt, kan man vidare ej underlåta att räkna med att en del jordägare kommer att vilja hindra att de gamla avtalen förs in under den nya lagens ordning och därför kommer att vägra medverka till att de gamla avtalen vid avtalstidens slut blir förlängda. Den föreslagna reformen för de nya avtalen skulle därigenom kunna leda till en väsentlig försämring av avtalsläget för de gamla avtalen.

Av bl. a. dessa skäl anser utredningen det nödvändigt att den nya lagstiftningen i väsentliga avseenden får gälla också för de gamla avtalen. När det gäller äldre tidsbestämda arrendeavtal bör undvikas att dessa kommer att bli gällande lång tid efter den nya lagens antagande. Utredningen föreslår därför att sådana avtal i sin helhet förs in under den nya lagen, om de inte uppsägs till första möjliga tidpunkt efter den nya lagens utfärdande. För tidsbestämda gamla avtal bör övergången ordnas så att den gamla lagen i princip alltjämt får gälla men att den samtidigt — särskilt i de mest angelägna fallen — kompletteras med vissa av den nya lagens regler om uppsägnings- och besittningsskydd. Däremot finner utredningen inte anledning förorda att de nya reglerna om substitutionsrätt görs tillämpliga på de gamla avtalen.

**Remissyttrandena.** Utredningens förslag beträffande de äldre arrendeavtalen tillstyrks eller lämnas utan erinran av det övervägande antalet remissinstanser.

*RLF* förklarar att även om det i och för sig måste anses betänkligt att

låta nya lagregler få retroaktiv verkan skäl ej kan anses föreligga att motsätta sig förslaget i dessa delar. Förbundet konstaterar särskilt att förslaget om framtvängande av skriftliga avtal är välgrundat. Detta medför nämligen enligt förbundet möjlighet att precisera villkor och därmed undvika framtida tvister. Även *överlantmätaren i Västmanlands län* tillstyrker förslaget men anser att äldre arrendatorer dessutom bör erhålla substitutionsrätt. Tillräckliga skäl för att undanta denna rätt har enligt överlantmätaren inte anförts av utredningen.

Några remissinstanser avstyrker eller ställer sig kritiska mot de föreslagna övergångsbestämmelserna, däribland *överlantmätaren i Gotlands län*, *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* och *Skånes jordägareförebund*. Handelskammaren anser att förslaget står i strid mot hävdvunna allmänna principer. Förbundet förklarar att rättssäkerheten i annat fall ställs i fara. *Sportstugefrämjandet*, som uttalar sig för en avveckling av framtida bostadsarrenden, föreslår att inom områden med detaljplan arrendatorerna bör berättigas lösa de tomter som kan inarbetas i planen medan övriga endast bör få bestå arrendetiden ut. *Sveriges jordägareförbund* anser att det bör överlämnas åt parterna avgörandet huruvida ett tidigare ingånget avtal skall fortsätta att gälla i ett genom ny lagstiftning väsentligt förändrat läge. Förbundet har därvid inget att invända mot att nya lagens regler blir tillämpliga på sådana avtal, som efter lagens ikraftträdande förlängs utöver tidigare bestämd tid, respektive genom underlåten uppsägning till den tid, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas.

Vissa av de överlantmätare, däribland *överlantmätarna i Värmlands och Gävleborgs län*, som uttalar sig för en mera individualiserad arrendeform anser att arrenden för fritidsbebyggelse, som tillkommit före nya lagens ikraftträdande, skall anses som bostadsarrende endast om arrendeställena är bebyggda efter erhållet byggnadslov eller att de eljest överensstämmer med de vid tiden för lagens ikraftträdande gällande planerna och bestämmelserna.

### Avtalets skriftliga form

**Utredningen.** Även om gamla tills-vidare-avtal, som inte sägs upp, förs över till den nya lagens ordning och därmed också blir underkastade kravet på skriftlig form, kommer det efter den föreslagna lagändringen sannolikt att finnas många gamla arrendeavtal som inte avfattas skriftligen. Atskilliga olägenheter är förenade därmed. Tvist om avtalets innebörd inträffar oftare när avtalen är endast muntliga. Risken för rättsförluster är stor när det muntliga avtalet fortgått en lång följd av år. Svårighet kan uppkomma att rekonstruera det faktiska avtalsläget när upprepade munt-

liga förändringar överenskommit i de ursprungliga avtalsvillkoren. En allvarlig brist föreligger även i att avtal om bostads- och anläggningsarrende, som inte är skriftliga, kan uppsägas under löpande arrendetid om arrendestället genom överlåtelse byter ägare. Det bör även uppmärksammas att den nya lagen som förutsättning för avtalets giltighet kräver skriftlig form. Om en jordägare skulle vägra att frivilligt medverka till upprättande av ett kontrakt, finns det risk för att avtalet inte kommer att betraktas som ett arrendeavtal och arrendatorns rätt mot jordägaren reduceras till endast en skadeståndsrätt. Utredningen förordar därför en ordning som beträffande äldre avtal ger envar av parterna befogenhet att påkalla upprättande av skriftligt avtal till bekräftelse av den tidigare muntliga överenskommelsen. Vägrar motparten att medverka till tillkomsten av kontrakt skall som en yttersta möjlighet samma resultat kunna ernås genom rättegång.

En på detta sätt i efterhand gjord skriftlig bekräftelse innebär naturligtvis inte att det ingångna avtalet ändras. Avtalet är alltså i princip att anse som ett »gammalt» avtal även om bekräftelsen äger rum efter den nya lagens ikraftträdande. Parterna är dock oförhindrade att samtidigt ändra avtalet eller företa precisering av oklara punkter.

De rättsverkningar som lagen tillägger skriftligt kontrakt bör också medfölja den skriftliga, i efterhand gjorda bekräftelsen. I likhet med andra skriftliga avtal om lägenhetsarrende bör sålunda bekräftelsen ge arrendatorn skydd mot uppsägning från den som genom frivillig överlåtelse blivit ägare till arrendestället. Annorlunda förhåller det sig emellertid när det är fråga om dispositiva avtalsvillkor, t. ex. frågan om kontraktet skall få intecknas eller ej. Eftersom parterna från början valt den muntliga formen och ett muntligt avtal inte är inteckningsbart, synes det rimligt att det i efterhand gjorda kontraktet in dubio förses med motsvarande undantag.

### Uppsägningskyddet i övrigt

**Utredningen.** Beträffande spörsmålet i vad mån det för övrigt finns skäl att särskilt skydda bostads- eller anläggningsarrendatorer med äldre avtal förtjänar det enligt utredningen särskilt att uppmärksammas det fallet att arrendatorns rätt måste vika till följd av kollision med andra intressen än upplåtarens. Oavsett om en lägenhetsarrendator har tillträtt arrendet eller ej kan en ny jordägare, som förvärvat marken genom frivillig överlåtelse, inom tre månader efter förvärvet uppsäga en arrendator som endast har muntligt arrendeavtal (70 § fjärde stycket). Det är enligt utredningen ofrånkomligt att detta rättsläge för arrendatorn medför en ständig känsla av otrygghet, som i sin tur måste menligt återverka på byggnadernas och områdets skötsel. Hans möjligheter att utverka skriftligt avtal vid förhand-

lingar med jordägaren är erfarenhetsmässigt små. Utredningen antar därför att även efter ett genomförande av de olika förslagen i betänkandet att för framtiden bli kvitt de muntliga avtalen, måste man räkna med att åtskilliga sådana kommer att finnas kvar. En reform också i fråga om de gamla muntliga avtalen är här från arrendatorns synpunkt mycket angelägen.

Utredningen föreslår — i överensstämmelse med lagberedningens förslag till ny jordabalk (SOU 1960:24, 11 kap. 11 § JB och 38 § promulgationslagen till nya JB) — att ny ägare till arrendestället skall även när det gäller gamla avtal vara bunden av en tidigare gjord upplåtelse, om han känt till eller bort känna till den. Närmast i syfte att underlätta bevisskyldigheten härom föreslår utredningen att den nye ägaren skall vara bunden av gammalt muntligt avtal, om arrendatorn tillträtt och detta tagit sig uttryck i att arrendatorn uppfört en sådan byggnad som avsetts med avtalet. Härmed är att likställa det fallet att byggnaden påbörjats men inte hunnit bli färdig.

**Remissyttrandena.** Förslaget möter ingen erinran av remissinstanserna.

### **Besittningsskydd**

**Utredningen.** Risken att en förbättrad rättsställning för arrendatorer med nya avtal kan oförmånligt inverka på rättsläget för arrendatorer med gamla avtal anser utredningen i första hand får antas hänföra sig till den för bostadsarrendatorerna föreslagna optionsrätten. Görs besittningsskyddet inte till någon del retroaktivt har man anledning att räkna med att ju fördelaktigare det blir för arrendatorerna, desto mera angelägna blir jordägarna att förhindra att gamla upplåtelser får möjlighet att föras in under den nya lagen. Detta kan bl. a. medföra att jordägare kommer att vägra förlängning av avtal som eljest skulle ha förlängts eller över huvud taget i större omfattning än hittills utnyttja det övertag som den nuvarande lagen ibland ger dem. Trots att arrendatorns besittningsskydd anpassats till den avtalspraxis som i allmänhet råder på marknaden kan man enligt utredningen knappast underlåta att i en lagstiftning om bostadsarrende beakta behovet av besittningsskydd också för de arrendatorer som grundar sin rätt på avtal tillkomna före den nya ordningen.

Vid avvägningen i vilken omfattning lagstiftning är behövlig i denna fråga uttalar utredningen allmänt att betänkligheterna mot att ingripa i bestående avtal är störst i fråga om sådana avtal som tillkommit helt kort tid före den nya lagen. Genom den uppmärksamhet som frågan under senare år har väckt kan det också antas att den berörda allmänheten, särskilt blivande arrendatorer, i ökad utsträckning fått sin uppmärksamhet riktad på osäkerheten i sommarstugearrendatorns rätt. Det torde även

förhålla sig så att jordägarna genom att under senare år mer än tidigare begagna sig av tidsbestämda upplåtelser med relativt korta arrendeperioder i allt större utsträckning själva blivit införstådda med att avtalen normalt skall förlängas. När det däremot gäller avtal vilkas tillkomst ligger längre tillbaka i tiden är betänkligheterna mot att ingripa med kompletterande bestämmelser mindre, samtidigt som behovet av ett besittningsskydd för dessa upplåtelser i allmänhet torde vara större.

Med hänsyn till bl. a. dessa synpunkter föreslår utredningen att den nya lagens bestämmelser om optionsrätt — under i övrigt samma förutsättningar som vid de nya avtalen — skall äga tillämpning på gamla avtal i sådana fall där vid tiden för lagens ikraftträdande finns ett arrendatorn tillhörigt, och med taxeringsvärde försett, bostadshus och marken under en sammanhängande tid av minst tio år varit upplåten för samma ändamål. Optionsrätten blir därigenom inte beroende av huruvida avtalet varit skriftligt eller muntligt eller om upplåtelsen avsett bestämd eller obestämd tid. Även här gäller dock begränsningen att livstidsupplåtelser faller utanför reglerna om bostadsarrende.

**Remissyttrandena.** Den föreslagna optionsrätten åt innehavare av äldre bostadsarrenden möter viss kritik av remissinstanserna. Förslaget avstyrks av principiella skäl av *hovrätten för Övre Norrland*. Hovrätten anför.

Detta innebär ett kraftigt ingrepp i bestående avtalsförhållanden, ägnat att beskära jordägarens dispositionsrätt till den upplåtna marken. En allmänt vedertagen grundsats är att civillag ej bör ges tillbakaverkande kraft, såvida ej särskilda skäl talar därför. Hovrätten finner ej sådana skäl föreligga att genom retroaktiv lagstiftning tillägga arrendatorn optionsrätt, i varje fall inte utan att jordägaren även vid tidsbestämda arrendeavtal bereds tillfälle att genom uppsägning bringa till upphörande sådana avtal, som han ej önskar underkastade den nya lagstiftningen.

*Överlantmätarna i Blekinge och Västmanlands län* förklarar sig inte kunna ansluta sig till förslaget att arrendeupplåtelsen skall ha pågått minst tio år för att erhålla optionsrätt. Den förstnämnde överlantmätaren anser att differentieringen mellan avtal tillkomna minst tio år före ikraftträdandet och sådana under tio år synes komma att te sig skäligen godtycklig vid tillämpningen. Han anför.

En arrendator med ett 25-årskontrakt, tillkommet 9 år före lagändringens ikraftträdande, borde väl inte vara mindre berättigad till option än en arrendator, som sedan minst 10 år haft ett successivt förlängt ettårskontrakt. Den sannolikt mycket talrika kategori av bostadsarrendatorer, som på grund av övergångsbestämmelsen inte skulle bli optionsberättigad, kan ingalunda förutsättas vara i mindre behov av ökad trygghet än andra. Också med hänsyn till intresset av enhetlighet är det angeläget, att samma rättsregler snarast möjligt kommer i tillämpning för alla bostadsarrendatorer oberoende av tidpunkten för avtalets tillkomst.

Den senare överlantmätaren förordar att tioårsregeln slopas med tanke på optionsrättens stora trygghetsskapande betydelse. En sådan åtgärd kan enligt överlantmätaren knappast vara till egentligt förfång för jordägaren, eftersom denne i regel räknat med att arrendet förlängs. Även *överlantmätaren i Västernorrlands län* ifrågasätter varför arrendet måste ha pågått i tio år för att optionsrätt skall tillerkännas arrendatorer med gamla avtal.

I motsats härtill anser *Skånes jordägareförbund* att minimitiden är i kortaste laget. Enligt förbundet bör marken i varje fall ha varit utan avbrott utarrenderad för bostadsändamål under minst 20 år. *Kammarkollegiet* uttalar allmänt att de sociala skälen för optionsrättens införande inte alls är lika framträdande vid sommarstugearrende som för sådana arrenden som avser helårsbostad. Å andra sidan gäller även för dessa att jordägarens intresse att fritt kunna förfoga över marken objektivt sett försvagas ju längre avtalsförhållandet består. Det synes därför kollegiet rimligt att sommarstugearrenden som bestått under en lång följd av år, omfattas av optionsrätt.



## DEPARTEMENTSCHEFEN

## Allmänna synpunkter

Arrende för uppförande av byggnad för bostadsändamål (bostadsarrrende) har under de senaste decennierna blivit allt vanligare. Utvecklingen beror främst på den ökade förekomsten av sommarstugor och annan fritidsbebyggelse på ofri grund. Avtal om bostadsarrrende grundar sig på NJL:s regler om lägenhetsarrrende. Dessa regler — som i huvudsak behållits oförändrade sedan lagens tillkomst år 1907 — bygger på principen om parternas avtalsfrihet. Reglerna har emellertid alltmer kommit att framstå som otillräckliga. Kritik har riktats främst mot att arrendatorn inte har någon trygghet i besittningen till arrendestället eller något skydd mot oskäliga ändringar av arrendevillkoren. Bristen på bestämmelser i dessa avseenden ger jordägaren möjlighet att utan några egentliga skäl säga upp arrendatorn till avflyttning eller under hot om uppsägning förmå honom att acceptera de villkor jordägaren önskar för en kommande arrendeperiod. Det är naturligt att arrendatorerna genom denna ordning kan känna sig utlämnade åt jordägarens godtycke. Mot bakgrunden härav har krav rests på en revision av arrendelagens bestämmelser för bostadsarrrende.

Den åsikten har emellertid också framförts att arrende över huvud taget inte är lämpligt som markdispositionsform när det gäller fritidsbebyggelse. Byggnad av ett hus med inte alltför enkel boendestandard medför i dag betydande kostnader och kräver en långsiktig användning av marken och en större trygghet i besittningen än som kan erbjudas genom arrende. Allvarliga anmärkningar har även riktats mot att arrendebebyggelsen i många fall sker på olämpliga platser eller på annat olämpligt sätt. Bebyggelsen borde därför enligt många uppfattning inriktas på andra markdispositionsformer än arrende. Vissa remissinstanser har rent av hävdat att arrendemöjligheten borde helt förbjudas för bostadsändamål.

De synpunkter som anförts mot arrendeformen har onekligen visst fog för sig. Disponeras marken där huset är uppfört i stället med äganderätt eller tomträtt, blir husägarens rättsställning betydligt starkare. Samhällets möjligheter att reglera och kontrollera bebyggelsen blir också större. Skäl talar därför för att i varje fall mera dyrbara hus bör uppföras på mark som innehas med äganderätt eller tomträtt. Vid bedömningen av arrendeformens lämplighet måste emellertid hänsyn också tas till att efterfrågan på lämplig tomtmark är stor och att det i många fall finns klart uttalade önskemål om att kunna använda arrendemöjligheten. I och för sig torde det stora flertalet stugägare helst vilja inneha den disponerade marken

med äganderätt. Man kan dock inte bortse från att många inte vill eller kan ta på sig de kostnader som ett köp av tomtmark innebär. För dem som avser att uppföra t. ex. enklare, monteringsfärdiga stugor som lätt går att flytta från platsen torde vidare ett förvärv av tomtmarken många gånger te sig opåkallat. Hänsyn måste även tas till att jordägaren kan ha svårigheter att sälja tomtmark eller ha välgrundade betänkligheter mot att sälja marken. Det är vidare önskvärt att den form av fritidsverksamhet som fritidsbebyggelsen erbjuder görs tillgänglig för alla som har intresse härför. Det är min övertygelse att arrendeformen, om den ges stöd av lagbestämmelser som är utformade efter nutidens krav, är lämplig för fritidsbebyggelse och ägnad att främja människors önskemål att skaffa ett eget fritidshus. Arrende kan härigenom bli ett betydelsefullt och ändamålsenligt komplement till andra markdispositionsformer.

Av det sagda framgår att arrendet enligt min mening fyller ett angeläget och praktiskt behov för i första hand sådan fritidsbebyggelse som är av mindre kapitalkrävande art. En majoritet bland remissinstanserna delar denna uppfattning. Arrende som markdispositionsform bör därför få bestå även i framtiden som ett alternativ till andra markdispositionsformer. En revision av arrendelagens bestämmelser om arrende för bostadsändamål är mot bakgrunden härav synnerligen behövlig.

En utbredd arrendebebyggelse förutsätter att de byggnads- och planreglerande bestämmelser som i olika sammanhang gäller för annan bebyggelse blir tillämpliga även på arrendebebyggelsen. Görs lagen sådan att en oreglerad och olämplig fritidsbebyggelse tillåts uppkomma eller att redan bestående sådan bebyggelse konserveras, förfelas reformens syfte till stor del. Arrendebestämmelserna får därför inte utformas på sådant sätt att intresset av en god bebyggelseplanering motverkas. Jag återkommer senare till dessa frågor men vill redan nu framhålla att jag inte finner att förekomsten av arrende bör hindras av detta skäl.

De förslag som utredningen lägger fram beträffande arrende för bostadsändamål uppbyrs av den tanken att de nya reglerna i största möjliga utsträckning skall anpassas till vad parterna i allmänhet kan antas avse vid arrendeavtals ingående. Endast i den mån särskilda skyddsregler behövs för att åstadkomma likställdhet mellan parterna skall tvingande regler tillgripas. Utifrån dessa utgångspunkter föreslår utredningen att frågan om arrendatorns besittningsskydd löses på det sättet att arrendatorn får rätt till viss minsta arrendetid samt rätt till fortsatt arrende. Reglerna kompletteras med bestämmelser som vid tvist gör det möjligt att få till stånd en prövning genom myndighet av uppsägning och av arrendevillkoren vid fortsatt arrende. Dessutom föreslås en utvidgning av arrendatorns rätt att överlåta arrendet till annan person. Samtidigt tillgodoses jordägarens intresse av att kunna återfå besittningen till marken genom en möjlighet att bryta optionsrätten när skäl härför föreligger.

Utredningens förslag har fått ett övervägande gynnsamt mottagande under remissbehandlingen.

Den tidigare redogörelsen talar otvivelaktigt starkt för att beträffande bostadsarrende förhållandet mellan de avtals slutande parterna underkastas en fastare reglering än den som hittills gällt och att spelrummet för parternas fulla avtalsfrihet begränsas. I valet mellan dispositiva och tvingande regler måste emellertid hänsyn tas till att tillkomsten av ett arrendeavtal förutsätter ett frivilligt avtal mellan jordägaren och arrendatorn. Alltför starka tvångs ingripanden beträffande vissa delar av arrendeförhållandet kan därför lätt återverka på andra delar av avtalet och på jordägarens villighet över huvud taget att ingå arrendeavtal. En sådan konsekvens skulle kunna bli till nackdel för arrendatorerna snarare än att gynna dem. Tvingande lagregler bör därför tillgripas endast när sådana är starkt motiverade. Utredningens förslag får anses lämpligt avpassat och innebär att skälig hänsyn tas till både jordägarens och arrendatorns berättigade anspråk. Som närmare framgår av det följande anser jag mig därför kunna i stort sett godta de föreslagna reglerna om bostadsarrende.

En annan betydelsefull grupp inom kategorin lägenhetsarrende kännetecknas av att arrendatorn driver förvärvsverksamhet på arrendestället (anläggning sarrende). Enligt utredningens beräkningar finns omkring 30 000 sådana arrenden. De byggnader och övriga anläggningar som arrendatorn uppfört på arrendestället kan vara av skilda slag, såsom lagerhus, fabriker, bensinstationer och kiosker. Ofta representerar byggnaderna eller anläggningarna ett betydande värde. Den kritik mot gällande bestämmelser som anförts beträffande bostadsarrende är i sina huvuddrag tillämplig också i fråga om anläggningsarrende. Utredningen har ansett behov föreligga av klarare och fastare rättsregler även för dessa arrendeförhållanden. Utredningens åsikt delas av remissinstanserna. Även jag finner en översyn av hörande frågor inom arrendelagen behövlig.

Utredningen kommer emellertid fram till i viss mån andra lösningar beträffande anläggningsarrende än i fråga om bostadsarrende. Utredningen har särskilt beaktat två omständigheter som skiljer anläggningsarrende från bostadsarrende. Dels är de avtal som ingås för markens nyttjande för förvärvsverksamhet mera renodlat av ekonomisk art. Dels påstås jordägarens intresse av att utan större omgång kunna återfå besittningen till arrendestället vara starkare vid anläggningsarrende än vid bostadsarrende. I åtskilliga fall har marken i planhänseende inte fått sin slutliga användning bestämd. Ett alltför starkt ingripande till arrendatorns förmån skulle därför kunna låsa den framtida markanvändningen eller hindra genomförande av önskad planändring. Ett sådant ingripande skulle återverka på jordägarens villighet att upplåta nyttjanderätt till marken.

Mot denna bakgrund tar utredningens förslag i högre grad än vad fallet

är beträffande bostadsarrende sikte på att behålla avtalsfriheten. Härutöver tas i viss mån hänsyn till arrendatorns behov av att kunna utnyttja sina byggnader på arrendestället som underlag för kredit. Förslaget innefattar endast några få tvingande regler till arrendatorns förmån. I främsta rummet märks rätten till bestämd arrendetid med uppsägningsskydd. Någon bestämmelse som direkt ger arrendatorn möjlighet till förlängt arrende föreslås däremot inte.

Remissinstanserna har i princip tillstyrkt utredningens förslag eller lämnat detta utan erinran. En samlad opinion från främst företrädarna för näringslivet uttalar sig dock starkt för införandet av optionsrätt. Jordägaren och arrendatorn betecknas som likställda förhandlingsparter endast när det första arrendeavtalet ingås. Allt eftersom arrendatorn lägger ner kostnader på arrendestället blir han alltmer beroende av jordägaren vid förhandlingar om avtalets förlängning. En skyldighet att flytta kan sålunda medföra svåra konsekvenser för rörelsens drift och värdet av specialinredda byggnader m. m.

Även när det gäller anläggningsarrenden ansluter jag mig till utredningens sätt att angripa problemen kring arrendatorns rättsställning. Arrendeförhållanden av detta slag utgör i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verksamhet, och särskilda skäl kan knappast åberopas för att i större utsträckning göra avsteg från avtalsfriheten. Stor hänsyn bör också tas till jordägarens intresse av hur marken används. Som utredningen konstaterat förekommer anläggningsarrenden till övervägande del på mark som ägs av kommun eller offentlig myndighet eller inom områden där allmänna intressen eljest gör sig särskilt gällande.

Frågorna rörande arrendatorns rättsställning kretsar emellertid även här i hög grad kring lösningen av besittningsskyddet. Utan regler om sådant skydd blir arrendatorn underlägsen jordägaren som avtalspart. Behovet av rättsligt skydd bottenar ytterst i arrendatorns intresse att inte genom arrendeförhållandets upplösning gå miste om det ofta betydande ekonomiska värde som han investerat på arrendestället. Det kan inte anses tillräckligt att hänvisa till att arrendatorn redan vid det första arrendets ingående kan försäkra sig om ett besittningsskydd i avtalet. Det nu anförda talar enligt min mening för att en mera fast skyddsform bör införas än vad utredningen föreslagit.

Valet av form för besittningsskyddet är emellertid vanskligt. Som nyss framhållits måste jordägarens möjlighet att ändra markens utnyttjande beaktas. Vidare möter det betydande svårigheter att inom ramen för ett direkt besittningsskydd utforma lämpliga regler för att bestämma arrendavgiften vid fortsatt arrende. Jag kan därför inte förordna ett direkt besittningsskydd liknande det som föreslagits för bostadsarrende. Det synes mig emellertid lämpligt att införa ett indirekt besittningsskydd i nära överensstämmelse med den metod som i annat sammanhang har föreslagits

komma till användning beträffande hyresavtal utanför bostadssektorn. Jag föreslår därför att arrendatorn, om ej annat avtalats i arrendeupplåtelsen, tillförsäkras rätt att i skälig omfattning erhålla ersättning för viss förlust genom arrendeförhållandets upplösning, om markägaren utan giltig anledning vägrar arrendatorn nytt arrende. En sådan regel tillgodoser såväl jordägarens intresse av att utan större omgång vid behov återfå besittningen till marken som arrendatorns anspråk på att kunna förhandla med jordägaren på mera jämställd fot. Den närmare utformningen av besittningsskyddet återkommer jag till i det följande.

Frågan om ett för nyttjanderätt särskilt avpassat inteckningsinstitut som ger arrendatorn möjlighet att utnyttja arrenderätten och de egna byggnaderna för kredit har aktualiserats av utredningen. Behov därav gör sig främst gällande i fråga om anläggningsarrende. Något utarbetat förslag till en inteckningsreform har dock inte lagts fram. Utredningen har likväl sökt beakta kreditfrågan genom att för anläggningsarrende föreslå sådana ändringar i arrendelagen som kan antas vara ägnade att underlätta genomförandet av en panträttsreform. I detta hänseende föreslås obligatorisk skriftlig avtalsform och en utvidgad substitutionsrätt.

Önskvärdheten av en inteckningsreform för främst anläggningsarrenden har bekräftats av åtskilliga remissinstanser. Flera har uttalat att anläggningsarrendatorn även av detta skäl borde tilläggas optionsrätt.

Jag vill erinra om att genom lagen den 29 juli 1966 (nr 454) om företagsinteckning har bokföringsskyldig näringsidkare fått möjlighet att ta ut företagsinteckning med bl. a. byggnad eller anläggning på ofri grund som säkerhet. Genom denna lag har åtminstone för större anläggningsarrenden möjligheterna att utnyttja arrenderätt och byggnader som kreditsäkerhet förbättrats. Trots detta torde för anläggningsarrendatorn ett visst behov kvarstå att få till stånd en registerpanträtt. Också beträffande bostadsarrende torde vissa kreditförsörjningsproblem föreligga. Frågan om en pant rätt av nu antytt slag innehåller emellertid många komplicerade och svår lösta spörsmål. Frågan torde under alla förhållanden inte kunna tas upp till närmare behandling, förrän det pågående reformarbetet på inskrivningsväsendets område slutförts. Någon anledning att på detta stadium utforma arrendelagen med särskild hänsyn till ett eventuellt framtida panträttsinstitut anser jag därför inte föreligga. Å andra sidan är det givet att varje åtgärd som vidtas i syfte att stärka arrendatorns rättsställning också bidrar till att höja arrendets kreditvärde.

Nu behandlade slag av lägenhetsarrende bör benämnas bostadsarrende resp. anläggningsarrende. De bör skiljas ut från institutet lägenhetsarrende och göras till föremål för särskild lagstiftning på liknande sätt som

skedde vid 1943 års reform beträffande de sociala jordbruksarrendena. Härigenom kommer de allmänna reglerna om lägenhetsarrende även i fortsättningen att gälla för de utbrutna grupperna såvida inte särskilda regler meddelas.

Avsikten är att NJL skall ersättas av vissa kapitel i den nya jordabalk varom förslag är remitterat till lagrådet. Arrendebestämmelserna avses skola ingå i 8—11 kap. Arbetet med jordabalken är ännu inte avslutat, och flera år kan beräknas förflyta innan balken träder i kraft. Eftersom det är angeläget att reformen av reglerna om lägenhetsarrende genomförs utan dröjsmål måste de ändringar jag nu föreslår utformas som ändringar i arrendelagen. I samband med att denna reformeras i sin huvuddel — vilket inte kan ske förrän arrendelagsutredningen överlämnat sitt betänkande om jordbruksarrende — avses arrendelagen i sin helhet bli infogad in i den nya jordabalken.

Beträffande frågan om bebyggelseplaneringen visar utredningens undersökningar att undermålig fritidsbebyggelse är särskilt vanlig när husägaren disponerar marken med arrenderätt. Ofta börjar fritidsbebyggelsen i liten omfattning. Ett markområde som parterna själva finner lämpligt arrenderas och bebyggs. Efterhand tillkommer flera hus, och en oreglerad tätbebyggelse uppstår. Denna nödvändiggör förr eller senare gemensamma anläggningar och därmed också planläggning. Stora svårigheter kan då föreligga att genomföra en ändamålsenlig plan. En annan mera framträdande företeelse är att fritidshus fått en olycklig placering i landskapet eller bebyggelsemiljön. Hus kan ha placerats exempelvis på små eller kala öar, på bergstoppar, i skoglösa dalgångar eller på öppna stränder och uddar. Ej sällan har förekommit att byggnadsmyndigheterna ställer mindre stränga krav på fritidsbebyggelsen och att byggnadslov lämnas trots att närmare planläggning först bort ske.

Utredningen och remissinstanserna är eniga om att reglerna för bostadsarrende måste utformas så att olämplig bebyggelse inte uppstår eller konserveras. Delade meningar råder emellertid om sättet att förverkliga detta önskemål.

Utredningen anser för sin del att ett godtagbart resultat kan uppnås genom särskilda regler i arrendelagen. Förslaget syftar till att eliminera risken av att optionsrätten hindrar nödvändiga ändringar i markanvändningen. Enligt utredningens erfarenhet är det de enklare fritidshusen som vållar de största olägenheterna. Dessa föreslås därför falla utanför optionsrätten. För övriga fall föreslår utredningen att optionsrätten skall kunna brytas när huset strider mot planintresset.

En klar majoritet av remissinstanserna har anslutit sig till utredningens ståndpunkt. I motsats härtill står en mindre remissopinion som anser att arrende för bostadsändamål bör underkastas samma prövning som sker

vid fastighetsbildning. Arrendeupplåtelsen bör därför avse hel fastighet. I varje fall bör upplåtelseobjektet definieras på i princip samma sätt som sker beträffande fastigheter. En tredje ståndpunkt intas av lantmäteristyrelsen. Styrelsen tar fasta på att det är de mera långsiktiga arrendeförhållandena som innebär de största nackdelarna från nu angivna synpunkt. Sådana bör därför inte godtas utan prövning av om upplåtelsen stämmer överens med plan. Härigenom vinnas den fördelen att den enskilde måste visa sin aktivitet för att fortsätta ett inte planenligt arrendeförhållande, till skillnad från utredningens förslag som förutsätter sådan aktivitet för att arrendeförhållandet skall avbrytas. Dessutom bör enligt styrelsens förslag den längsta tillåtna arrendetiden utgöra fem år. I övrigt har några remissinstanser föreslagit att regler införs om förprovning av byggnadsnämnden i fråga om arrendeområdets lämplighet.

För att erhålla fritidsområden av godtagbar standard och utformning kan en närmare allmän reglering av byggnadsverksamheten inte undvaras. Kritik har i detta hänseende riktats mot arrende som markdispositionsform. Det står utan vidare klart att någon särbehandling av arrendebebyggelsen i förhållande till övrig bebyggelse inte kan accepteras. Byggnadsverksamheten på arrenderad mark måste underkastas samma krav på ändamålsenlighet som gäller i andra fall. De olika förslag som framförts uppbyrs genomgående av tanken att en arrendeupplåtelse redan på ett tidigt stadium skall komma under byggnadsmyndigheternas kontroll och prövning. En sådan önskan är väl förståelig. Bara härigenom skapas garantier för att arrendebebyggelsen inte får menliga konsekvenser i framtiden.

Det kan emellertid ifrågasättas om inte detta intresse väsentligen kan tillgodoses med tillämpning av redan gällande bestämmelser för markens bebyggande. För stora delar av landet gäller att byggnad inte får uppföras utan byggnadslov. Sådant tillstånd skall inhämtas om marken — oavsett om den innehas med äganderätt eller arrenderätt — är belägen inom område med fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan eller med utomplansbestämmelser (35 och 54 §§ byggnadsstadgan). Skyldighet att ansöka om tillstånd för byggande föreligger dessutom på vissa platser enligt bl. a. naturvårds-, fornminnes- och byggnadsminneslagen. I övrigt är bebyggelserätten fri. I och för sig kan detta ge upphov till särskilda problem beträffande fritidsbebyggelsen, eftersom denna många gånger uppkommer just inom områden där skyldighet att inhämta tillstånd inte råder. Föreligger behov av reglering och kontroll av bebyggelsen inom områden med glesbebyggelse kan emellertid utomplansbestämmelser införas.

I motiven till nu gällande byggnadsstadga framhålls att utomplansbestämmelser inte borde användas i alltför stor utsträckning. Institutet borde tillämpas endast när en mera avsevärd byggnadsverksamhet var att vänta och anledning därför förelåg att med uppmärksamhet följa utvecklingen (prop. 1959: 168 s. 94). Vad som numera är känt om fritidsbebyggelsens

uppkomst och de negativa konsekvenser som därvid kan uppstå, talar emellertid starkt för en utvidgning av institutets användning. Den restriktiva syn på frågan om införande av utomplansbestämmelser som kommit till uttryck tidigare bör därför inte längre anses bindande. Flera byggnadsnämnder synes också ha slagit in på denna linje. Utredningens undersökningar visar att vid årsskiftet 1965/66 skyldighet att söka tillstånd för nybyggnad förelåg för cirka två tredjedelar av rikets landyta. Enligt utredningens uppfattning gällde tillståndskrav i stort sett för alla områden som är aktuella för fritidsbebyggelse. Utredningens uppfattning bekräftas av flera remissinstanser. Den möjlighet till kontroll av fritidsbebyggelsens utbredning som byggnadsmyndigheterna behöver kan således enligt min mening skapas genom tillämpningen av utomplansbestämmelser.

När det gäller byggnadsmyndigheternas möjlighet att ingripa mot olämplig arrendebebyggelse bör framhållas att oavsett vilken markdispositionsform som används så får byggnadslov inte medges om tomtområde eller hus inte står i överensstämmelse med plan eller utomplanbestämmelser. Ett verksamt medel att reglera fritidsbebyggelsen på arrenderad mark finns således i prövningen av ansökan om byggnadslov. Särskilt gäller detta när arrendestället ligger inom området med byggnadsplan eller stadsplan. Sådan plan skall upprättas inte bara när tätbebyggelse uppkommit utan även när sådan bebyggelse väntas inom nära förestående tid. Enligt utredningens erfarenhet brister visserligen byggnadsmyndigheterna inte sällan i sin skyldighet att införa detaljplan beträffande arrendebebyggelse men samtidigt har framkommit att planverksamheten intensifierats sedan problemen kring fritidsbebyggelsen blivit kända. Jag utgår därför från att planbestämmelserna framdeles kommer att iakttas för arrendebebyggelsen i samma grad som för annan bebyggelse. Härigenom skapas enligt min mening tillräckliga garantier för att arrendebebyggelsen inte får en olämplig inriktning, när marken är belägen inom område med detaljplan.

En viss särställning intar arrendebebyggelsen i de fall då byggnadstomten är belägen inom område för vilket endast utomplansbestämmelser gäller. Den prövning som här föregår byggnadslovgivningen tar närmast sikte på att tomt och hus uppfyller vissa minimikrav (29 § byggnadsstadgan). Risk kan därför föreligga att enstaka arrendehus uppförs utan hänsyn till lämplig inpassning i landskapet eller bebyggelsemiljön. Byggnadsmyndigheterna har dock vissa möjligheter att påverka bebyggelsen. Framstår det som nödvändigt att inskrida mot mera påtagliga överdrifter i fråga om byggnadens storlek och utförande för att skydda landskapsbilden eller bebyggelsemiljön, kan byggnadslov vägras (35, 38 och 39 §§ byggnadsstadgan). Vidare kan framhållas det förbud mot bebyggelse inom strandskyddsområde som kan utfärdas med stöd av naturvårdslagen (15 och 16 §§). Det är vanskligt att bedöma om ytterligare regler behövs för att trygga en lämplig inriktning av fritidsbebyggelsen på arrenderad mark i nu berörda hänse-



enden. Flera remissinstanser hävdar att behov härav föreligger. Enligt min mening bör man dock först avvakta vad reformen beträffande bostadsarrenden kan få för inverkan när det gäller att tillgodose planintresset. Frågan bör ytterligare uppmärksammas i samband med en närmare översyn av byggnadslagstiftningen.

Av det sagda framgår att enligt min mening de påtalade svårigheterna med att få arrendebebyggelsen i överensstämmelse med planmyndigheternas intentioner närmast hänför sig till byggnadslagstiftningens praktiska tillämpning. I allt väsentligt synes skillnaden mellan arrende och övriga markdispositionsformer göra sig gällande bara vid glesbebyggelse inom områden med utomplansbestämmelser. Dessa arrenden synes dock utgöra en förhållandevis liten grupp. Att införa en bestämmelse om att endast hel fastighet kan arrenderas för bostadsändamål eller att införa ett system liknande fastighetsbildningsreglerna för prövning av upplåtelseobjektets lämplighet anser jag med hänsyn till det relativt ringa behovet vara att gå alltför långt.

Syftet med reformen beträffande bostadsarrende är att skapa ökad trygghet för arrendatorn i besittningen till arrendestället. Som utredningen framhållit kan emellertid ett utvidgat besittningsskydd medföra att mindervärdiga bebyggelsemiljöer bevaras och att saneringen av slumartad fritidsbebyggelse hindras eller fördröjs. Lagen bör därför inte utformas så att den motverkar planintresset. Jag biträder därför utredningens förslag att lämna den mera undermåliga arrendebebyggelsen utanför optionsrätten. Att som lantmäteristyrelsen föreslagit ställa alla arrenden som strider mot plan utanför optionsrätten anser jag emellertid i betraktande av vad som tidigare anförts om arrendebebyggelsens förhållande till byggnadslagstiftningen mindre lämpligt. Det kan inte vara ändamålsenligt att i lagen föreskriva under vilka betingelser optionsrätten skall komma till stånd eller att såsom lantmäteristyrelsen föreslagit hindra parterna från att avtala den arrendetid de önskar. En lämpligare utväg är enligt min mening utredningens förslag att arrendatorns optionsrätt får vika om den hindrar planintressets tillvaratagande, eller att regeln konstrueras inte som ett undantag från optionsrätten utan som en s. k. optionsbrytande grund. Genom en sådan ordning kan arrendemarken återföras till jordägaren för sanering när sådan blir aktuell. Någon risk för att arrendatorn kommer att helt bortse från plan- och miljöfrågorna torde inte föreligga. Regeln om optionsavbrott synes snarare innebära att han i eget intresse innan huset uppförs skaffar sig närmare kännedom om de planer och riktlinjer som föreligger beträffande arrendeområdet. Jag återkommer i det följande till den närmare utformningen av de nu behandlade bestämmelserna.

### Bostadsarrende

Begreppet bostadsarrende. Huvudsyftet med reformen beträffande bostadsarrende är att väsentligt stärka rättsställningen för den grupp av lägenhetsarrendatorer som äger eller tänker uppföra ett eget bostadshus på den arrenderade marken. Det är här framförallt fråga om sommarstugor och annan fritidsbebyggelse, men även bebyggelse för helårsbruk förekommer på arrenderad mark. Det är svårt att dra någon klar skiljelinje mellan dessa bebyggelseformer. I betydande omfattning förekommer att äldre helårsbebyggelse på arrendemark förvärvas för fritidsändamål. Ett stort antal fritidshus uppförs också på sådan mark för att användas året runt. Den verkliga helårsbebyggelsen där byggnaden utgör nyttjanderättshavarens egentliga hem är däremot numera sällsynt. Enligt utredningen är inte de problem som rör sådan bebyggelse särpräglade i förhållande till övrig bostadsbebyggelse på arrenderad mark. Utredningen menar därför att alla lägenhetsarrenden där arrendatorn äger bostadshus på den upplåtta marken bör innefattas i kategorin bostadsarrende. Samtliga remissinstanser har godtagit denna åsikt.

Jag ansluter mig till utredningens förslag. Med denna lösning vinnas den fördelen att samma regler kommer att gälla för alla arrendeavtal som ingås för bostadsändamål oavsett bostädernas faktiska användning.

Från något håll har framhållits att kategorin borde utökas till att omfatta även idrottsanläggningar, klubbhus o. d. I och för sig är det riktigt att sådana anläggningar är av allmänt intresse. De angivna arrendena faller emellertid utanför den i övrigt enhetliga grupp som syftar till att bereda arrendatorn bostad. Något påtagligt behov av ändrade regler för dessa arrenden har inte framkommit. Det finns därför inte anledning att låta bostadsarrendegruppen omfatta även nu berörda arrenden.

Den närmare bestämningen av bostadsarrende bör enligt utredningens mening komma till uttryck i lagtexten genom ett krav på att det färdiga eller avsedda huset lämnar bostad åt husets ägare och hans familj och att detta syfte är huvudändamålet med upplåtelsen. Härigenom blir enligt utredningen de nya bestämmelserna inte tillämpliga på exempelvis ett hyreshus eller en fabriksbyggnad som också inrymmer en eller flera bostäder.

Utredningens uppfattning delas av remissinstanserna och även jag ansluter mig till utredningens precisering av den föreslagna nya arrendekategorin. Avgränsningen bör således ske utifrån ett krav på bostad. Det sagda innebär dock inte att upplåtelsen inte skall anses som bostadsarrende bara därför att avtalet även medger arrendatorn rätt att i anslutning till bostaden uppföra en byggnad för annat ändamål eller att bostadshuset innehåller något rum för uthyrning. Det räcker med att det väsentliga ändamålet med upplåtelsen är att bereda arrendatorn bostad.

Enligt utredningens mening skall härutöver krävas att arrendatorns hus

verkligen kan tjäna som bostad. Utredningen diskuterar frågan huruvida kravet på bostaden bör preciseras närmare men avvisar för sin del en sådan lösning. Något krav på att bostadshuset skall vara av viss minimistandard eller att huset skall vara beboeligt året runt ställs alltså inte upp. Utredningen hänvisar i stället till innebörden av uttryck som bostadshus och sommarstuga i det allmänna språkbruket. Sådana företeelser som jakthyddor och sjöbodas som endast erbjuder en primitiv övernattningsmöjlighet menar utredningen härigenom faller utanför begreppet bostad. Samma är förhållandet med husvagnar eller tält av tyg eller masonit.

Liksom utredningen anser jag att det kravet bör uppställas att arrendatorns hus kan tjäna som bostad. Att avgöra vad som kan anses som tjänlig bostad är många gånger vanskligt när det gäller fritidsbebyggelsen. Många fritidshusägare nöjer sig med förhållandevis enkla bostäder. Olikheter kan även föreligga med hänsyn till bostadens belägenhet och faktiska användning. Under sådana förhållanden synes utredningens förslag om avgränsning utan något särskilt minimikrav vara välmotiverat. Som regel torde det inte möta någon större svårighet att avgöra om boendemöjligheter ordnats endast tillfälligt eller permanent. I de fall osäkerhet uppkommer om en upplåtelse är att beteckna som bostadsarrende torde man få tillräcklig ledning för vad utredningen anfört. Jag godtar därför utredningens förslag.

**Besittningsskydd.** Som jag tidigare framhållit föreligger ett klart uttalat behov av besittningsskydd. Starka skäl talar för att i lagen tillförsäkra bostadsarrendatorn viss garanti för att hans besittning av den arrenderade jorden inte blir endast tillfällig och för att han vid arrendeperiodens slut ej blir utlämnad åt jordägarens godtycke. Ett besittningsskydd får emellertid inte medföra alltför stort ingrepp i parternas avtalsfrihet. I de avtal som ingås är arrendeperioden vanligtvis av förhållandevis kort varaktighet. Samtidigt är kontrahenterna oftast införstådda med att upplåtelsen skall fortsätta även efter den avtalade tidens utgång eller i varje fall inte uppsägas vid första möjliga tidpunkt.

Utredningen har mot bakgrund härav funnit att den lämpligaste lösningen av arrendatorns besittningsskydd är ett direkt skydd i form av optionsrätt. En betydande majoritet bland remissinstanserna har anslutit sig till utredningens slutsats. Ett par remissinstanser invänder däremot att optionsrätten utgör ett alltför hårt ingrepp i jordägarens rådighet över marken och kan vara liktydig med slutlig avhändelse av marken. Arrendatorns skydd borde därför begränsas till en garanti mot ekonomisk förlust. Andra remissinstanser befarar att den föreslagna optionsrätten medför en minskning av utbudet på lämplig arrendemark och en höjning av arrendeavgiften.

Jag delar utredningens uppfattning att besittningsskyddet bör utformas så att det så nära som möjligt ansluter till vad som normalt är parternas avsikt när avtalet träffas. Som utredningen funnit torde parterna regelmässigt

anse att avtalet skall förlängas när avtalsperioden går ut. Från denna synpunkt ter sig ett besittningsskydd i form av optionsrätt naturligt. Från vissa remissinstanser har framförts tanken att arrendatorns intresse bör skyddas genom en rätt till ersättning för ekonomisk förlust. Jordägaren skulle alltså åläggas ersättningsskyldighet mot arrendatorn för den skada en obefogad uppsägning kunde innebära. En sådan ordning skulle emellertid enligt min mening endast obetydligt minska risken för uppsägning och tvång att flytta från den miljö arrendatorn själv varit med om att skapa. En fullgod trygghet för arrendatorn kan erhållas endast genom en optionsrätt. Någon större olägenhet uppkommer inte för jordägaren. Institutet har också en viss hävd inom nyttjanderättslagstiftningen.

Avsikten med optionsrätten är inte att arrendemarken skall mer eller mindre definitivt undandras jordägaren. Har denne ett legitimt behov att upphäva arrendet för att kunna utnyttja marken på annat sätt bör han ej hindras härifrån. Inte heller får jordägaren hindras från att erhålla en befogad ändring av arrendevillkoren. Utformas optionsrätten under beaktande härav, föreligger enligt min mening ingen större risk för att arrendeutbudet minskas i någon högre grad eller att avgiftsnivån höjs opåkallat. I och för sig är det naturligt om jordägaren blir mera tveksam mot att upplåta mark för bostadsarrende, särskilt beträffande mark som han inte önskar binda under alltför lång tid. En minskning av arrendeutbudet av denna anledning kan emellertid inte anses vara till skada för arrendeformen som sådan. Den återhållsamhet som möjligen kan inträda kommer sannolikt att i huvudsak avse mark som jordägaren inom en nära framtid kan utnyttja på ett mera ändamålsenligt sätt än genom arrende för fritidsbebyggelse.

För att nå sitt syfte måste reglerna om optionsrätt göras tvingande. Situationer kan emellertid förekomma där parterna av en eller annan anledning redan från början är inriktade på att upplåtelsen inte skall fortgå en längre tid eller förlängas. För dessa fall har utredningen därför föreslagit att lagen skall innehålla möjlighet till dispens från den tvingande regeln. Jag godtar detta förslag. Som utredningen framhållit torde sådana markupplåtelser höra till undantagen. Det extra besvär som en ansökan om dispens för med sig synes således mer än väl uppvägas av fördelen med ett enhetligt optionssystem.

Jag övergår nu till frågan om den ordning som bör gälla för omprövning av arrendevillkoren i samband med att besittningsskyddet aktualiseras.

Effekten av ett besittningsskydd beror i hög grad på hur arrendeavgift och andra villkor skall bestämmas för en ny period, ifall parterna inte kan komma överens på egen hand. Utan närmare bestämmelser härom kan besittningsskyddet lätt omintetgöras genom att jordägaren kräver en alltför hög avgift. En kontroll av villkoren behövs för att hindra jordägaren från

att utnyttja arrendatorns beroende av fortsatt arrende. Lagen bör inte lämna öppet för jordägaren att uppnå förmåner som inte skulle ha stått honom till buds vid avtal med en nytillträdande arrendator. Hänsynen till arrendatorns trygghet kräver därför kompletterande regler om att ett opartiskt organ skall pröva de fortsatta villkoren.

Likaväl som arrendatorn bör vara skyddad mot oskäliga höjningar av arrendeavgiften bör emellertid jordägaren äga rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator. Motsvarande intresseavvägning föreslås ske på hyresrättens område. Som lämplig lösning av problemet förordas i 48 § förslaget till ny hyreslag (prop. 1967: 141) beträffande hyra av bostad den regeln att, när parterna inte kan enas om villkoren för den nya hyresperioden, hyresgästen är skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar om hans krav inte är oskäligt. Är kravet oskäligt skall hyran utgå med skäligt belopp. Som utredningen föreslagit bör en motsvarande regel införas för bostadsarrende.

Beträffande tillvägagångssättet för ändring av villkoren och verkan därav föreslår utredningen följande regler. Såväl jordägaren som arrendatorn skall kunna fordra ändring i arrendeavtalets innehåll. Sådan begäran skall alltid göras skriftligen och i form av uppsägning. Underlåter den som mottagit uppsägningen att ta upp förhandlingar eller att inom viss tid hänskjuta saken till prövningsorganet, skall de i uppsägningen angivna villkoren gälla. Sker uppsägning samtidigt från båda sidor utan att frågan går till rättegång skall arrendeförhållandet förlängas på oförändrade villkor. I de fall åter då saken hänskjuts skall de fordrade villkoren — oavsett om dessa framförs av jordägaren eller av arrendatorn — fastställas i enlighet med uppsägningen, om det inte är oskäligt.

Det föreslagna förfarandet för ändring av villkoren skiljer sig i väsentliga avseenden från motsvarande regler i förslaget om ny hyreslag. Eftersom hyreslag och arrendelag avses skola ingå som avsnitt i en och samma lag, den nya jordabalken, bör enligt min mening optionsproceduren göras så likartad som möjligt och skiljaktigheter i lösningarna godtas endast om särskilda skäl motiverar att avvikelser görs.

Från denna utgångspunkt finns det först och främst anledning att ifrågasätta om initiativet till en villkorsändring skall kunna tas inte bara av fastighetsägaren — som föreslås i hyreslagsförslaget — utan även av arrendatorn. Utredningen motiverar sin ståndpunkt att också arrendatorn bör få denna rätt med att kravet på ömsesidighet och konsekvens fordrar en sådan lösning. Jag kan inte dela denna uppfattning. För besittningsskyddets upprätthållande är det tillräckligt att arrendatorn ges möjlighet att få skäligheten av jordägarens anspråk prövad. En rätt för arrendatorn att ta initiativet till en villkorsändring skulle i själva verket innebära att man införde en form av priskontroll på arrendeområdet. Arrendatorn skulle nämligen inte behöva känna sig bunden av de avtalade arrendevillkoren

annat än för den första, kanske relativt korta arrendeperioden. För tiden därefter skulle han kunna påkalla myndighets prövning av villkoren. En sådan ordning, som avviker från vad som gäller beträffande hyresavtal, kan inte anses motiverad. Jag föreslår därför att arrendatorn inte tillerkänns någon rätt att ta initiativet till en villkorsändring. En uppsägning från arrendatorns sida bör alltså alltid gälla arrendets upphörande.

Utredningens förslag innebär vidare att jordägarens uppsägning skall kunna avse antingen avflyttning eller ändring av villkoren. Jag kan inte se att en sådan konstruktion är nödvändig. Som föreslagits beträffande hyra bör uppsägningen alltid gälla nyttjanderättens upphörande. Har uppsägning skett och kan jordägaren och arrendatorn ej därefter komma överens om förlängning av arrendeavtalet eller villkoren för den nya perioden, bör det ankomma på jordägaren att meddela arrendatorn att dra besittningsskyddsfrågan under prövningsorganets bedömning, om denne inte går med på att flytta. Detta meddelande bör utgöra upptakten till optionsproceduren. Är jordägaren från början inställd på att inte medge en förlängning av arrendeförhållandet, bör han redan i uppsägningen kunna lämna det nyssnämnda meddelandet. Med denna lösning på frågan om tillvägagångssättet vid ändring av arrendevillkoren finns inget utrymme för utredningens förslag att uppsägningshandlingen skall innehålla de villkor jordägaren fordrar för att medge förlängning av arrendet och att dessa villkor blir gällande, om arrendatorn inte vänder sig till prövningsorganet. Det bör visserligen alltid vara de av jordägaren fordrade arrendevillkoren som skall prövas från skälighetssynpunkt, men jordägaren bör inte vara skyldig att precisera villkoren redan i uppsägningshandlingen.

Det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall anses utgöra skälig arrendeavgift. Särskilt arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. Även om arrendeavgiften tilldrar sig det största intresset kan oenigheten mellan parterna röra också andra delar av avtalet. Som utredningen framhållit är det knappast lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer. Frågan får i stället överlåtas till rättstillämpningen. En viss ledning när det gäller avgöranden i fråga om arrendeavgiften kan man dock få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Utvecklingen av fritidsbebyggelsen har lett till att sådan bebyggelse koncentrerats till förhållandevis avgränsade områden, i närheten av tätorter eller i särskilt attraktiva miljöer. En undersökning av andra arrenden inom sådana områden synes därför inte innebära alltför stora svårigheter. Om sådant jämförelsematerial inte föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Om en begärd avgiftsreglering motiveras med att arrendeställets värde höjts genom förbättringsarbeten som arrendatorn svarat för, bör bedömningen ske under beaktande av om förbättringen bekostats av arrendatorn eller om denne

kompenenserats härför av jordägaren. Har arrendatorn själv bekostat förbättringen, bör denna självfallet inte kunna utgöra grund för att höja arrendeavgiften.

Som jag tidigare berört krävs för visst fall ett undantag från optionsrätten. Besittningsskyddet för arrendatorn får inte tillåtas motverka planintresset. Det har förut konstaterats att det huvudsakligen är den enklare bebyggelsen som vållar svårigheter. Som redan anförts delar jag utredningens mening att ägare till sådan bebyggelse bör ställas utanför den föreslagna optionsrätten.

Utredningen föreslår en schablonmässig avgränsning som går ut på att arrendatorns bostadshus skall ha åsatts taxeringsvärde för att optionsrätt skall föreligga. Vissa remissinstanser menar att en högre värdegräns är påkallad. För egen del vill jag framhålla att en regel av nu avsedd innebörd behövs främst beträffande den allra enklaste bebyggelsen. Ju högre gränsen sätts desto större är risken för att även sådana bostadshus som bör skyddas genom optionsrätt utestängs från besittningsskyddet. Utredningens gränsdragning gör att sådana följder inte behöver befaras.

Det har även gjorts gällande att det inte skulle föreligga några större svårigheter för en arrendator att kringgå begränsningsregeln genom att själv begära taxering av sitt hus, en begäran som ofta skulle efterkommas. Jag anser att dessa farhågor är överdrivna. Taxeringsförfarandet bygger visserligen på att arrendatorn inlämnar deklaration om sin byggnad, men frågan om taxeringsvärde skall åsättas byggnaden avgörs efter ett i kommunalskattelagen närmare angivet prövningsförfarande och enligt vissa objektiva normer. På grund av det anförda anser jag att regeln om undantag från optionsrättsområdet bör utformas i enlighet med utredningens förslag.

Om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad i de särskilda fall som anges i 36 § arrendelagen, bör besittningsskyddsbestämmelserna naturligtvis inte vara tillämpliga. Undantag bör också göras för fall då säkerhet som arrendatorn har ställt enligt 34 § arrendelagen försämras och arrendatorn underlåter att på anfordran ställa ny säkerhet.

Ett besittningsskydd i form av optionsrätt kan inte ges utan inskränkningar. Vissa optionsbrytande grunder bör uppställas. Den närmare intresseavvägningen mellan arrendatorns önskan att få behålla huset kvar på arrendestället och jordägarens krav på att vid behov kunna återfå besittningen till marken innebär emellertid många svårlösta spörsmål. Optionsrättens värde för arrendatorn beror direkt av hur reglerna om optionsavbrott utformas. Utredningen har därför uttalat att grunderna för avbrott i största möjliga utsträckning bör framgå direkt och uttömmande av lagen. Jag delar denna uppfattning.

Utredningsförslaget anger närmare tre situationer i vilka jordägaren skall kunna bryta optionsrätten. Två av dessa avses tillvarata rena jordägarintressen medan det återstående tillkommit för att främja det allmänna planintresset. Någon generell regel för situationer som inte särskilt anges i lagen — en generalklausul — har däremot inte föreslagits.

Som första punkt tas upp en rätt till optionsavbrott i de fall då arrendatorn påtagligen försummat sina skyldigheter mot jordägaren. Ingen remissinstans har motsatt sig en sådan föreskrift. Även jag finner den fullt berättigad. I konsekvens med vad som föreslagits i propositionen om ny hyreslagstiftning bör optionsrätten kunna brytas också när arrenderätten är förverkad eller arrendeavtalet kan uppsägas enligt 34 § utan att jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på grund därav.

Utredningen har föreslagit en regel att optionsrätten skall kunna brytas också när jordägaren gör sannolikt att marken skall användas till bebyggelse av annat slag än som avses med upplåtelsen eller till jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet. Arrendeförhållandet bör dock enligt utredningen kunna brytas bara när betydelsen för jordägaren att själv kunna förfoga över marken klart överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

Jag ansluter mig till vad utredningen sålunda uttalat. Jag vill särskilt framhålla att jordägarens behov av marken för annat ändamål bör vara sakligt motiverat. Ändringen måste även framstå som ekonomiskt befogad. Enbart en mindre övervikt i fråga om lönsamhet för den tillämnade användningen kan inte vara tillräcklig. Vissa remissinstanser har invänt att jordägaren åläggs en alltför omfattande bevisskyldighet i fråga om lönsamheten. Jag kan inte dela denna uppfattning. Det får förutsättas att jordägaren omsorgsfullt bedömer de ekonomiska konsekvenserna, innan han övergår från en verksamhetsgren till en annan. Det torde inte vara alltför svårt att jämföra den avkastning som kan väntas uppkomma vid den ändrade markvändningen med avkastningen vid fortsatt utarrendering. Om värdet av avkastningen vid det nya användningssättet påtagligt överväger inkomsten av arrendet skall jordägaren få bryta optionen.

Vid sidan av hänsynen till jordägarens anspråk föreligger ett allmänt intresse av att arrendatorns optionsrätt inte motverkar planintresset. Jag har tidigare berört denna fråga och anslutit mig till utredningens uppfattning att kvarboenderätten i allmänhet bör få vika. Det förslag utredningen lagt fram innebär att arrendatorn går miste om sin optionsrätt i alla de fall då hans byggnader inte står i överensstämmelse med planläggningen och detta oavsett om byggnaderna tillkommit före eller efter planens ikraftträdande.

Förslaget har i denna del godtagits av det övervägande antalet remissinstanser men flera har framfört kritiska synpunkter. Det har därvid anförts bl. a. att man inte kan räkna med att jordägaren visar något större



intresse för planfrågorna. I sämsta fall kan bestämmelsen åberopas bara för att tillgodose jordägarens egna syften.

Som utredningen framhållit är praktiskt taget all arrendebebyggelse, i den mån detaljplan finns, belägen inom byggnadsplan. Sådan plan kan endast i speciella hänseenden genomföras tvångsvis om huset tillkommit före planen. Det föreligger därför ett intresse av att en optionsrätt inte får hindra planens genomförande. Enligt min mening är emellertid den av utredningen föreslagna regeln att arrendatorn alltid skall gå miste om optionsrätt när huset strider mot plan eller annat därmed jämförligt beslut av myndighet alltför långtgående. Beträffande först det fallet att huset uppförts utan byggnadslov där sådant behövs eller i annat fall i strid med myndighets beslut, bör besittningsskyddet obetingat få brytas. Härigenom uppnås överensstämmelse med 148 § byggnadslagen enligt vilket lagrum handräckning kan meddelas till rättelse av en olagligen uppförd byggnad.

För det fall åter då arrendehus tillkommit före plans ikraftträdande anser jag att utöver den av utredningen angivna förutsättningen för optionsavbrott, nämligen att arrendebebyggelsen strider mot planläggningen, det dessutom bör fordras att jordägaren avser att genomföra planen och att hans avsikt är aktuell. Från remisshall har föreslagits att en regel av detta innehåll skall inordnas under regeln om optionsavbrott på grund av ändrad markanvändning. För min del anser jag lämpligare att denna grund för optionsavbrott tas upp i en särskild punkt.

Vad härefter gäller frågan huruvida en generalklausul skall tas upp i lagen bör å ena sidan beaktas att en sådan regel alltid innebär en viss otrygghet för arrendatorn. Å andra sidan kan det vara svårt att genom konkreta bestämmelser täcka alla de situationer där jordägaren har ett berättigat intresse av att inte vara bunden av en optionsrätt. Önskemål om en regel av mera generell natur har uttalats under remissbehandlingen. Även jag anser det önskvärt med en generalklausul av mera allmänt innehåll. Optionsavbrott bör medges bara om jordägaren har befogad anledning att upplösa arrendet.

En särskild situation som i detta sammanhang förtjänar uppmärksamhet är det fallet att jordägaren önskar bryta arrendet för att i stället avyttra arrendeområdet. F. n. torde denna situation i allmänhet lösas i samförstånd genom att arrendatorn förvärvar marken. För arrendatorn är detta nämligen normalt en betydande fördel. Det gäller särskilt när som ofta är fallet arrendebebyggelsens värde väsentligt överstiger markvärdet. Läget kan tänkas bli ett annat när ett besittningsskydd införs. Arrendatorn kan då finna det förmånligare att avvisa jordägarens erbjudande att förvärva marken, under förutsättning att han under åberopande av besittningsskyddet är garanterad att få fortsätta arrendet. Ofta skulle emellertid en sådan utveckling vara obillig mot jordägaren. Även från allmän synpunkt är det mindre tilltalande om optionsrätten får den verkan att friköp av arrende-

ställen minskar. Som förut anförts är ju äganderätten att föredra som markdispositionsform i varje fall när det gäller fritidsbebyggelse av god standard. Om jordägaren erbjuder arrendatorn att förvärva arrendeområdet på skäliga villkor och arrendatorn avböjer detta, bör jordägaren som regel anses ha ett berättigat intresse av att inte vara bunden av optionsrätten. Generalklausulen bör alltså i ett sådant fall kunna vara tillämplig. Vid bedömningen bör dock hänsyn tas till arrendatorns ekonomiska förhållanden.

Såväl de föreslagna reglerna om arrendevillkorens bestämmande för en ny arrendeperiod som reglerna om optionsrättens brytande förutsätter ett prövningssörförande. Jag biträder utredningens förslag att detta förfarande bör vara likformigt för bägge dessa frågor. Jag instämmer även i utredningens uttalande att tvisterna inte lämpligen kan anförtros annat organ än domstol. Såväl rättssäkerhetssynpunkten som domstolens möjlighet till bevisupptagning talar för denna uppfattning. Tvisterna bör prövas av de allmänna domstolarna och samma rättegångsförfarande bör tillämpas som i vanliga tvistemål. Att, som vissa remissinstanser föreslagit, föreskriva ett särskilt medlingsförfarande före målets hänskjutande till domstol finner jag inte påkallat.

**Upplåtelsens form.** Som framgått av den tidigare redogörelsen medför ett förstärkt besittningsskydd många betydelsefulla och ingripande rättsverkningar för parterna. Besittningsskyddet utgör emellertid bara ett komplement till det avtal som parterna själva ingått vid arrendets början. Av särskild betydelse blir för den skull avtalets utformning. Enligt gällande rätt råder valfrihet mellan skriftlig eller muntlig avtalsform. Utvecklingen har emellertid i allt större omfattning gått mot skriftliga avtal. Verkställda undersökningar visar sålunda att muntligt avtal numera sluts endast i undantagsfall. En sådan utveckling är också från olika synpunkter tillfredsställande. Parterna lägger redan från början större vikt vid avtalets innehåll och risken minskar för att det i framtiden skall uppstå osäkerhet om avtalets innehåll. Utredningen har föreslagit obligatorisk skriftlig avtalsform för bostadsarrende. Detta förslag stöds av en i det närmaste enhällig remissopinion och även jag ansluter mig till förslaget.

Det lämpligaste sättet att genomföra och upprätthålla kravet på skriftlig avtalsform anser utredningen vara att införa samma regler som gäller för jordbruksarrende. Detta innebär att avtalets samtliga villkor skall upprättas skriftligen och att muntliga överenskommelser blir ogiltiga. Ansvaret för den skriftliga avfattningen läggs på jordägaren. Om skriftlig form inte iaktas, får arrendatorn rätt till ersättning för skada. Jag anser utredningsförslaget vara godtagbart.

**Arrendetiden.** Uppförande av bostadshus kräver som regel att den mark på vilken huset byggs kan disponeras under en längre tidsrymd. Reformens syfte är också att tillgodose intresset av att bebyggelse på ofri grund ges vissa garantier för fortsatt bestånd. Sett ur denna synvinkel är det inkonsekvent att avtal om lägenhetsarrende för bostadsbyggande enligt gällande rätt kan ingås tills vidare eller för en mycket kort tidsperiod. Som tidigare flera gånger framhållits ställer sådana upplåtelser nyttjanderättshavaren i en vansklig situation. Beroendet av jordägaren skapar lätt vantrivsel och bristande intresse hos arrendatorn att hålla hus och omgivningar i vårdat skick. Också det besittningsskydd i form av optionsrätt för arrendatorn som nu föreslås kräver för att praktiskt fungera att upplåtelsen är av bestämd tid. Enighet råder om att de tidsbestämda avtalen inte vidare skall få förekomma för bostadsarrende. Detta bör i lagen framgå på så sätt att upplåtelsen skall avse viss tid och att avtalet, när tiden inte är bestämd, skall anses ingånget för viss längre tid.

Enligt utredningens mening bör lagen dessutom innehålla en föreskrift om att arrendeupplåtelser inte får understiga en viss minsta tid. Minimitiden har föreslagits till fem år. Även till detta förslag har majoriteten bland remissinstanserna anslutit sig.

För egen del delar jag utredningens uppfattning att minimitiden bör bestämmas med hänsyn till optionsrättssystemet. Tiden bör också anpassas så att jordägarens villighet att utarrendera mark inte minskas. En minsta tid av fem år synes utgöra en lämplig avvägning. Med en sådan tidsperiod tillgodoses intresset av att med jämna mellanrum kunna ompröva arrendavgiften och övriga villkor. Jordägaren kan också ha svårt att överblicka sitt behov av marken, om han måste binda sig för längre tid än fem år. Samtidigt synes den föreslagna tiden väl ansluta till de arrendeperioder som parterna i allmänhet brukar avtala om. Jag är därför beredd att tillstyrka förslaget.

För att nå sitt syfte måste regeln göras tvingande till arrendatorns förmån. Från främst kommunalt håll har invänts att regeln lägger stora band på jordägarna och hindrar behövliga snabba ändringar av markanvändningen. Jag finner dock inte av dessa hänsyn påkallat att — som begärts — utforma särskilda regler som tillgodoser i första hand kommunala markägare. Visserligen kan det i vissa fall vara befogat för jordägaren att inte vara bunden för en så lång tid som fem år. Detta behov bör emellertid tillgodoses genom särskilda bestämmelser om dispens. Jag återkommer senare till denna fråga.

En bestämmelse om rätt för arrendatorn till viss minsta arrendetid förutsätter kompletterande regler om uppsägningskydd under kontraktstiden. Avtalet bör inte kunna uppsägas före arrendeperiodens slut. Utredningen har därför föreslagit att de för jordbruksarrende gällande bestämmelserna om att uppsägning inte kan ske på andra skäl än dem som sär-

skilt anges i lagen skall göras tillämpliga även på bostadsarrende. Jag finner förslaget ändamålsenligt.

Som utredningen anfört föreligger inget praktiskt behov för parterna att kunna bestämma längre arrendetid än vad som är tillåtet enligt gällande rätt. Det kan därför inte anses behövt att ändra lagen i detta avseende.

**Överlåtelse av arrenderätten.** Huvudregeln vid alla slag av arrenden är enligt nu gällande rätt att arrendatorn inte utan jordägarens samtycke får överlåta arrenderätten till annan under arrendetiden (s. k. substitution). Bestämmelsen har utformats i första hand med hänsyn till de speciella förhållanden som råder för jordbruksarrende. På detta område framstår det som särskilt betydelsefullt för jordägaren att jorden brukas av en därför tillräckligt kvalificerad person. Jordägarens rätt att vid jordbruksarrende själv välja ny arrendator kan därför inte sättas åt sidan. Endast vid arrenden som ingåtts för en längre tid har denna grundsats frångåtts. Syftet har då varit att bereda arrendatorn möjlighet att tillgodogöra sig de förbättringar han lagt ned på arrendestället för att höja dess avkastning. Undantagsbestämmelsen ger arrendatorn rätt att i de fall avtalet då slutits för en tid av minst tio år i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendatorn skall dock först erbjuda jordägaren att återta fastigheten med skyldighet att lämna arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde.

Enligt utredningens mening kan inte samma synpunkter tillämpas på bostadsarrende. Vid dessa arrenden får i det stora flertalet fall jordägarens intresse anses tillräckligt tillgodosett, om den nye arrendatorn kan antas betala arrendeavgiften och i övrigt göra rätt för sig. Bostadsarrendatorn bör därför få en friare överlåtelse rätt. Utredningen föreslår att arrendatorn får rätt att överlåta arrenderätten till en ny arrendator, såvida denne kan godtas av jordägaren. För att jordägaren skall få kännedom om överlåtelsen och själv kunna återta arrendestället skall överlåtelsen dock föregås av hembud enligt samma ordning som nu gäller beträffande arrendeavtal som ingåtts för mer än tio år. Huvuddelen av remissinstanserna har godtagit utredningens förslag.

Jag delar utredningens uppfattning att jordägarens intresse av arrendatorns personliga egenskaper vid bostadsarrende i många fall begränsar sig till dennes förmåga att fullgöra förpliktelserna enligt avtalet. Särskilt gäller detta när markupplåtelse sker i större skala. Erfarenheten visar även att jordägaren som regel lämnar sitt samtycke till en begärd överlåtelse. Sett ur arrendatorns synvinkel föreligger dessutom flera omständigheter som bör beaktas vid avgörandet av frågan om en liberalisering av överlåtelsebestämmelserna. Arrendatorns skäl att vilja utträda ur arrendeförhållandet under den löpande avtalsperioden kan av olika anledningar vara befogade. Bortsett från de fall då avtalet ingåtts för lång tid med fördelaktiga villkor för honom,

torde den verkliga betydelsen av en i lag garanterad överlåtelse rätt vara att arrendatorn då lättare får tillbaka de kostnader han lagt ned på huset och arrendestället. Eftersom någon skyldighet för jordägaren att lösa in huset inte ansetts böra komma i fråga, kan jordägarens vägran att medge överlåtelse därför innebära en svår ekonomisk förlust för arrendatorn. I detta sammanhang bör påpekas att den nuvarande ordningen framstår som särskilt ogynnsam för arrendatorn med hänsyn till att jordägaren inte behöver lämna någon förklaring till sin vägran att gå med på en överlåtelse. Det kan inte heller bortses från att en regel som medger möjlighet till överlåtelse bara vid arrendeavtal av en fixerad längre tid kan medföra att jordägaren kräver avtal av endast kort varaktighet. En sådan följd skulle strida mot reformens syfte. Till förmån för en utvidgad överlåtelse rätt talar också det förhållandet att även om avtalet ingåtts för den i lagen minsta tillåtna tiden kommer det att förlängas genom de föreslagna reglerna om optionsrätt. Det får därför anses rimligt att någon skillnad inte görs mellan avtal som slutits för mindre än tio år och sådana avtal som från början ingåtts för en längre tidsperiod.

Av nu redovisade skäl anser jag att bestämmelserna om substitution bör bättre anpassas till förhållandena inom bostadsarrendet. Utredningens förslag att överlåtelse rätten i princip görs oberoende av jordägarens samtycke är enligt min mening en godtagbar lösning. Jag ansluter mig därför till förslaget.

En helt fri överlåtelse rätt för arrendatorn kan dock inte komma i fråga. Utredningen har beaktat jordägarens intressen genom regeln att arrendatorn före överlåtelsen först skall erbjuda jordägaren att återta arrenderätten mot lösen. Erbjudandet skall därvid även kunna omfatta arrendatorns byggnad eller annan sådan anläggning. Förslaget stämmer överens med vad som f. n. gäller i fråga om arrenden för en längre tid än tio år. Jag kan godta att dessa regler görs tillämpliga på bostadsarrende över huvud taget.

Jag är vidare ense med utredningen om att den närmare avvägningen mellan jordägarens och arrendatorns intressen i denna fråga dessutom kräver att den nye arrendatorn — i de fall jordägaren inte antar hembudet — skall från objektiv synpunkt vara godtagbar för jordägaren. Jordägaren får härinom möjlighet att vägra en misskötsam arrendator tillträde till arrendestället. Även andra för jordägaren väsentliga och berättigade skäl mot den nya arrendatorn kan härigenom vinna beaktande. Någon ytterligare begränsning av arrendatorns substitutionsrätt anser jag däremot inte böra införas.

När det gäller arrendets bestånd för den händelse arrendatorn avlider före arrendetidens utgång innebär utredningsförslaget ingen ändring av gällande lag. Dödsboet inträder således i den avlidnes ställe och dödsfallet utgör ingen uppsägningsgrund för någondera parten. Däremot har utredningen ansett att dödsboet inte bör åläggas hembudsskyldighet till jordäga-

ren i de fall arrendet genom arvskifte eller testamente övergår till annan eller när övertagandet sker i anledning av bodelning. Enligt utredningens mening kräver hänsynen till nyttjanderättshavarens närmaste anhöriga att de befrias från risken att bli utlösta av jordägaren. Utredningen föreslår därför att substitutionsrätten i dessa fall skall begränsas endast av jordägarens krav på att den nye arrendatorn är godtagbar för honom.

Liksom det övervägande antalet remissinstanser anser jag mig även på denna punkt kunna godta utredningsförslaget. En viss tvekan kan föreligga beträffande lämpligheten att låta arrenderätten utan hembud övergå till annan genom testamentariskt förordnande. Härigenom kan även andra än den avlidnes närmaste anhöriga insättas som arrendatorer. Med hänsyn till att jordägaren enligt förslaget får behålla rätten att neka en inte godtagbar arrendator tillträde till arrendestället, anser jag emellertid att någon inskränkning i detta hänseende inte behövs.

Enligt den nu gällande arrendelagen är reglerna om arrendatorns överlåtelse rätt dispositiva. Jordägaren kan således i avtalet hindra överlåtelse rätten. Utredningen föreslår att reglerna om överlåtelse rätt görs tvingande till arrendatorns förmån. Jag godtar utredningens förslag. En möjlighet till dispens från de tvingande reglerna bör dock tas upp även här.

### **Anläggningsarrende**

**Begreppet anläggningsarrende.** I det föregående har framhållits att arrendeformen används i ej obetydlig utsträckning för att tillgodose även näringsidkares behov av mark. Upplåtelse rna kan avse skilda verksamhetsområden och marken kan helt eller delvis rymma rörelsen. I åtskilliga fall har arrendatorn gjort en betydande investering i kapital och arbete på den upplåtna marken. Reformen av bestämmelserna om anläggningsarrende bör begränsas till sådana fall då arrendatorns investering på arrendestället annars lätt kan spolieras. Reformens syfte är således att hindra att större ekonomiska värden för arrendatorn sätts i fara och att jordägaren med vetskap om arrendesituationen utnyttjar sin position på ett otillbörligt sätt vid avtalsuppgörelsen med arrendatorn.

Utredningen föreslår att anläggningsarrende skall anses föreligga bara när arrendestället är bebyggt. Detta står väl i överensstämmelse med den nu angivna utgångspunkten. I och för sig kan även obebyggd arrendemark vara av stor och avgörande betydelse för rörelseidkaren. Marken kan utnyttjas som upplagsplats eller kajplats eller upptas av järnvägsspår som ansluter till näringsidkarens egen fastighet. Som utredningen funnit torde emellertid nya regler för arrende av sådant slag inte behövas. Jag förordar därför att de nya bestämmelserna om anläggningsarrende skall gälla bara när arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad.

Genom kravet att arrendestället skall vara bebyggt kommer kategorin anläggningsarrende att bli tämligen avskild från lägenhetsarrende i allmänhet. Kravet förutsätter dock ett närmare angivande av begreppet byggnad. Särskilda vanskligheter föreligger därvid när det gäller byggnader för näringsverksamhet. En anläggning som skall betjäna en rörelse kan givetvis skifta avsevärt i utförande. Enligt utredningens mening bör den närmare bestämmningen anslutas till den definition av byggnad som tillämpas inom byggnadslagstiftningen och därtill anslutande praxis. I sin motivering har utredningen dock uttalat att en byggnad av hur enkel och obetydlig beskaffenhet som helst inte bör föranleda att reglerna om anläggningsarrende blir tillämpliga. Frågan bör i stället avgöras med hänsyn till upplåtelsens huvudsakliga ändamål. På så sätt — menar utredningen — faller ett anläggningsarrende för exempelvis ett större grusupplag utanför de nya reglerna även om det finns ett våghus eller en vaktkur på platsen.

Jag finner mig kunna godta förslaget att begreppet byggnad får samma innebörd som inom byggnadslagstiftningen. Det skulle dock strida mot reformens syfte att även arrenden där en mycket enkel byggnad uppförts på marken hänförs till anläggningsarrende. Som utredningen uttalat bör därför en begränsning ske. En sådan föreskrift är emellertid enligt min mening av så stor betydelse att den bör komma till uttryck i lagtexten. Gränsdragningen erbjuder dock vissa svårigheter. Problemet kan belysas genom det av utredningen anförda exemplet. Finns sålunda vid grusupplaget en större kontorsbyggnad bör med den utgångspunkt för lagen som nyss angetts arrendet vara att bedöma som anläggningsarrende. Samma är förhållandet med ett annat av utredningen nämnt exempel, nämligen när en bilverkstad drivs på området och större delen av marken upptas av uppställda bilar under bar himmel. En tänkbar lösning skulle vara att — i likhet med vad som föreslås beträffande bostadsarrenden — föreskriva ett visst lägsta värde för anläggningen. En sådan föreskrift skulle dock kräva en förhållandevis låg värdegräns. Den skulle även drabba mindre rörelseidkare där kanske behovet av skyddsregler är störst. Jag finner därför en sådan utväg mindre ändamålsenlig. Inte heller anser jag det lämpligt att parterna själva i avtalet får bestämma om reglerna angående anläggningsarrende skall gälla eller ej. En bättre lösning synes enligt min mening vara en föreskrift om att anläggningsarrende inte skall anses föreligga när den på arrendestället uppförda byggnaden endast är av ringa betydelse för verksamheten. Mot en sådan regel kan visserligen invändas att frågan blir beroende av rörelsens drift och att hänsyn inte tas till byggnadens värde. Dessa synpunkter synes emellertid sammanfalla. I den mån byggnaden är av betydelse för verksamheten torde den också representera ett tillräckligt stort värde för att vara i behov av skydd. Jag förordar därför en regel av detta slag.

En förutsättning för att anläggningsarrende skall föreligga är vidare att marken används i förvärvsverksamhet. Någon föreskrift om att verksamheten skall vara av visst närmare angett slag anser jag inte behövlig. Utred-

ningen synes inte heller ha avsett en sådan inskränkning. De nya bestämmelserna bör således gälla oavsett om rörelsen på arrendeområdet gäller servicenäringar, handel, industri, hotell och restaurangverksamhet eller liknande. Som utredningen uttalat bör inte heller krävas att just arrendatorn driver rörelsen.

Utöver kravet på att byggnad skall uppföras eller finnas uppförd på marken har utredningen som en allmän begränsning föreslagit att reglerna om anläggningsarrende inte skall gälla när upplåtelse tiden är bestämd till kortare tid än ett år. Jag finner ett sådant undantag lämpligt. Det torde ligga i parternas intresse att kunna ingå avtal för endast en kort tid utan att behöva underkasta sig de särskilda föreskrifterna för anläggningsarrende. Jag kan därför godta utredningens förslag i detta avseende.

Ett särskilt spörsmål föreligger när arrendemarken upplåtits för såväl bostadsändamål som förvärvsverksamhet. Eftersom vid båda dessa typer av lägenhetsarrende byggnad skall uppföras eller vara uppförd på marken kan bostadsarrende och anläggningsarrende föreligga samtidigt. Jag har delvis berört frågan i samband med bestämningen av kategorin bostadsarrende och därvid förordat att sådant arrende skall föreligga i alla de fall där det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är ett annat än att tillgodose bostadsändamålet. Utgångspunkten vid de s. k. kombinerade avtalen blir således att upplåtelsen i första hand skall betraktas som bostadsarrende. Är bostaden däremot av endast ringa betydelse skall upplåtelsen hänföras till anläggningsarrende. Så bör ske vid upplåtelse av mark för industriändamål, hotell, pensionat, restaurangrörelse och liknande, även om byggnaden dessutom är avsedd att bereda bostad åt ägaren. Om marken däremot i första hand upplåtits för att bereda arrendatorn bostad och dessutom används för t. ex. handel eller kontorsändamål bör avtalet hänföras till bostadsarrende. En förutsättning är dock givetvis att arrendeavtalet åsyftat att bereda arrendatorn bostad och att byggnaden också används som sådan.

**Besittningsskydd.** Enligt utredningens mening är jordägarens behov av att kunna disponera över sin mark vid anläggningsarrende av sådan styrka att arrendatorns intresse av besittningsskydd får stå tillbaka. Ett visst grundskydd för arrendatorn behövs dock. Förslaget har begränsats till en föreskrift om att avtalet förlängs automatiskt, om det inte sägs upp viss tid före arrendetidens utgång. Förlängningen föreslås avse samma tid som gällde förut, dock högst fem år i sänder. Det stora flertalet remissinstanser som yttrat sig i frågan har funnit den föreslagna regeln påkallad. Vad utredningen anfört om automatisk förlängning av avtalet möter inte heller någon erinran från min sida. Jag biträder därför förslaget på denna punkt.

Som jag redan har anfört behövs emellertid ytterligare skyddsregler till arrendatorns förmån. Jordägaren bör hindras från att otillbörligt utnyttja arrendatorns önskan att få sitta kvar på arrendestället när den avtalade



arrendetiden löper ut. Jag föreslår därför — som framgått av det föregående — ett indirekt besittningsskydd vid anläggningsarrende. Förslaget innebär att, om jordägaren utan sakligt skäl vägrar förlängning av arrendet eller kräver en avgift som inte är skälig eller uppställer annat obilligt villkor för fortsatt arrende, arrendatorn i princip skall vara berättigad till ersättning för den skada som arrendeförhållandets upplösning medför för honom. Förslaget står i nära överensstämmelse med vad som enligt förslaget om ny hyreslag avses gälla beträffande hyresförhållanden utanför bostadssektorn.

Liksom utredningen anser jag emellertid att stor hänsyn måste tas till intresset hos jordägaren att kunna råda över sin mark. Enligt utredningens iakttagelser har mark som utnyttjas för anläggningsarrende ofta inte fått sin slutliga användning bestämd. Det bör därför inte föreligga något hinder för jordägaren att redan vid arrendeavtalets ingående göra förbehåll om att besittningsskyddsreglerna inte alls eller bara i begränsad utsträckning skall gälla. Arrendatorn får härigenom på ett tidigt stadium vetskap om jordägarens avsikt med upplåtelsen och kan redan från början rätta markutnyttjandet härefter. Jag föreslår därför att bestämmelserna om besittningsskydd skall vara dispositiva.

Besittningsskyddsregeln har som utgångspunkt att förlängning av avtalet vanligtvis sker. Av betydelse blir därför att så långt möjligt i lagen ange de omständigheter under vilka jordägaren utan risk för ersättningsskyldighet kan återta besittningen av arrendeområdet. Liksom när det gäller avbrytande av optionsrätten vid bostadsarrende bör till en början föreskrivas att jordägaren vid anläggningsarrende inte skall vara bunden när arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller att arrendatorn försummat att ställa ny säkerhet enligt 34 § eller när arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen inte bör förlängas.

Det för jordägaren kanske viktigaste skälet att avbryta arrendeförhållandet är att marken behövs för annat ändamål. Vid arrende av här avsedd art torde i åtskilliga fall markområdet ingå i ett större framtida projekt, t. ex. för vägbyggnad eller annat liknande allmänt utnyttjande. Det är uppenbart att arrendatorns rätt i dessa fall måste stå tillbaka för jordägarens behov av marken. Jordägaren bör dock åläggas skyldighet att visa dels att marken behövs för den nya användningen, dels att intresset för honom att själv kunna förfoga över marken påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

Jordägaren bör dessutom vara obunden av arrendeförhållandet när det från ekonomisk synpunkt är fördelaktigare för honom att arrendera ut marken för annan verksamhet än den som arrendatorn driver. Någon rätt för en sittande arrendator att utan erbjudande av lika förmånliga villkor få behålla arrendestället bör således inte föreligga. Här krävs dock en av-

vägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen. Jordägarens behov av marken skall vara befogat. Det bör därvid bedömas hur hans intresse förhåller sig till arrendatorns intresse av att få behålla arrendet. Sådana omständigheter som exempelvis arrendatorns behov av arrendestället och möjligheter att erhålla annan lämplig plats, den tid arrendatorn drivit sin verksamhet på arrendeområdet, arten av verksamheten och beroendet av viss kundkrets eller visst läge bör därvid beaktas. Å andra sidan får jordägarens önskan att återfå marken anses vara sakligt grundad om denna behövs t. ex. för hans egen rörelse eller för utvidgning av rörelse som en annan arrendator driver på fastigheten. Har arrendatorn erbjudits ekonomisk gottgörelse eller anvisats annan arrendemark bör detta också räknas jordägaren till godo.

Föreligger andra skäl än de nu nämnda för jordägaren att vilja bli fri från arrendeförhållandet torde det få överlämnas åt rättstillämpningen att pröva den närmare intresseavvägningen mellan parterna enligt en generalklausul. Jordägaren får anses ha befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet även när byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erforderats eller när i annat fall sådan byggnad inte står i överensstämmelse med gällande plan och arrendeupplåtelsen hindrar jordägaren från att vidta åtgärd för planens genomförande. Dessa situationer synes kunna hänföras till generalklausulens tillämpningsområde och bör inte — till skillnad mot vad som föreslagits beträffande bostadsarrende, där planfrågan har sin avgjort största betydelse — tas upp som särskilda optionsbrytande grunder.

Arrendatorns besittningsskydd avser inte bara att hindra obefogad uppsägning från jordägarens sida. Också genom att uppställa krav på orimligt hög avgift eller andra oskäligen villkor kan jordägaren utöva press på arrendatorn. Myndighet bör därför kunna pröva arrendevillkoren. Någon möjlighet för arrendatorn att få frågan prövad av domstol under arrendets bestånd bör emellertid inte föreligga. Prövning av de begärda villkorens skälighet bör kunna komma till stånd först efter det att arrendet upphört. En god vägledning vid avgörandet av denna fråga erhålls i den avgift eller de övriga villkor jordägaren kunnat betinga sig av efterträdaren. Har marken stått outnyttjad under en inte alltför kort tid bör det presumeras att jordägaren inte kunnat uppnå de villkor han fordrat. För att undgå ersättningsskyldighet i detta fall bör han visa att anledningen till att marken inte har arrenderats ut är en annan än att han krävt för hög avgift.

Effekten av ett besittningsskydd enligt nu föreslagen ordning bestäms av det sätt på vilket jordägarens ersättningsskyldighet utformas. Upphör arrendet utan befogad anledning är det fullt rimligt att arrendatorns hela förlust täcks. Ersättningen bör omfatta exempelvis flyttningsskostnader och värdeminskning av arrendatorns egendom som beror på arrendeförhållandets upplösning samt skada som är att hänföra till hinder eller intrång i nä-

ringen eller annan verksamhet. Som jag uttalat i samband med frågan om ersättningens bestämmande när det gäller lokalhyresgäster bör ersättningen fastställas enligt samma grunder som gäller för s. k. rörelseskada vid expropriation.

En ovillkorlig ersättningsskyldighet för jordägaren kan emellertid innebära stötande resultat i de fall då arrendatorns investeringar på arrendestället överskrider vad parterna avtalat. Förlust för arrendatorn som äger samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället bör därför beaktas endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

Det kan även därutöver finnas skäl till att i det särskilda fallet inte medge full ersättning för arrendatorns förlust. Sådant kan läget vara, om jordägaren vidtagit åtgärder i syfte att begränsa arrendatorns skada, exempelvis genom att anvisa annan mark. Jämkning av ersättningen bör även kunna ske när arrendatorn efter uppsägning försummat sina skyldigheter enligt arrendeavtalet eller underlåtit att vidta sådana åtgärder för att minska skadan som skäligen kunnat fordras av honom. Arrendatorns förlust bör därför ersättas bara i skälig omfattning. Det bör dock understrykas att den föreslagna jämningsmöjligheten bör utnyttjas med försiktighet så att inte reglernas verkan försvagas.

Beträffande proceduren vid uppsägning och den rättsverkan som inträder om proceduren eftersätts bör samma ordning gälla som föreslagits beträffande lokalhyra. Har jordägaren sagt upp avtalet utan att arrenderätten är förverkad, skall arrendatorn inom tre veckor från uppsägningen lämna jordägaren meddelande att han vill behålla arrendestället. Underlåter han det, förlorar han sin rätt till ersättning. Har å andra sidan sådant meddelande skett, åligger det jordägaren att inom tre veckor därefter uppge på vilka villkor han är villig att förlänga arrendeförhållandet eller också av vilken orsak han vägrar medge förlängning. Svarar jordägaren inte inom denna tid, bör han bli ersättningsskyldig gentemot arrendatorn, om ej arrenderätten upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

**Upplåtelsens form.** I likhet med remissinstanserna ansluter jag mig till utredningens förslag att muntlig avtalsform inte vidare bör tillåtas. En muntlig överenskommelse blir således att betrakta som ogiltig. Liksom vid bostadsarrende bör ansvaret för den skriftliga avfattningen läggas på jordägaren. Regeln bör göras tvingande till arrendatorns förmån.

**Arrendetiden.** Nuvarande möjlighet att ingå arrendeavtal endast tills vidare innebär, som jag tidigare uttalat, många olägenheter från arrendatorns synpunkt och försätter denne i underläge vid förhandlingar med jordägaren. I särskilt hög grad gäller detta i de fall när jordägaren gjort förbe-

håll om att reglerna om besittningsskydd inte skall tillämpas på avtalet. Ett avtal som är helt obestämt till tiden måste även anses stå i dålig överensstämmelse med det krav på fasthet som bör uppställas på så ekonomiskt betydelsefulla upplåtelser som det här rör sig om. Det torde vidare stå klart att arrendatorn för produktiv användning av arrendet måste tillförsäkras en bestämd tid under vilken han är tryggad i besittningen. I likhet med remissinstanserna kan jag därför ansluta mig till utredningens förslag att avtal om anläggningsarrende skall ske för viss tid.

Hänsynen till jordägarens intressen kräver emellertid enligt utredningens mening att någon minimitid inte föreskrivs i lagen. Endast för det fall att parterna inte kommit överens om en bestämd tid bör föreskrivas att avtalet skall anses ingånget för fem år. Samtliga remissinstanser som uttalat sig i frågan har godtagit förslaget även i detta avseende.

Också jag finner den föreslagna ordningen ändamålsenlig. Vid anläggningsarrende föreligger enligt min mening inte samma allmänna intresse av att lagstiftningsvägen främja arrendeavtal av längre varaktighet. Denna fråga bör i stället överlämnas åt parternas avgörande i samband med avtalets utformning i övrigt. När det gäller behandlingen av de avtal som ingåtts utan preciserad tid har jag däremot ingen erinran mot att en femårig arrendetid skall gälla. Också denna regel bör göras tvingande till arrendatorns förmån.

För att regeln om bestämd avtalstid inte skall kunna kringgås krävs en bestämmelse om att arrendeavtalet inte får sägas upp i förtid. Som utredningen föreslagit bör föreskrivas att jordägaren inte under den avtalade arrendetiden skall kunna säga upp avtalet i andra situationer än dem som särskilt angivits i lagen.

**Överlåtelse av arrenderätten.** Jag har för bostadsarrendets del förordat att, om jordägaren inte efter hembud vill återta arrendestället arrendatorn fritt skall få överlåta arrenderätten, såvida jordägaren skäligen kan nöjas med den nye arrendatorn. När det gäller anläggningsarrende har utredningen föreslagit att överlåtelserätten utvidgas ytterligare genom att hembudstväanget slopas. Arrendatorns rätt att överlåta arrendestället skall således begränsas endast av att den nye arrendatorn skall vara godtagbar för jordägaren. Å andra sidan anser utredningen att regeln bör vara av dispositiv natur. Det övervägande antalet remissinstanser delar utredningens uppfattning.

Jag finner starka skäl tala för utredningens åsikt. Som jag uttalat vid behandlingen av bostadsarrendatorns substitutionsrätt föreligger vid arrenden av nu angivet slag inte samma behov av att ta hänsyn till jordägarens intresse av arrendatorns person. För arrendatorn är däremot en mera obunden överlåtelserätt av väsentlig betydelse. Härigenom ökar hans möjligheter att återfå de kostnader han investerat på arrendestället. Den goodwill en

rörelseidkare upparbetat är därvid inte minst viktig. En utvidgad substitutionsrätt på detta område är därför enligt min mening fullt motiverad. Jag kan även ansluta mig till förslaget att överlåtelseätten inte förknippas med hembudsskyldighet.

Situationer kan emellertid förekomma där jordägaren har ett befogat intresse av att kunna utöva kontroll av den nye arrendatorn eller hindra en överlåtelse. Förslaget att substitutionsrätten skall göras dispositiv lämnar jordägaren möjlighet att tillvarata detta intresse. En fördel med en sådan regel torde även vara att arrendatorn redan från början blir upplyst om jordägarens inställning till en framtida överlåtelse. Jag biträder därför utredningens förslag också på denna punkt.

### Övergångsbestämmelser

Den nya lagen bör träda i kraft den 1 juli 1968.

Övergångsbestämmelserna tilldrar sig särskilt intresse på detta rättsområde, med hänsyn till att arrendeavtalen i stor utsträckning ingås för lång tid. Om de nya bestämmelserna ej alls ges tillämpning på avtal som slutits före bestämmelsernas ikraftträdande, blir följderna att reformen inte på lång tid får någon betydelse för en avsevärd del av avtalsområdet. Vidare kommer skilda lagregler att gälla vid sidan av varandra under lång tid. Det torde därför vara ofrånkomligt att göra vissa avsteg från principen att civilrättslig lagstiftning inte bör ges tillbakaverkande kraft.

När det gäller det för bostadsarrendatorer föreslagna besittningsskyddet finns särskild anledning att överväga en retroaktiv tillämpning. I annat fall kan man nämligen befara att vissa jordägare skulle utnyttja de övertag som lagen f. n. ger dem till att hindra att arrendet förs in under den nya ordningen eller att betinga sig särskilda villkor för att tillåta att så sker. De nuvarande arrendatorernas belägenhet skulle alltså komma att försämrans och reformen i övergångsskedet verka i rakt motsatt riktning mot vad som åsyftats.

Utredningen föreslår mot bakgrunden av vad som nu har anförts att besittningsskyddsbestämmelserna beträffande bostadsarrende ges tillämpning även på äldre avtal. Detta bör dock enligt utredningens mening gälla bara när det vid lagens ikraftträdande finns ett arrendatorn tillhörigt bostadshus med taxeringsvärde på arrendestället och marken dessutom under en sammanhängande tid av minst tio år varit upplåten för samma ändamål.

Förslaget har i allmänhet inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Några remissinstanser motsätter sig emellertid att besittningsskyddsbestämmelserna ges retroaktiv verkan, medan flera andra anser att förslaget inte är tillräckligt långtgående. Sålunda anses regeln att arrendet skall

ha pågått minst tio år vid lagens ikraftträdande vara alltför restriktiv och dessutom godtycklig i tillämpningen.

För egen del biträder jag utredningens uppfattning att bestämmelserna om besittningsskydd beträffande bostadsarrende bör ges retroaktiv verkan men att regeln därom bör begränsas till att avse de mera långvariga arrendena. Till skillnad från utredningen anser jag dock att även sådana långtidsarrenden där upplåtelsen skett senare än tio år före lagens ikraftträdande bör föras in under besittningsskyddet. Annars kommer det att under lång tid finnas kvar bostadsarrenden utan besittningsskydd. Allt eftersom tiden går kommer det att te sig alltmer stötande att dessa arrenden inte tryggas genom besittningsskydd bara av den orsaken att avtalet tillkom före tidpunkten för den nya lagens ikraftträdande. Jag föreslår att bestämmelserna om besittningsskydd skall tillämpas även på äldre avtal, om arrendet vid arrendetidens utgång varat under minst tio år.

En förutsättning för att besittningsskyddsbestämmelserna skall gälla för en äldre arrendeupplåtelse är att arrendetiden gått ut efter den nya lagens ikraftträdande. Det har däremot ingen betydelse om uppsägningen skett före ikraftträdandet. I sådant fall leder visserligen uppsägningen till att arrendetiden går ut men jordägaren måste dessutom för att kunna få till stånd en upplösning av arrendeförhållandet skriftligen meddela arrendatorn att denne har att väcka talan om han inte går med på att flytta. Innan frågan om förlängning av arrendeavtalet avgjorts behöver arrendatorn inte flytta från arrendestället. Sådant meddelande som nyss nämnts kan inte med laga verkan tillställas arrendatorn förrän efter den nya lagens ikraftträdande.

I fråga om anläggningsarrende har jag föreslagit bestämmelser om indirekt besittningsskydd. Eftersom dessa bestämmelser föreslås bli av dispositiv natur, kan de inte ges verkan i fråga om avtal som slutits före den nya lagens ikraftträdande.

Som regelmässigt har skett vid införandet av nya lagregler på nyttjanderättens område bör — i enlighet med vad utredningen föreslår — avtal som ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt till uppsägning föras in under den nya lagen, om de inte sägs upp till första möjliga tidpunkt efter den nya lagens ikraftträdande.

Lagförslaget innebär att skriftlig avtalsform blir obligatorisk för bostads- och anläggningsarrende. Utredningen anser att förekomsten av muntliga arrendeavtal är förenad med betydande olägenheter från skilda synpunkter och att man därför bör eftersträva att även gamla avtal erhåller skriftlig form. Av den anledningen föreslår utredningen en särskild bestämmelse i fråga om äldre avtal som ej upprättats skriftligen. Bestämmelsen innebär att part skall vara skyldig att medverka till att skriftligt avtal kommer till stånd, om den andra parten begär det. Jag kan biträda detta förslag.

Utredningen föreslår dessutom en särskild övergångsregel som tar sikte på

sådana muntliga arrendeavtal som tillkommit före den nya lagens ikraftträdande. Enligt gällande rätt är ett muntligt avtal om lägenhetsarrende inte bindande mot en ny jordägare som förvärvat marken genom frivillig överlåtelse. Denne äger inom tre månader efter förvärvet uppsäga arrendatorn. För att lägenhetsarrendatorn skall vara sakrättsligt skyddad fordras dels att arrendeupplåtelsen skett skriftligen, dels att arrendatorn tillträtt arrendestället. Utredningen föreslår nu ett utsträckt skydd för muntliga upplåtelser av bostads- och anläggningsarrende. Om arrendatorn börjat uppföra byggnad på arrendestället, skall enligt förslaget avtalet gälla mot den nye ägaren.

För egen del anser jag knappast att en sådan regel är motiverad. Arrendatorn synes tillräckligt tillgodosedd genom att han tillförsäkras möjlighet att framtvunga skriftligt avtal och genom att besittningsskyddet får retroaktiv verkan. Det bör tilläggas att i den mån bestämmelserna om obligatorisk skriftlig avtalsform blir tillämpliga på arrendeavtalet så kan arrendatorn dessutom få rätt till ersättning för skada, om arrendet inte kommer att bestå. Slutligen vill jag erinra om att jordabalksförslaget i 7 kap. 14 § innehåller en regel som innebär att ett arrendeavtal av nu ifrågavarande slag blir bindande mot fastighetens nye ägare, om denne vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om arrendeupplåtelsen. Min avsikt är att föreslå att denna regel skall gälla även äldre upplåtelser, om överlåtelsen av fastigheten skett efter balkens ikraftträdande. Med hänsyn till det anförda föreslår jag inte nu någon regel om utsträckt sakrättsligt skydd för äldre muntliga arrendeupplåtelser.

Reglerna om obligatorisk skriftlig avtalsform kan i övergångsskedet få vissa negativa verkningar. Jag syftar på det förhållandet att enligt vad nyss anförts den nya lagen föreslås gälla även äldre avtal, om dessa är träffade på obestämd tid eller med förbehåll om rätt att uppsäga avtalet och uppsägning ej sker vid första tillfälle efter lagens ikraftträdande. Är ett sådant avtal muntligt, blir följderna att avtalet, om det inte ges skriftlig form, förlorar sin verkan. Arrendatorn får i stället en skadeståndsrätt mot jordägaren, om det inte berott på arrendatorn att giltigt avtal ej upprättats. Detta kan självfallet vara en betydande olägenhet. Motsvarande fråga uppmärksammades vid 1943 års reform av arrendelagen, då skriftlig avtalsform blev obligatorisk för jordbruksarrende. För att underlätta övergången till den nya ordningen infördes formkravet först tre år senare än lagändringarna i övrigt. Härigenom bereddes parterna skäligt rådrum att ge avtalen skriftlig form. Detta tillvägagångssätt synes vara ändamålsenligt även nu. Jag föreslår därför att bestämmelserna om skriftlig form i fråga om bostads- och anläggningsarrende inte skall äga tillämpning beträffande avtal som slutits före den 1 juli 1971.

## SPECIALMOTIVERING

## Förslaget till ändring i vissa delar av NJL

Departementschefen. Arrendelagen omfattar endast upplåtelser som grundar sig på privaträttsligt förhållande. Arrenden som grundas på offentlig-rättsligt förhållande är således uteslutna från lagens tillämpning. För upplåtelser av kyrklig jord eller jord som tillhör staten eller vissa allmänna inrättningar har i viss utsträckning utfärdats särskilda författningar. I den mån de avviker från eller kompletterar arrendelagen och är av civilrättslig karaktär gäller alltså beträffande nämnda upplåtelser delvis en annan ordning.

## 1 KAP.

Departementschefen. 1 kap. 1 § NJL innehåller bestämmelser om längsta giltighetstid för avtal om nyttjanderätt till fast egendom och således även arrende. Bestämmelserna innebär att avtalet efter maximitidens utgång inte längre är bindande för parterna. Uppsägning måste dock ske. Uppenbarligen bör denna uppsägningsrätt inte gälla, när maximitiden överskrids på grund av att avtalet förlängs med stöd av lag eller avtal. I sådant fall har avtalet från början inte varit bindande utöver maximitiden. Utredningen föreslår nu en särskild lagregel, som innebär att bestämmelserna om maximitid inte skall verka brytande bl. a. när arrendeavtal förlängts genom utnyttjande av arrendators optionsrätt. För egen del anser jag inte nödvändigt att i detta sammanhang införa en sådan regel. Så har för övrigt ej heller skett i förslaget till ny hyreslag. Saken torde kunna anstå till dess förslaget till ny jordabalk genomförs (jfr i detta sammanhang remissprotokollet ang. förslaget till jordabalk s. 366).

## 3 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om nyttjanderättshavares rättsställning vid överlåtelse av fastigheten.

Gällande rätt. Som huvudregel gäller att nyttjanderätt äger bestånd mot den som efter frivillig överlåtelse blivit ägare av den upplåtna fastigheten endast om förbehåll skett om nyttjanderättens bestånd eller om på grund av inteckning eller inskrivning nyttjanderätten fortfarande skall gälla. I fråga om jordbruksarrende gäller dessutom genom hänvisning till 28 § arrendelagen att den nye ägaren utan särskilt förbehåll har att iakttä arrendeavtalet, om överlåtelsen skett sedan arrendatorn tillträtt fastigheten. Motsvarande regel gäller enligt 70 § fjärde stycket vid lägenhetsarrende under förutsättning att avtalet upprättas skriftligen. Någon hänvisning till 70 § är dock inte intagen i denna paragraf.



**Utredningen.** Enligt utredningens mening bör 3 § innehålla hänvisning till de nya paragraferna 71 och 79 §§. Sådan hänvisning bör principiellt även ske till 70 §. Ändringarna är att anse som redaktionella följdändringar.

**Departementschefen.** Jag biträder utredningens förslag. I departementsförslaget kommer hänvisningarna att avse 70, 71 och 83 §§. I prop. 1967: 141 föreslås att hänvisningen till 3 kap. 28 § i stället skall avse 3 kap. 29 § och att denna ändring skall träda i kraft den 1 januari 1969. Mot bakgrund härav föreslår jag att denna ändring genomförs redan i detta lagstiftningsärende men att bland övergångsbestämmelserna tas in en regel om att hänvisningen till 3 kap. 29 § intill den 1 januari 1969 i stället skall avse 3 kap. 28 §.

## 2 KAP.

### 1 §.

Paragrafen behandlar i andra stycket reglerna om påföljd vid jordbruksarrende för jordägaren när han försummar sin skyldighet att utfärda skriftligt arrendeavtal.

**Utredningen.** Enligt förslaget avses de nya bestämmelserna om avtalets skriftliga form vid bostads- och anläggningsarrende fungera på samma sätt som motsvarande bestämmelser vid jordbruksarrende. 2 kap. 1 § har därför — utan saklig ändring — omarbetats för att kunna tillämpas även på de nya arrendekategorierna.

**Departementschefen.** Vad utredningen föreslagit möter ingen erinran från min sida.

### 7 §.

Paragrafen behandlar arrendatorns rätt att själv upplåta nyttjanderätt till arrendestället (s. k. sublokation).

**Gällande rätt.** Som huvudregel gäller att arrendatorn inte har rätt till sublokation. Lagen innehåller två undantag från huvudregeln. Gemensamt för båda är att jordägaren inte får vållas något men. Det ena undantaget innebär rätt att på område av ouppodlad mark göra upplåtelse för upplagsplats eller liknande ändamål. Det andra avser rätt att »uthyra rum till bostad». Lagens regler om sublokation gäller lika vid alla slag av arrenden enligt nyttjanderättslagen. Reglerna är inte i något fall tvingande.

**Utredningen.** Eftersom »liknande ändamål» inte torde syfta på annat än markupplåtelse, torde det inte vara tillåtet för arrendatorn att i något fall uthyra byggnad för annat än bostadsändamål, exempelvis förvaringsutrymme. Det måste vidare beaktas att — även om lagen medger arrendatorn be-

fogenhet att hyra ut ett helt bostadshus för bostadsändamål — varje upplåtelse som kan vålla jordägaren men utesluter sublokationsrätt. Även med beaktande av att men, som för jordägaren är av ringa betydelse, inte jämlikt 36 § andra stycket kan leda till arrenderättens förverkande, synes dock gränsen för arrendatorns rätt under alla förhållanden vara alltför snäv. En översyn av bestämmelserna är därför motiverad.

Med hänsyn till bl. a. mark- och vägslitage är det inte alldeles självklart att arrendatorn alltid skall äga rätt att helt på egen hand hyra ut det egna huset. Å andra sidan är det rimligt att arrendatorn i fråga om sitt eget hus skall ha en vidsträcktare befogenhet än i fråga om ett hus som tillhör jordägaren och ingår i arrendet. En avvägning mellan parternas motsatta intressen synes kunna ske på det sättet att arrendatorn i princip skall äga rätt att hyra ut sitt eget hus utan att behöva fråga jordägaren om lov. Om en sommarstugearrendator föredrar att en sommar hyra ut sin stuga till en person som har ungefär lika stor familj och ungefär samma vanor som han själv, är det rimligt att jordägaren får finna sig i det. Den olägenhet som därigenom eventuellt kan uppstå för jordägaren torde normalt ej vara större än vad han redan vid utarrenderingen haft anledning att räkna med. Sådan uthyrning bör därför vara tillåten. Men får uthyrningen sådan karaktär eller omfattning att olägenheten för jordägaren kan sägas vara inte alldeles obetydlig («påtaglig») synes jordägaren inte behöva finna sig däri. För att olägenheten skall vara påtaglig behöver det enligt utredningen inte nödvändigt vara fråga om sådana mera iögonfallande förhållanden som ökat vägslitage. Störande ljud och annat liknande intrång av större omfattning än vad som kan anses vara förutsett vid arrendeupplåtelsen kan också innebära påtagligt men.

Enligt utredningens mening finns det ej anledning att begränsa uthyrningsrätten till bostadsupplåtelser. Innefattar arrendet rätt för arrendatorn att på arrendestället uppföra en byggnad för lagerlokal eller bilverkstad, bör det vara tillåtet för honom att hyra ut byggnaden, även här dock under förutsättning att jordägaren ej vållas påtaglig olägenhet.

Om parterna vill överenskomma om en för arrendatorn förmånligare eller snävare uthyrningsrätt bör detta vara tillåtet. Den föreslagna regeln bör därför inte göras tvingande.

Vad utredningen föreslagit i fråga om rätt för arrendatorn att upplåta eget hus bör gälla alla slag av arrenden enligt arrendelagen.

**Remissinstanserna.** Den föreslagna rätten för arrendatorn att företa sublokation godtas i huvudsak av remissinstanserna. *Östergötlands och Södermanlands handelskammare* och *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* avstyrker dock förslaget. Den förstnämnda anför att regeln innebär en väsentlig inskränkning i jordägarens rätt att fritt förfoga över sin mark. Vidare är enligt handelskammaren ett arrendeavtal ofta av per-

sonlig natur. *Sveriges jordägareförbund* finner frågan för tidigt väckt och anser sig inte på föreliggande grundmaterial kunna ta slutlig ståndpunkt i en principiellt så viktig fråga.

*Hovrätten för Västra Sverige* anser att den vidsträcktare befogenhet till sublokation som utredningen åsyftar i fråga om arrendatorns eget hus kan tillräckligt beaktas vid prövningen av det »men» jordägaren i det särskilda fallet bör anses skyldig att tåla. Något särskilt stadgande fordras därför knappast i detta hänseende. Det andra syftet med förslaget, nämligen att ge arrendatorn möjlighet att hyra ut egen byggnad till annat än bostad, kräver däremot enligt hovrätten ett tillägg till den nuvarande bestämmelsen.

**Departementschefen.** Som utredningen påpekat torde den gällande undantagsbestämmelsen i 7 § vara att förstå så att arrendatorn, om det kan ske utan men för jordägaren, får hyra ut även hel byggnad till bostad. Där- emot synes inte sublokation av byggnad kunna ske för annat ändamål. Utredningens förslag innebär att arrendatorn i princip skall äga frihet att hyra ut ett eget hus utan att behöva fråga jordägaren om lov. Arrendatorn skall därvid vara obunden när det gäller att bestämma ändamålet med underuthyrningen. Endast när jordägaren genom upplåtelsen lider påtaglig olägenhet skall sublokation kunna vägras.

I likhet med en klar majoritet av remissinstanserna kan jag ansluta mig till utredningens åsikt att arrendatorn med tämligen stor frihet bör få hyra ut en egen byggnad. Det bör således i allmänhet stå arrendatorn fritt att upplåta huset helt eller delvis och oavsett upplåtelsens ändamål i den mån någon påtaglig olägenhet inte därigenom uppkommer för jordägaren. Jag anser inte hinder möta mot att i detta sammanhang genomföra en sådan reglering beträffande arrende i allmänhet. I 7 § andra stycket tas därför upp en regel som i sak överensstämmer med den bestämmelse utredningen föreslagit.

### 36 §.

Paragrafen innehåller förutsättningarna för förverkande av arrenderätt. Lagrummet gäller även lägenhetsarrende (70 § andra stycket).

**Gällande rätt.** Bland de olika omständigheter som kan leda till förverkande omnämns i 36 § första stycket fjärde punkten sublokation eller substitution som sker i strid med lagen.

**Utredningen.** Som en konsekvens av den föreslagna substitutionsrätten vid bostadsarrende och anläggningsarrende är det behövt att också de nya bestämmelserna anknyts till förverkandebestämmelserna i 36 §. Detta har skett genom hänvisning i 36 § till de nytillkommande lagrummen.

**Departementschefen.** Utredningens förslag är att betrakta som enbart en följdändring till förslaget om substitutionsrätt för de nya arrendekategorierna. Ändringen synes dock böra ges en något annan form än som utredningen föreslagit.

70 §.

Denna paragraf innehåller regler för lägenhetsarrende.

**Utredningen.** Bostads- och anläggningsarrende har i förslaget utbrutits till särskilda grupper vid sidan om »lägenhetsarrende i allmänhet». Reglerna för sådant arrende tas i förslaget liksom i gällande rätt upp i 70 §. Med undantag av den utvidgade sublokationsrätten enligt 7 § andra stycket föreslås för dessa inte några särskilda sakliga eller formella nyheter. För att markera att »lägenhetsarrende i allmänhet» systematiskt är att skilja från de båda nya grupperna bostads- och anläggningsarrende föreslår utredningen en särskild regel härom i paragrafens sista stycke.

**Departementschefen.** NJL:s nuvarande bestämmelser om lägenhetsarrende är så konstruerade, att de i åtskilliga hänseenden hänvisar till vad som gäller beträffande jordbruksarrende. Utredningens förslag innebär att de grundläggande reglerna i 70 § kompletteras med särskilda bestämmelser som skall gälla för bostads- resp. anläggningsarrende. Det kan inte förnekas att lagmaterialet härigenom blir tungrott och svårt att överblicka. Avsikten är emellertid att reglerna om lägenhetsarrende skall omarbetas i samband med reglernas överförande till den nya jordabalken. Den nuvarande 70 § skall därvid revideras så att en större överskådlighet uppnås, och systemet med hänvisningar mellan de skilda lagrummen skall begränsas i största möjliga utsträckning. Motsvarande översyn skall företas beträffande bostads- och anläggningsarrende. Detta arbete kan emellertid inte lämpligen påbörjas innan förslaget om jordbruksarrende framlagts och prövats. Med hänsyn härtill och då den föreslagna lagtexten endast kommer att gälla under kort tid har jag stannat för den metod utredningen föreslagit. I paragrafens sista stycke anges att bostadsarrende och anläggningsarrende är särskilda former av lägenhetsarrende. Härav följer att definitionen på lägenhetsarrende i paragrafens första stycke gäller också för bostadsarrende och anläggningsarrende.

*Om bostadsarrende*

71 §.

Paragrafens första stycke innehåller en definition av begreppet bostadsarrende. Andra stycket tar upp de bestämmelser som skall gälla för bostadsarrende. I tredje stycket anges ett tillägg till definitionen i första stycket.

**Utredningen.** Som beteckning för den genom arrende upplåtna fasta egendomen används i NJL vanligen uttrycket »fastighet». Det hör emellertid till undantagen att objektet för en arrendeupplåtelse är identisk med en (register-) fastighet. Det finns därför behov av ett uttryck som endast hänför sig till det genom ett visst arrendeavtal upplåtna objektet. I syfte att erhålla ett enkelt uttryck som kan användas genomgående i arrendelagstiftningen har utredningen tagit upp uttrycket arrendeställe.

Utredningen har uppmärksammat den speciella kategori av fritidshus som representeras av de lusthus eller miniatyrhus som i stort antal uppförts på kolonilotter i städernas ytterområden. Enligt rådande uppfattning är dessa upplåtelser i regel att anse som lägenhetsarrende och ej som jordbruksarrende. Den utveckling som f. n. sker beträffande kolonistugeverksamheten är sådan att det finns skäl att — åtminstone i vissa fall — jämställa en kolonistugeupplåtelse med ett sommarstugearrende. I en del fall är således byggnaderna på området så stora och välbyggda att de otvivelaktigt faller in under den använda definitionen av bostadsarrende. Enligt utredningens iakttagelse torde det övervägande antalet kolonilottsarrenden avse mark som är i kommunal ägo, och upplåtelseerna sker i regel i avbidan på en mera intensiv användning av marken. Det kan med hänsyn härtill ifrågasättas att generellt undanta dessa upplåtelser från bestämmelserna om bostadsarrende. Utredningen anser dock en sådan begränsning principiellt oriktig. I de fall då det är angeläget för jordägaren att inte vara underkastad de nya reglerna finns möjlighet att erhålla dispens.

En annan omständighet som kan behöva beaktas vid dispensgivningen är enligt utredningen att det — särskilt vid koloniupplåtelser — är vanligt att det föreligger ett dubbelt partsförhållande genom att jordägaren upplåtit ett större område till en överarrendator från vilken de enskilda stugägarna genom separata avtal härleder sin rätt. Utredningen har för sin del utgått från att arrendelagen är tillämplig inte blott på rättsförhållandet mellan jordägaren och överarrendatorn utan också på förhållandet mellan överarrendatorn och underarrendatorn trots att nyttjanderätten i det senare fallet formellt inte avser (äganderätt till) fast egendom. Å andra sidan erhåller normalt underarrendatorn inte annan eller bättre rätt än vad överarrendatorn själv har.

Ett avtal om arrende på arrendatorns livstid innebär normalt att arrendatorn har både rätt och skyldighet att fullfölja avtalet så länge han lever. Livstidsarrendatorn har enligt lagen inte någon substitutionsrätt. Han har inte ens den begränsade substitutionsrätt efter tio år som annars föreligger jämlikt 8 §. När en livstidsarrendator dör, är dödsboet skyldigt att flytta på den första fardagen efter dödsfallet (39 § andra stycket, 70 § andra stycket). Arrendatorns änka har dock viss övertaganderätt (9 § andra stycket).

Utredningen anför att arrende som ingås för arrendatorns livstid numera är mycket ovanligt. Å andra sidan visar utredningens undersökningar att

denna avtalstyp inte helt kommit ur bruk. Enligt utredningens mening passar livstidsarrendena inte in i det mönster som är typiskt vid bostadsarrende. Även om livstidsarrende numera framstår som en föråldrad markdispositionsform anser dock utredningen att skäl saknas att försöka förbjuda dem. Å andra sidan har utredningen avstått från att föra in upplåtelser på arrendatorns livstid under lagens regler om bostadsarrende. En sådan upplåtelse blir alltså att betrakta som »lägenhetsarrende i allmänhet».

Om ett avtal om bostadsarrende enligt sin lydelse avser viss tid eller ingåtts endast tills vidare och avtalet dessutom innehåller förbehåll om att avtalet skall upphöra vid arrendatorns död, är avtalet inte att anse som livstidsarrende i den mening ordet använts här. I stället föreslås att det sistnämnda förbehållet inte skall vara giltigt mot arrendatorn. Arrendet fortsätter således till den av lagen bestämda arrendetidens slut.

**Departementschefen.** Under bostadsarrende sammanförs alla slag av arrendeavtal som ingås för att bereda arrendatorn bostad. Någon skillnad görs inte mellan helårsbostäder och fritidsbostäder. Som utredningen framhållit bör inte heller upplåtelse av kolonilotter undantas i de fall då lotterna är bebyggda och upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose arrendatorns och hans familjs bostadsbehov.

Enligt utredningens förslag föreligger bostadsarrende när arrendatorn på arrendestället äger eller avser att åt sig uppföra bostadshus. Enligt min mening är lämpligare att grunda begreppsbestämningen på innehållet i upplåtelseavtalet. I enlighet härmed bör bostadsarrende föreligga när arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus.

Vad som i övrigt utmärker bostadsarrende har utförligt behandlats i den allmänna motiveringen.

I andra stycket hänvisas till fyra lagrum som gäller för jordbruksarrende men som hittills inte gällt vid lägenhetsarrende. Hänvisningarna till 1 och 3 §§ har tidigare behandlats i den allmänna motiveringen. Eftersom muntliga upplåtelser av bostadsarrende ej längre är giltiga, bör bestämmelserna i 28 § om verkan av fastighetens överlåtelse göras tillämpliga på bostadsarrende i stället för motsvarande regler i 70 § fjärde stycket som utgår från att muntliga avtal kan förekomma. Med hänsyn till de stora likheter beträffande arrendatorns besittningsskydd som enligt förslaget kommer att föreligga mellan bostadsarrende och jordbruksarrende är det motiverat att reglerna i 43 § om begränsning i rätten att träffa skiljeavtal utsträckts till att gälla även bostadsarrende. I utredningens förslag hänvisas till bestämmelserna i 56 § om förhållandet mellan parterna vid tvist i anledning av optionsrätt vid sociala jordbruksarrenden. I departementsförslaget tas en motsvarighet till dessa bestämmelser upp i 78 §. De lagrum till vilka hänvisas i andra stycket är alla tvingande vid jordbruksarrende och blir det

därför även vid bostadsarrende. Av andra stycket följer vidare att bestämmelserna om lägenhetsarrende skall gälla även beträffande bostadsarrende, i den mån ej annat särskilt anges.

Liksom utredningen anser jag att förutsättningarna för parterna vid ingående av ett livstidsarrende är så artskilda från andra arrendeavtal att livstidsarrende bör undantas från reglerna om bostadsarrende. Jag har därför ingen erinran mot den föreslagna undantagsbestämmelsen härom.

#### 72 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendetid vid bostadsarrende. Motiven till lagrummet har tidigare redovisats.

#### 73 §.

Paragrafen innehåller regler om uppsägning och förlängning av arrendeavtal.

**Utredningen.** Arrendelagens regler om tyst förlängning av ett avtal gäller ej vid lägenhetsarrende. Enligt utredningens mening bör en utvidgad tillämpning av reglerna om tyst förlängning inte komma ifråga. En upplåtelse som inte sägs upp bör i stället automatiskt förlängas med fem år i sänder. Uppsägningstiden för brytande av den automatiska förlängningen bör utgöra minst ett år. Av praktiska skäl bör denna tid gälla för alla slag av bostadsarrende, således oavsett om dessa är förenade med optionsrätt eller ej. Lagen bör innehålla regler om inte bara minsta tid utan också längsta tid för uppsägning. Härigenom förhindras att uppsägning görs redan i avtalet. Utredningen föreslår att maximitiden för uppsägning bestäms till två år före arrendetidens slut. Uppsägning som sker tidigare är ogiltig. Det är endast vid uppsägning som sker i syfte att hindra avtalets förlängning som paragrafens uppsägningstider gäller. För andra fall av uppsägningar gäller de uppsägningstider som lagen anger för de olika fallen. Enligt utredningens förslag skall optionsrätt kunna bestå även i det fall att arrenderätten inte förbehålls i samband med en exekutiv försäljning av fastigheten. Eftersom en uppsägning som sker med stöd av 133 § första stycket utsökningslagen också kan sägas ske i syfte att förhindra avtalets förlängning, har utredningen för undanröjande av tveksamhet ansett det behövt att i paragrafen inta en hänvisning till den särskilda uppsägningstiden i 133 § första stycket utsökningslagen.

**Remissyttrandena.** Ingen remissinstans motsätter sig förslaget om automatisk avtalsförlängning. *Hovrätten för Västra Sverige* finner det obestridligt att systemet med automatisk förlängning är att föredra framför den vid jordbruksarrende gällande regeln om s. k. tyst förlängning. Liknande uppfattning uttalas av *överlantmätnarna i Blekinge och Malmöhus län* och *RLF*.

Även förslaget att arrende skall förlängas med fem år i sänder vid utelivnen uppsägning godtas i allmänhet av remissinstanserna.

De föreslagna tidsfristerna för arrendets uppsägning möter ej heller någon erinran från majoriteten av remissinstanserna. Förslaget avstyrks dock av *lantbruksförbundet*. Förbundet framhåller att båda avtalsparterna kan ha ett berättigat intresse av att rättegång om optionsrättens bestånd kan påbörjas mer än två år före arrendetidens slut. *Handelskammaren i Örebro och Västmanlands län* anser att tiden för uppsägning bör — i likhet med vad som föreslagits för anläggningsarrende — bestämmas till senast sex månader före arrendeperiodens slut utan begränsning bakåt i tiden.

**Departementschefen.** Enligt arrendelagen upphör ett lägenhetsarrende som ingåtts för bestämd tid utan vidare vid arrendetidens utgång, om inte avtalet innehåller särskilda bestämmelser om att uppsägning måste ske. Utredningens förslag innebär att ett avtal om bostadsarrende förlängs automatiskt med fem år i sänder, om uppsägning inte sker. Uppsägning skall ske minst ett och högst två år före arrendetidens slut.

För egen del ansluter jag mig till förslaget om att arrendatorn garanteras en automatisk förlängning av avtalstiden med fem år, om uppsägning inte sker, och att en frist uppställs inom vilken uppsägningen måste göras. Härigenom åstadkoms en önskvärd klarhet i rättsläget beträffande det fortsatta arrendet. Även beträffande de arrendeupplåtelser som inte uppfyller villkoren för optionsrätt föreligger ett behov av skydd i besittningen. Jag förordar därför att också dessa arrenden förs in under de nu aktuella reglerna.

Har parterna avtalat om längre tidsperiod för arrendets fortsatta bestånd, bör självfallet avtalet gälla i den delen. Andra stycket har utformats under hänsynstagande härtill.

#### 74—79 §§.

I dessa paragrafer behandlas bostadsarrendatorns rätt till förlängt arrende. Rätten till förlängning innebär att någon ny upplåtelse inte kommer till stånd. Såväl sakrättsligt som avtalsrättsligt fortsätter det ursprungliga avtalet att gälla med den ändring av arrendetiden och andra avtalsvillkor som parterna kommer överens om eller som rätten fastställer. Motsvarande har föreslagits gälla beträffande hyra.

#### 74 §.

Paragrafen, som delvis motsvarar 74 § första stycket i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om besittningsskyddsreglernas tillämpningsområde.

**Departementschefen.** I och med att ett nyttjanderättsavtal av det slag som anges i 71 § ingås blir reglerna om bostadsarrende tillämpliga. Upplåtelsen



kommer således att räknas som bostadsarrende redan från avtalets första dag. Annorlunda förhåller det sig med besittningsskyddet. En förutsättning för detta är att arrendatorn äger ett bostadshus på arrendestället av sådan beskaffenhet att det åsatts taxeringsvärde. Motivet för bestämmelsen har redovisats i den allmänna motiveringen.

Enligt utredningens mening är det av praktiska skäl lämpligt att anknyta kravet på att taxerat hus skall finnas på arrendestället till den tidpunkt när uppsägning senast kan ske. Förslaget har emellertid mött kritik från vissa remissinstanser. Kritiken riktar sig främst mot att regeln kan leda till materiellt mindre tilltalande resultat, om arrendatorn inte tillsett eller haft möjlighet tillse att byggnaden blivit taxerad. Invändning har även gjorts mot att en jordägare som i god tid uppsäger avtalet inte alltid kan vara säker på om besittningsskydd kommer att föreligga eller ej.

Det är utan tvekan av stor betydelse att lagen innehåller sådana bestämmelser att det så klart som möjligt framgår om arrendeupplåtelsen är förenad med besittningsskydd eller ej. Det förstärkta besittningsskyddet vinner emellertid aktualitet först när den avtalade arrendetiden närmar sig sitt slut och jordägaren kan säga upp avtalet. Från den utgångspunkten ligger det närmast till hands att anknyta den särskilda besittningsskyddsregeln till tiden när uppsägning senast kan ske. Arrendatorn ges härigenom skäligt rådrum att uppföra sitt hus och vidta de åtgärder som enligt 175 § 1 mom. taxeringsförordningen åligger honom för att få byggnaden taxerad. För jordägaren kan regeln visserligen innebära den nackdelen att han undantagsvis kan tvingas vänta med uppsägningen till slutet av den bestämda uppsägningsfristen. Jag finner detta skäl inte vara av sådan betydelse att utredningens förslag bör frångås.

I sakens natur ligger att besittningsskydd inte kan komma i fråga, när jordägaren säger upp avtalet till upphörande under återopande av att arrenderätten är förverkad enligt 36 § eller att arrendatorn inte ställt säkerhet enligt 34 §. Jag har dock funnit det lämpligt att uppta en erinran härom i paragrafens andra punkt.

#### 75 §.

Paragrafen, som delvis motsvarar 76 § i utredningens förslag, innehåller huvudregeln om rätten till förlängning av arrendeavtalet. Paragrafen behandlar vidare de besittningsskyddsbrytande grunderna.

**Departementschefen.** Rätten till förlängning av arrendeavtalet föreligger endast när jordägaren uppsäger avtalet och inte när uppsägningen kommer från arrendatorns sida. Rätt till förlängning gäller även vid uppsägning av arrendeavtalet till upphörande i förtid med stöd av 4 § eller 70 § fjärde stycket (så länge detta stycke som följd av punkten 3 i övergångsbestämmelserna äger tillämpning på bostads- och anläggningsarrende) arrendelagen eller 133 § första stycket utsökningslagen.

De besittningsbrytande grunderna har behandlats i den allmänna motiveringen. Utöver vad som tagits upp där bör följande anföras.

Det i punkten 3 använda uttrycket plan eller därmed jämförligt beslut angående markens bebyggande eller användning tar i första hand sikte på de särskilda planer som avses i byggnadslagen. Härutöver åsyftas emellertid även de särskilda förbud mot att bygga som grundas på exempelvis naturvårdslagen, fornminneslagen och 86 eller 122 § byggnadslagen. Med myndighet åsyftas planmyndighet. Beslut som markförvaltande myndighet meddelar i denna sin egenskap räknas däremot inte hit. Har byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov men meddelas sådant senare, är punkten 3 givetvis inte tillämplig. Motsvarande gäller när i annat fall myndighet i efterhand ger tillstånd till bebyggelse.

Enligt punkt 4 har jordägaren tillagts rätt att bryta besittningsskyddet om arrendeupplåtelsen hindrar honom från att vidta åtgärd för plans genomförande. Jordägarens intresse av att bli befriad från upplåtelsen får här prövas. Bara när ett verkligt hinder föreligger för jordägaren bör lagrummet bli tillämpligt. Om arrendatorns byggnad således bara i smärre avseenden strider mot planen och en sådan bristande överensstämmelse får anses sakna intresse från allmän synpunkt, bör besittningsskyddet inte få brytas. Under remissbehandlingen har i detta sammanhang berörts frågan om jordägaren bör få rätt till optionsavbrott även i de fall när byggnaden står i överensstämmelse med planen men arrendeområdet strider däremot. Jag avvisar denna tanke. I de fall då området strider mot en uppgjord plan har jordägaren genom reglerna i 76 § om ändring av arrendevillkoren möjlighet att erhålla jämkning av det utarrenderade markområdet.

#### 76 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om villkoren för den fortsatta utarrenderingen.

**Departementschefen.** Frågan om fastställande av arrendavgiften för avtalets fortsatta giltighetstid har kommenterats i den allmänna motiveringen.

Beträffande övriga villkor bör huvudprincipen vara att i den mån ingen av parterna fordrar att villkoren ändras bör samma villkor som förut gälla. Krävs ändring, skall de av jordägaren uppställda villkoren gälla, om de ej är obilliga. Om parterna inte kan enas om den fortsatta upplåtelsens längd, bör denna i första hand fastställas till den minsta tillåtna tiden, dvs. fem år. Denna regel bör emellertid kunna frångås, när särskilda omständigheter gör ett avsteg motiverat. Eftersom kvarsittanderätten innebär en rätt till förlängning av arrendavtalet, börjar självfallet den nya arrendetiden att löpa från den dag då det ursprungliga avtalet skulle ha upphört, om förlängning ej skett.

Reglerna i första stycket är tillämpliga bara när förlängning av arrendavtalet sker tvångsvis på grund av att oenighet råder om förlängningen som sådan eller om arrendevillkoren. Träffar parterna däremot frivillig överenskommelse om förlängning, bör överenskommelsen gälla. En särskild regel om avtalsfrihet i detta hänseende har tagits upp i andra stycket.

Om särskilda omständigheter föreligger, bör rätten vara oförhindrad att fastställa arrendevillkor som strider mot lagens tvingande regler, exempelvis kortare arrendetid än fem år. Samma principer får därvid tillämpas som vid dispensprövning enligt bestämmelserna i 82 §. Träffar parterna själva överenskommelse om sådant arrendevillkor, måste dispensprövning självfallet ske.

#### 77 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om besittningsskyddsprocedurens inledande.

**Departementschefen.** Departementsförslaget innebär att jordägaren, om uppgörelse mellan parterna inte kan träffas, är skyldig att meddela arrendatorn att denne skall väcka talan i tvisten vid domstol senast två månader efter det att han fått del av meddelandet, om han inte finner sig i att flytta. Meddelandet kan ges i själva uppsägningen eller senare. Härigenom lämnas öppet för parterna att förhandla enbart om arrendevillkoren, fastän jordägaren uppsäger avtalet för att hindra att detta förlängs.

Meddelandet till arrendatorn bör lämnas i samma ordning som gäller för uppsägning enligt 38 §. Är arrendatorn ej anträffbar och jordägaren för den skull lämnar meddelandet på det sätt som anges i 38 § tredje stycket, bör meddelandeskyldigheten dock anses fullgjord endast om en skriftlig underrättelse om meddelandet lämnas till den söktes husfolk.

En regel om skyldighet för arrendatorn att hänskjuta tvisten till domstol tas upp i andra stycket.

#### 78 §.

Paragrafen innehåller regler om rätt för arrendatorn att kvarsitta på arrendestället under besittningsskyddsproceduren.

**Departementschefen.** Även om talan om förlängning måste instämmas åtskillig tid före arrendetidens utgång, kan det dock inträffa att frågan om avtalets bestånd inte hunnit avgöras, när avtalet löper ut. Om inte besittningsskyddet skall försvagas i betänkelig grad, måste arrendatorn i sådant fall ha rätt att sitta kvar på arrendestället utan hinder av att arrendetiden gått ut. En bestämmelse härom har tagits upp i första punkten.

Beträffande frågan vilka arrendevillkor som bör gälla för den tid som arrendatorn sitter kvar utöver arrendetiden, föreslås att de förut gällande villkoren skall gälla oförändrat till dess de slutliga villkoren bestämts. Kommer förlängning av arrendeavtalet till stånd, skall detta enligt 76 § löpa från den dag då det förra avtalet upphörde att gälla. Bifalls ej arrendatorns talan, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till dess arrendet frånträds fastställas enligt 76 §. 80 § innehåller en regel härom.

#### 79 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om innehållet i och verkan av domstols avgörande i en besittningsskyddstvist.

**Departementschefen.** I lagen bör anges att domstolen skall fastställa villkoren för det fortsatta arrendet enligt 76 §, om arrendatorns talan om förlängning av arrendeförhållandet bifalls. Fastställandet skall ske även om tvist ej råder i villkorsfrågan.

Dom varigenom arrendatorns talan bifalls bör anses som avtal om fortsatt arrende. Härav följer bl. a. att arrendatorn kan göra besittningsskydd gällande enligt vanliga regler när den i domen angivna arrendetiden löper ut. Vidare kan de i domen upptagna arrendevillkoren jämkas, ifall förhållandena efter domen skulle ändras så att en fortsatt tillämpning av villkoren skulle vara otillbörlig.

Enligt 75 § andra stycket i utredningens förslag skulle arrendator som fått bifall till sin talan om förlängning av avtalet kunna uppsäga arrendet, om de slutligt fastställda villkoren blev mera betungande än vad som dittills gällt. En sådan rätt skulle emellertid i vissa fall lätt kunna missbrukas och den torde även föranleda andra olägenheter. Som regel torde dessutom bestämmelsens syfte kunna tillgodoses genom att arrendatorn bestämmer sitt yrkande så att det framgår om han vill fortsätta arrendet även för det fall att rätten skulle finna att högre avgift bör utgå än den som arrendatorn vill gå med på. Jag har därför inte ansett mig böra föreslå någon motsvarighet till ifrågakvarande regel i utredningens förslag.

#### 80 §.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fastställande av arrendevillkor för det fall att arrendatorns talan om förlängning inte bifalls.

**Departementschefen.** Är besittningsskyddsfrågan ännu ej avgjord när arrendetiden går ut och bifalls ej arrendatorns talan om förlängning, bör jordägaren kunna få till stånd en reglering av arrendevillkoren för den avtalslösa tiden. Jag föreslår att villkoren fastställs med tillämpning av 76 §, om parterna inte kan komma överens.

## 81 §.

Paragrafen, som motsvarar 77 § i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om rätt till substitution.

**Utredningen.** När substitution sker i samband med arrendatorns konkurs bör hembudsskyldighet inte föreligga. Skälet härtill är framför allt hänsynen till tredje man, i detta fall närmast konkursborgenärerna. Det kan nämligen antas att det är ekonomiskt mera fördelaktigt för konkursboet att vid försäljning av arrendatorns hus och överlåtelse av arrenderätten vara oberoende av hembudsskyldigheten och den därmed förenade inlösningsrätten för jordägaren. Den olägenhet som detta kan tänkas innebära för jordägaren får anses vara ringa.

**Remissyttrandena.** *Lagberedningen* kritiserar förslaget att försäljning efter utmätning ej får ske utan föregående hembud. Beredningen förklarar sig ha svårt att förstå hur ett hembudsförfarande skall inordnas i utsökningslagens regler. Någon befogenhet för auktionsförrättaren att före försäljning hembjuda arrenderätten finns ej föreskriven i lag. Och skulle hembud försiggå efter verkställd försäljning, kan det exekutiva förfarandet enligt utsökningslagen raderas. Enligt beredningens mening bör därför exekutiv försäljning undantas från hembudsskyldighet på samma sätt som försäljning under konkurs. Beredningen framhåller att det likväl med avseende på exekutiv auktion kvarstår ett problem vid tillämpning av paragrafens första stycke — liksom motsvarande regel vid anläggningsarrende — nämligen hur det skall konstateras att jordägaren är skyldig att godta köparen. Beredningen håller före, att auktionsförrättaren bör få befogenhet att pröva om köparen skäligen kan godtas och att part som är missnöjd bör ha rätt att besvära sig.

*Häradshövdingeföreningen och advokatsamfundet* anser anledning saknas att arrenderätten vid arrendatorns konkurs får övergå till ny innehavare utan hembud. Föreningen förklarar att de skäl som åberopats av utredningen inte är tillräckligt starka för att behandla överlåtelse från konkursbo på annat sätt än andra överlåtelser. Det är att märka, att arrendatorn enligt förslaget skall ha rätt att utvidga hembudet till att omfatta även arrendatorn tillhöriga byggnader och vissa därmed likställda anläggningar samt att, om hembudet antas men överenskommelse ej kan träffas om ersättningen, denna skall bestämmas av skiljemän. Genom dessa regler, vilka tillstyrks av föreningen, får arrendatorn — och därmed även hans konkursbo — anses vara i erforderlig grad skyddad i ekonomiskt hänseende.

Samfundet framhåller att vid bodelning, arvskifte eller testamente finns på arrendatorns sida det personliga intresset att hans efterlevande skall kunna erhålla fortsatt arrende. Ett sådant personligt intresse finns inte hos arrendatorn vid dennes konkurs. Jordägaren kan ha ett starkt intresse

av att ej få konkursboets medkontrahent som avtalspart. Eftersom konkursboet dessutom kan erhålla full ersättning genom att i sitt hembud inbefatta jämväl den arrendatorn tillhöriga byggnaden, finns enligt samfundets mening knappast någon anledning att låta konkursboet få bättre rätt i detta hänseende än vad arrendatorn själv haft.

**Departementschefen.** Från det principiella förbudet för arrendatorn att överlåta arrenderätten görs som framgår av den allmänna motiveringen betydelsefulla undantag. Övergår således arrenderätten genom familjerättsligt fång fordras för rätt till substitution bara att den nye arrendatorn från objektiv synpunkt är godtagbar för jordägaren. Vid överlåtelse eller övergång i övriga fall krävs härutöver att hembud till jordägaren sker innan överlåtelse blir giltig mot denne.

Utredningen har föreslagit att överlåtelse i anslutning till arrendatorns konkurs skall — med hänsyn till konkursborgenärernas intresse — få ske utan hembud. Liksom flertalet remissinstanser anser jag att det kan vara av värde för konkursboet att vid överlåtelse inte vara bundet av krav på hembud. Jag har därför ingen erinran mot den av utredningen föreslagna bestämmelsen. Som lagberedningen förordat bör dock överlåtelse av arrenderätten genom exekutiv försäljning (vid auktion eller under hand) jämföras med försäljning under konkurs. Bestämmelsen har utformats med hänsynstagande härtill.

Med anledning av vad lagberedningen anfört angående frågan hur det i det exekutiva förfarandet skall kunna konstateras att jordägaren är skyldig att godta köparen vill jag anföra följande. Påföljden av att arrenderätten överlåts till någon som jordägaren inte är skyldig att godta är att arrenderätten förverkas. Den som avser att förvärva arrenderätten vid den exekutiva försäljningen och som inte vill ta risken av ett förverkande har därför att på förhand försäkra sig om jordägarens samtycke till förvärv. Något agerande från auktionsförrättarens sida behövs inte.

#### 82 §.

Paragrafen, som motsvarar 78 § i utredningens förslag, anger att lagens bestämmelser är tvingande om ej annat föreskrivs men att dispens under särskilda omständigheter kan meddelas av rätten.

**Utredningen.** Förevarande bestämmelse omfattar inte de lagrum till vilka hänvisas i 71 § tredje stycket 1 och 2. Vissa av dessa genom hänvisning tillämpliga lagrum är emellertid redan i sig själva tvingande för båda parter och bestämmelserna får givetvis samma verkan även i fråga om bostadsarrende. Detta gäller exempelvis om 1 och 43 §§ och vissa delar av 70 §. Där emot får 3 § anses vara tvingande endast för jordägaren. Dispens kan inte lämnas från dessa bestämmelser.

Undantag från de föreslagna tvingande reglerna bör få meddelas av länsstyrelsen. För dispens räcker det inte att parterna är överens. Det krävs dessutom att det föreligger särskilda omständigheter som motiverar att undantag görs. Utredningen har avstått från att i lagtexten exemplifiera sådana särskilda omständigheter som motiverar en dispens. Härför är de yttre förhållandena vid bostadsarrende alltför varierande. Enligt utredningen torde de tidigare redovisade allmänna principerna som bär upp lagförslaget i förening med den dispensgivande myndighetens lokalkännedom och allmänna administrativa erfarenhet innebära tillräckliga garantier för att dispensgivningen skall komma att fungera på ett sätt som tillfredsställer både rättssäkerheten och det praktiska behovet.

Vad utredningen föreslagit i paragrafens andra stycke överensstämmer i sak med 68 § andra stycket arrendelagen.

**Remissyttrandena.** Ingen remissinstans motsätter sig att ett särskilt dispensförfarande införs. Några ifrågasätter dock det lämpliga i att länsstyrelsen fungerar som dispensmyndighet. *Länsstyrelsen i Örebro län* åberopar att bestämmelserna avser rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn men inte beaktar några allmänna intressen. Länsstyrelsen påpekar även att övriga frågor rörande arrendeavtalet enligt förslaget skall avgöras av allmän domstol. Ett liknande uttalande görs av *lantbruksförbundet*. En del remissinstanser förordar arrendenämnden framför länsstyrelsen som lämplig beslutsmyndighet. Till dessa hör *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, *Sveriges jordägareförbund*, *överlantmätaren i Uppsala län* och *lantbruksförbundet*. Jordägareförbundet framhåller att bättre överensstämmelse härigenom skulle vinnas med bestämmelserna i 54, 55 och 68 §§. Dock synes härför först behövas en kvantitativ och kvalitativ förstärkning av arrendenämnderna. Den nyssnämnde överlantmätaren påstår att avgörandet av ifrågavarande dispensfrågor inte är av den tekniska art som flertalet av de dispensärenden länsstyrelsen handlägger enligt byggnadslagstiftningen eller naturvårdslagen. Ärendena torde också fordra besök och överläggningar på platsen. Arrendenämnden borde därför som första instans handlägga dispensfrågorna. Som andra instans kunde därefter länsstyrelsen inträda, liksom fallet är i fråga om sociala jordbruksarrenden.

Dispensreglerna kritiserar också från kommunalt håll. Majoriteten av styrelsen i *stadsförbundet* finner att den föreslagna dispensrätten för tillgodo-seende av kommunernas berättigade intressen är både omständlig och osäker. Enligt förbundets mening borde därför — liksom beträffande jordbruksarrenden av viss kommunal jord — införas särskilda regler för kommunala arrendeupplåtelse. Främst gäller detta med avseende på avtalsförlängning och uppsägningstid. *Kommunförbundet* föreslår för sin del en utvidgad dispensrätt för kommuner. Särskilt när det gäller förvärv av fastigheter på vilka redan finns arrendeupplåtelse kan kommunen för lång

tid hindras från att disponera över fastigheten för bebyggelseutveckling och sanering. Förfarandet att nödgas uppsäga arrendeavtalet och bryta optionsrätten — eventuellt genom rättegång — för att ej försitta dispensmöjligheten för kommande period anser förbundet alltför omständligt. Förutsättningarna för dispens kan dessutom komma att föreligga först efter uppsägningstidens utgång. Förbundet fortsätter.

Denna dispensrätt bör lämpligen vara så utformad att kommun, vilken äger fastighet varå bostadsarrende finns upplåtet, kan om särskilda omständigheter därtill föranleder erhålla länsstyrelsens tillstånd att omedelbart uppsäga arrendeavtalet till upphörande ett år efter det uppsägningen ägt rum. Arrendatorn måste i sådant fall ha ekonomisk kompensation för den avkortning av löpande arrendeperiod som han sålunda får vidkännas. Tvist om ersättningens storlek synes lämpligen böra avgöras i den ordning 2 kap. 18 § nyttjanderättslagen föreskriver. Därest arrendet är förenat med optionsrätt måste givetvis frågan om optionsrättens brytande vid den tidpunkt till vilken uppsägning av avtalet skett prövas av domstol på enahanda sätt som en uppsägning skett till arrendeperiodens slut. Länsstyrelsens beslut i dispensfrågan synes inte böra kunna överklagas.

Beträffande innehållet i dispensregeln anser *länsstyrelsen i Örebro län* att utredningens motivering är alltför knapphändig och att den ej ger tillräcklig ledning vid bedömningen av vilka särskilda omständigheter som bör föranleda att dispens beviljas.

*Lantbruksförbundet* föreslår — under hänvisning till erfarenheterna rörande sociala jordbruksarrenden — en föreskrift om att arrendeavtal med dispensförbehåll skall bli ogiltigt om dispens inte söks inom viss tid.

**Departementschefen.** De särskilda regler som föreslagits för bostadsarrende är avsedda att vara tvingande. En bestämmelse härom har tagits upp i denna paragraf. Innebörden av regeln är att förbehåll som strider mot lagens bestämmelser är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges.

I den tidigare redogörelsen har i skilda sammanhang berörts frågan om dispens från de föreslagna tvingande reglerna om bostadsarrende. För att täcka de mångskiftande situationer som kan förekomma kan en bestämmelse om dispens knappast undvaras. En förutsättning för dispens måste dock vara att båda parter är överens om att någon eller några av de tvingande bestämmelserna skall åsidosättas. Som utredningen uttalat bör det dock inte räcka med enbart en partsöverenskommelse. Det bör dessutom krävas att särskilda omständigheter gör ett undantag motiverat. Att i lagen närmare ange de omständigheter som inverkar på bedömningen låter sig knappast göra. Som en självklar regel bör dock uppställas att de skäl som åberopas är sakligt motiverade och framstår som berättigade.

Förslaget upptar dessutom som ett formellt krav för beviljande av dispens att det i avtalet gjorts förbehåll om att dispens får sökas. Däremot kan det inte anses föreligga skäl att föreskriva någon viss tidsfrist inom vil-



ken ansökan måste göras för att kunna tas upp till prövning. Det torde ligga i parternas eget intresse att så snart som möjligt ombesörja att dispensansökan ges in.

När det gäller valet av dispensmyndighet bör beaktas att fråga om undantag från de tvingande bestämmelserna kan uppkomma även i samband med tvist inför domstol om villkor för förlängt arrende. Bl. a. med hänsyn härtill anser jag att den allmänna underrätten bör vara dispensmyndighet.

Om rätten inte anser dispensskäl föreligga och därför avslår ansökningsen bör arrendeavtalet anses förfallet, om ej annat överenskommit i avtalet. I annat fall kan en väsentlig rubbning uppkomma i de förutsättningar under vilka avtalet tillkommit. En bestämmelse härom har tagits upp i paragrafens andra stycke.

Viss kritik har från kommunalt håll riktats mot att utredningsförslaget inte innehåller några särskilda bestämmelser för de kommunala myndigheterna. Jag har i avsnittet om arrendetiden i den allmänna motiveringen funnit att dispensförfarandet är tillräckligt när kommunen själv står som markupplåtare. Ett större hinder kan visserligen uppkomma för kommunens planeringsverksamhet när en fastighet med arrendeupplåtelse förvärvas för nybyggnad e. d. Särskilt gäller detta om förvärvet skett på så sent stadium att uppsägningstiden för en ny arrendeperiod försuttits. Det kan dock knappast komma i fråga att för sådana fall öppna möjlighet att bryta arrenderätten i förtid. En sådan åtgärd bör kunna ske bara inom ramen för expropriationslagstiftningen.

### *Om anläggningsarrende*

#### 83 §.

Paragrafen, som motsvarar 79 § i utredningens förslag, innehåller i första stycket en definition av anläggningsarrende. I andra stycket anges de bestämmelser som skall gälla för anläggningsarrende. Tredje stycket innehåller ett tillägg till definitionen i första stycket.

**Utredningen.** Många av de anläggningar som beskrivs i paragrafens första stycke är belägna på sådan mark som avses i 2 § allmänna ordningsstadgan den 14 december 1956 (nr 617). På sådan mark står t. ex. många bensinstationer och kiosker. Upplåtelse av detta slag är av offentligrättslig natur och kan inte betecknas som nyttjanderätt i NJL:s mening och därmed inte heller som arrende.

**Departementschefen.** Innebörden av begreppet anläggningsarrende har utförligt berörts i den allmänna motiveringen.

Paragrafens andra stycke är uppbyggt på samma sätt som 71 § andra stycket.

Av samma skäl som anförts beträffande bostadsarrende bör bestämmelserna om anläggningsarrende inte omfatta livstidsarrenden. Som tidigare anförts bör reglerna för anläggningsarrende inte heller äga tillämpning på arrende som upplåtits på viss tid som är kortare än ett år. För dessa arrenden bör enbart bestämmelserna om lägenhetsarrende i allmänhet gälla. En regel härom har tagits upp i paragrafens tredje stycke.

## 84 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendetid vid anläggningsarrende.

**Departementschefen.** I paragrafen föreskrivs att upplåtelse av anläggningsarrende skall ske för bestämd tid. Av andra punkten framgår att regeln är tvingande. Om den åsidosätts i avtalet, gäller detta för fem år. Inom gränsen för NJL:s regler om maximitid kan tiden bestämmas fritt. Arrenden på viss tid understigande ett år betraktas dock enligt 83 § andra stycket inte som anläggningsarrende.

## 85 §.

Paragrafen, som delvis motsvarar 80 § i utredningens förslag, innehåller regler om uppsägning och förlängning av arrendeavtal.

**Departementschefen.** De föreslagna reglerna innebär att arrendeavtalet förlängs automatiskt för minst fem år, om uppsägning inte sker. Utredningen har föreslagit att uppsägning av arrendet skall ske senast sex månader före arrendetidens slut. Som utredningen anført får fristen anses tillräcklig för förhandling om avtalets fortsatta bestånd eller — om avflyttning skall ske — för arrendatorns förberedelser för flyttningen. Jag har därför ingen erinran mot tidsfristen. Liksom i 73 § har i denna paragraf tagits in en hänvisning till de särskilda bestämmelser om uppsägningstid som gäller enligt 133 § första stycket utsökningslagen.

Bestämmelserna i paragrafen är inte tvingande.

## 86 §.

Paragrafen innehåller regler om dels förutsättningarna för att ersättningsskyldighet skall föreligga vid obefogad uppsägning, dels ersättningens bestämmande.

**Departementschefen.** Innehållet i paragrafen har närmare redovisats i den allmänna motiveringen i avsnittet om besittningsskydd för anläggningsarrende. Paragrafen är dispositiv.

När det gäller omfattningen av jordägarens ersättningsskyldighet har jag uttalat att ersättning kan komma i fråga främst för flyttningkostnader, värdeminskning på arrendatorns egendom som är en direkt följd av ar-

rendeförhållandets upplösning och skada på grund av hinder eller intrång i arrendatorns verksamhet på arrendestället. Ökade arrendekostnader torde däremot i allmänhet inte räknas som ersättningsgill skada.

#### 87 §.

Paragrafen innehåller regler om vad parterna skall iaktta när arrendatorn efter uppsägning önskar erhålla förlängning av arrendet.

**Departementschefen.** De föreslagna reglerna innebär att arrendatorn förlovar rätten till ersättning för obefogad uppsägning, om han inte inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället. Lämnas sådant meddelande inom angiven tid, har jordägaren tre veckor på sig efter delfåendet att meddela arrendatorn de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Sådan skyldighet föreligger givetvis inte om han redan dessförinnan, t. ex. i uppsägningshandlingen, underrättat arrendatorn härom. Underlåter jordägaren att lämna meddelande, är arrendatorn berättigad till ersättning för skada i anledning av arrendeförhållandets upplösning, om inte arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

Arrendatorns meddelande skall lämnas i den ordning som gäller för uppsägning enligt 38 §.

#### 88 §.

Paragrafen, som motsvarar 81 § i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om rätt till substitution.

**Utredningen.** Enligt utredningens förslag är bestämmelsen om den utvidgade substitutionsrätten för anläggningsarrendator inte av tvingande karaktär. Om arrendatorn under arrendetiden försätts i konkurs är situationen dock i regel sådan att konkursboet får anses ha ett starkt intresse av att kunna utnyttja det värde som ligger i den kombinerade rätten till byggnader och mark. Jordägarens intresse att få delta i valet av ny arrendator bör därför i denna speciella situation få stå tillbaka.

**Remissyttrandena.** Förslaget kritiserar av *lagberedningen* och *häradshövdingeföreningen*. Beredningen anser det principiellt oriktigt att konkursbo skall vara obundet av avtal som avses här medan däremot avtalet skulle kunna göras gällande mot tredje man vid utmätning eller ackordsförhandling utom konkurs. Samma regler bör gälla i dessa fall. Beredningen förordar därför att första punkten görs tvingande överlag. Föreningen finner det tveksamt om utredningen anfört skäl av sådan betydelse att en för konkursfall avsedd specialregel är motiverad.

Departementschefen. Jag delar utredningens mening om att bestämmelsen om överlåtelse rätt bör vara tvingade när arrendatorn är försatt i konkurs. Detsamma bör emellertid gälla vid exekutiv försäljning.

### Övergångsbestämmelser

I fråga om övergångsbestämmelserna hänvisas till den allmänna motiveringen.

### Förslaget till lag angående ändring av 6 § lagen om handläggning av domstolsärenden

Departementschefen. Förslaget har föranletts av att domstol ålagts handlägga ärenden angående dispens från de tvingande bestämmelserna om bostadsarrende.

### HEMSTÄLLAN

I enlighet med vad jag nu har anfört föreligger förslag till

- 1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 2) lag angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden.

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslagen inhämtas för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:  
*Britta Gyllensten*

## Bilaga 1

## Arrendelagsutredningens förslag

## Förslag till

## Lag

angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1)  
om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, *dels* att 1 kap. 1 och 3 §§ samt 2 kap. 1, 7 och 36 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels ock* att sistnämnda kapitel från och med överskriften till 70 § skall hava följande ändrade lydelse.

## 1 kap. Allmänna bestämmelser

## 1 §.

Avtal, varigenom — — — för stad.

Avtal, varigenom — — — allmänhet gäller.

Vad i första och andra styckena stadgas avser ej sådan förlängning av giltighetstiden för arrendeavtal som grundas på bestämmelse i lag.

Angående tiden — — — 4 kap. stadgas.

## 3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller in-skrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 79 §§ samt 3 kap. 28 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten — — — sådant förbehåll.

## 2 kap. Om arrende

## Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende

## 1 §.

Avtal, varigenom — — — utan verkan.

Har arrendatorn tillträtt fastigheten utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal ej kommit till stånd, är han berättigad till ersättning för den skada, som därigenom till-

skyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.

Den, som — — — rätt förlustig.

#### 7 §.

Utan jordägarens — — — liknande ändamål.

Egen byggnad får arrendatorn uthyra, om det kan ske utan påtaglig olägenhet för jordägaren.

#### 36 §.

Arrenderätten vare förverkad — — — vidtager rättelse;

4. om han mot bestämmelserna i 7 §, 8 § första stycket, 77 § första stycket eller 81 § åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten eller om han, i fall som 8 § andra stycket, 9 § första stycket eller 77 § andra stycket avser, överlåter arrendet å annan, utan att där givna föreskrifter iakttagits;

5. om han — — — sådan bestämmelse.

Finnes i — — — från arrendet.

Uppsäges avtalet — — — till skadestånd.

### Om lägenhetsarrende

#### *Om lägenhetsarrende i allmänhet*

#### 70 §.

Avtal, varigenom — — — annorlunda åsämjas.

Å sådan — — — kan nöjas.

Är ej — — — sidan skett.

Sker överlåtelse — — — honom gällande.

Ej må — — — utan verkan.

Är upplåtelsen att hänföra till bostadsarrende eller anläggningsarrende enligt 71—81 §§, gäller dock därom i stället vad nedan stadgas.

#### *Om bostadsarrende*

#### 71 §.

Bostadsarrende föreligger, när arrendatorn å arrendestället äger eller avser att åt sig uppföra hus, som lämnar bostad åt honom och hans familj, och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är ett annat än bostadsändamålets tillgodoseende.

Reglerna om bostadsarrende gälla icke, om upplåtelsen skett för arrendatorns livstid.

För bostadsarrende gäller:

1. vad om lägenhetsarrende i allmänhet är stadgat (70 §), om annat ej följer av vad i punkterna 2 och 3 sägs;

2. vad om jordbruksarrende är stadgat angående skriftlig form för avtalet (1 §), skydd mot uppsägning (3 §), begränsning i rätten att träffa

skiljeavtal (43 §) och förhållandet mellan parterna vid tvist i anledning av optionsrätt (56 §); samt

3. vad i 72—78 §§ här nedan stadgas.

#### 72 §.

Upplåtelse av bostadsarrende skall ske för viss tid minst fem år. Är icke arrendetiden så bestämd, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år. Förbehåll att upplåtelse för viss tid skall upphöra i händelse av arrendatorns död är utan verkan.

#### 73 §.

Arrende som ej uppsäges förlänges med fem år i sänder. Sådan uppsägning får icke ske tidigare än två år eller senare än ett år före arrendetidens slut. För uppsägning med stöd av 133 § första stycket utsökningslagen gäller dock den uppsägningstid som där stadgas.

#### 74 §.

Arrendatorn har optionsrätt till fortsatt arrende, om han vid den tidpunkt, när uppsägning enligt 73 § senast kan ske, på arrendestället äger bostadshus som blivit åsatt taxeringsvärde. Har arrendeavtalet uppsagts med stöd av 133 § första stycket utsökningslagen, omfattar optionsrätten i stället rätt till nytt arrende.

Uppsägning av optionsberättigad arrendators avtal skall vara skriftlig och ange, huruvida den avser arrendatorns avflyttning eller enbart ändring av villkoren. Jordägarens meddelande i uppsägningen, att gränserna för det upplåtna området, utan att beröra arrendatorns byggnader, skola ändras eller att den tvingande bestämmelsen i 78 § första stycket icke skall gälla, skall anses som meddelande om ändrade villkor. Uppsäger jordägaren avtalet för arrendatorns avflyttning skall skälet därtill angivas.

Är arrendet förenat med optionsrätt, skall uppsägningen innehålla uppgift att mottagaren, om han icke godtager uppsägningen, har att inom två månader efter mottagandet instämma motparten till domstol och därvid ange i vilka avseenden uppsägningen icke godtages. Denna bestämmelse gäller dock icke, när arrendatorn uppsäger arrendet för avflyttning.

#### 75 §.

Underlåter den som mottagit uppsägning enligt 73 § att inom föreskriven tid väcka talan med anledning av uppsägningen blir den gällande. Avser uppsägningen enbart ändrade villkor, förlänges arrendet enligt 73 § och på de villkor uppsägningen innehåller. Sker uppsägning från ömse sidor förlänges arrendet på oförändrade villkor.

Har talan om uppsägning instämts till domstol och befinnes arrendatorn äga rätt till fortsatt arrende, skola villkoren därför fastställas i enlighet med uppsägningen, om det ej kan anses oskäligt. Har jordägaren uppsagt enbart för avflyttning, skola villkoren för det fortsatta arrendet bestämmas i enlighet med vad jordägaren fordrar, om det ej kan anses oskäligt. Äro de slutligt fastställda villkoren för arrendatorn mera betungande än vad som dittills gällt, är han berättigad att inom en månad efter det slutliga fastställandet uppsäga arrendet. Underlåter han det, är han skyldig att fortsätta arrendet på de fastställda villkoren.

## 76 §.

Optionsrätten kan brytas av jordägaren endast i följande fall:

1. arrendatorn har påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendavtalet;
2. arrendatorns byggnader stå icke i överensstämmelse med gällande plan eller annat av myndighet meddelat beslut för markens bebyggande eller användning;
3. jordägaren gör sannolikt att marken skall användas till bebyggelse av annat slag eller ock till jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, och betydelsen för honom att själv kunna förfoga över marken måste anses överväga arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

## 77 §.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta den med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Innan arrendet annorledes än genom bodelning, arvskifte eller testamente eller vid arrendatorns konkurs får övergå till ny innehavare, skall arrenderrätten hembjudas jordägaren till inlösen. Hembudet må även omfatta arrendatorn tillhörig byggnad eller annan sådan anläggning varom i 18 § sägs. Antages hembudet men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, skall den bestämmas av skiljemän i den ordning 18 § föreskriver. Vill jordägaren ej återtaga arrendestället, eller har han ej inom en månad efter hembudet förklarat sig villig därtill, gäller vad i första stycket sägs.

## 78 §.

Förbehåll som begränsar arrendatorns rätt enligt 72—78 §§ är utan verkan. Länsstyrelsen kan medgiva undantag, om särskilda omständigheter därtill föranleda och avtalet innehåller förbehåll att sådan dispens får sökas.

Medgiver avtalet att dispens får sökas men avslås sådan ansökan, skall avtalet anses förfallet, därest detta ej innehåller annan föreskrift.

*Om anläggningsarrende*

## 79 §.

Anläggningsarrende föreligger, när avtalet medgiver arrendatorn rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller behålla lagerhus, fabrik, bensinstation, kiosk eller annan sådan byggnad.

Reglerna om anläggningsarrende gälla icke, om upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid understigande ett år.

För anläggningsarrende gäller:

1. vad om lägenhetsarrende i allmänhet är stadgat (70 §), om annat ej följer av vad i punkterna 2 och 3 sägs;
2. vad om jordbruksarrende är stadgat angående skriftlig form för avtalet (1 §), arrendetid (2 § första stycket) och skydd mot uppsägning (3 §); samt
3. vad i 80 och 81 §§ här nedan stadgas.

## 80 §.

Upplåtelse för viss tid förlänges med samma tid, dock högst fem år i sänder, och i övrigt på oförändrade villkor, om uppsägning ej sker senast sex månader före arrendetidens slut.



## 81 §.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta den med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Avtal som därutöver begränsar arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten får ej göras gällande medan arrendatorn är försatt i konkurs.

Denna lag träder i kraft den . . . Vid tillämpning av äldre rätt på avtal, som då äger bestånd, skall iakttagas följande.

Är avtal om bostads- eller anläggningsarrende, vilket slutits före nya lagens ikraftträdande, ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för vardera parten att uppsäga avtalet, och sker ej, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall från nämnda tid nya lagen tillämpas å avtalet.

Har ett före den . . . [= dagen för ikraftträdandet] tillkommet avtal om bostads- eller anläggningsarrende ej upprättats skriftligen, skall så ske, om endera parten begär det. Vägras det må rätten genom dom stadfästa avtalet i överensstämmelse med lag och avtalets innehåll. Domen medför samma verkan som skriftligt arrendekontrakt.

Sker överlåtelse av en för bostads- eller anläggningsarrende upplåten fastighet efter det arrendatorn där börjat uppföra sådan byggnad eller anläggning, varom i 71 eller 79 § talas, gäller utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren.

Den nya lagens bestämmelser om optionsrätt vid bostadsarrende (74—76 §§) skola, därest förutsättningarna i övrigt äro uppfyllda, gälla för sådana vid tiden för lagens ikraftträdande bestående avtal, där vid angivna tidpunkt dels marken utan avbrott varit utarrenderad för bostadsändamål under minst tio år, dels ock på arrendestället finnes bostadshus, som tillhör arrendatorn och åsatts taxeringsvärde.

Därest i fall, som i föregående stycke sägs, arrendetiden utgår under första året efter lagens ikraftträdande, är arrendatorn berättigad till fortsatt arrende för en tid av ett år. Sådant arrende skall anses hava kommit till stånd, om arrendatorn icke inom en månad efter det lagen trätt i kraft på sätt om uppsägning är stadgat tillkännagivit sin önskan att avflytta. Med avseende å nämnda arrende må vardera parten påkalla ändring av arrendevillkoren med iakttagande av att den i 74 § första stycket angivna tiden, när uppsägning senast skall ske, skall hänföra sig till utgången av den ett-åriga arrendetiden. Uppsägning behöver dock icke i något fall göras tidigare än en månad efter det lagen trätt i kraft.

## Förslag

till

## Lag

angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om  
nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, *dels* att 1 kap. 3 § samt 2 kap. 1, 7 och 36 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom<sup>1</sup> skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att 2 kap. samma lag<sup>2</sup> från och med rubriken närmast före 70 § skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 1 KAP.

## 3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, var- till nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtel- sen skett förbehåll om nyttjande- rättens bestånd eller på grund av in- teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28 § och 3 kap. 28 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — — —

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upp- låtare eller tidigare förvärvat fas- tigheten med förbehåll om nyttjan- derättens bestånd eller nyttjande- rätten jämlikt 2 kap. 28 § eller 3 kap. 28 § tidigare gällt mot ho-

Sker överlåtelse av fastighet, var- till nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtel- sen skett förbehåll om nyttjande- rättens bestånd eller på grund av in- teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 83 §§ samt 3 kap. 29 § därom stadgas.

nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upp- låtare eller tidigare förvärvat fas- tigheten med förbehåll om nyttjan- derättens bestånd eller nyttjande- rätten jämlikt 2 kap. 28, 70, 71 eller 83 § eller 3 kap. 29 § tidigare gällt

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se 1939:364 (ny lydelse föreslagen i prop. 1967:141) samt av 2 kap. 1, 7 och 36 §§ se 1943:883.

<sup>2</sup> Senaste lydelse av rubriken närmast före 70 § se 1943:883 och av 70 § se 1963:539.

*(Nuvarande lydelse)*

nom eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes ut-fästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare för-värvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

*(Föreslagen lydelse)*

mot honom eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad där-om är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes ut-fästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare för-värvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

## 2 KAP.

## 1 §.

Avtal, varigenom — — — — — utan verkan.

*Har fastigheten övertagits till bru-kande mot lega, utan att skriftligt avtal blivit upprättat, njute bruka-ren, där det ej berott på honom, att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, ersättning för den skada, som därigenom till-skyndas honom. Förbehåll, som stri-der mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.*

*Har arrendatorn tillträtt fastig-heten utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal se-dermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Förbehåll, som strider mot vad så-lunda stadgats, vare utan verkan.*

Den, som — — — — — sin rätt förlustig.

## 7 §.

Utän jordägarens — — — — — liknande ändamål.

*Arrendatorn får uthyra egen byggnad, om det kan ske utan på-taglig olägenhet för jordägaren.*

## 36 §.

Arrenderätten vare — — bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse; 4. Om han *mot bestämmelserna i 7 § och 8 § första stycket* åt annan upplåter nyttjanderätt till fastighe-ten eller del därav eller överlåter ar-renderätten *eller om han, i fall som 8 § andra stycket eller 9 § första stycket avser, överlåter arrendet åt annan, utan att där givna föreskrif-ter iakttagits;*

4. om han *i strid med bestämmel-serna i detta kapitel* upplåter nytt-janderätt till fastigheten eller del därav åt annan eller överlåter arren-derätten.

5. om han — — — — — sådan bestämmelse.

Finnes i — — — — — från arrendet.

Uppsäges avtalet, — — — — — till skadestånd.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Om arrende för annat ändamål än  
jordbruk

Om lägenhetsarrende

## 70 §.

Avtal, varigenom — — — — — annorlunda åsämjas.

Å sådan — — — — — kan nöjas.

Är ej — — — — — sidan skett.

Sker överlåtelse — — — — — honom gällande.

Ej må — — — — — utan verkan.

*Särskilda former av lägenhetsarrende äro bostadsarrende och anläggningssarrende.*

## Om bostadsarrende

## 71 §.

*Bostadsarrende föreligger när arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla hus som lämnar bostad åt honom och hans familj, om det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål.*

*I fråga om bostadsarrende gälla 1, 3, 28 och 43 §§ samt, om ej annat följer av 1 eller 72—82 §, 70 § andra stycket.*

*Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid, äga bestämmelserna om bostadsarrende icke tillämpning.*

## 72 §.

*Upplåtelse skall ske för viss tid, minst fem år. Är arrendetiden bestämd på annat sätt, gäller avtalet för fem år.*

*Förbehåll att arrendeavtal skall upphöra att gälla om arrendatorn dör är utan verkan.*

## 73 §.

*Uppsägning av arrendeavtal skall ske minst ett år före arrendetidens slut. Uppsägning som sker tidigare än två år dessförinnan är utan verkan. Särskilda bestämmelser om uppsägningstid finnas i 133 § utsökningslagen.*

*Uppsäges ej arrendeavtal inom rätt tid, anses det förlängt på fem år, om ej längre tid avtalats.*

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

74 §.

Bestämmelserna i 75—80 §§ om förlängning av arrendeavtal gälla, om

1. hus som avses i 71 § första stycket finns på arrendestället när uppsägning senast kan ske och huset då är åsatt taxeringsvärde och

2. arrendet ej upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

75 §.

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller arrendeavtalet kan uppsägas enligt 34 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller eljest i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och arrendeupplåtelsen hindrar jordägaren från att vidtaga åtgärd för planens genomförande,

5. jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för bebyggelse av annat slag eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet och intresset för honom att själv kunna förfoga över marken påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 76 §.

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej är obilligt. Arrendetiden skall dock utgöra fem år, om ej annan tid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i arrendevillkoren ej påkallas, skola samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om arrendeavgiften eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

## 77 §.

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtal eller villkoren för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet väcka talan i tvisten. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 38 § tredje stycket gäller dock endast om skriftlig underrättelse om meddelandet lämnas till den söktes husfolk.

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att väcka talan inom den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av arrendeavtalet.

## 78 §.

Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället, till dess frågan är slutligt avgjord. För

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skola de förut gällande arrendevillkoren tillämpas i avbidan på att de slutliga arrendevillkoren för samma tid bli bestämda.

79 §.

Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendavtalet, skola villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 76 §.

Dom varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende.

80 §.

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendavtalet och avgöres tvisten först efter arrendetidens utgång, skola arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till dess arrendet frånträdes fastställas enligt 76 §.

81 §.

Arrendatorn får överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, om ej annat följer av andra stycket.

Innan arrenderätten får övergå till ny innehavare på annat sätt än genom bodelning, arvskifte eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller vid arrendators konkurs, skall jordägaren erbjudas att ålertaga arrendestället. Erbjudandet får omfatta även byggnad eller annan anläggning som avses i 18 §. Antages erbjudandet men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, äger 18 § sista stycket motsvarande tillämpning. Har jordägaren ej inom en månad efter erbjudandet förklarat sig villig att återtaga arrendestället, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 82 §.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i 72—81 §§ är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges. Rätten kan medge undantag, om särskilda omständigheter föranleda till det och avtalet innehåller förbehåll att sådant medgivande får sökas.

Innehåller avtalet att medgivande av undantag får sökas men avslås ansökningen, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.

## Om anläggningsarrende

## 83 §.

Anläggningsarrende föreligger när arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, om den ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande.

I fråga om anläggningsarrende gälla 1, 3 och 28 §§ samt, om ej annat följer av 1 eller 84—88 §, 70 § andra stycket.

Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, äga bestämmelserna om anläggningsarrende icke tillämpning.

## 84 §.

Upplåtelse skall ske för viss tid. Är arrendetiden bestämd på annat sätt, gäller avtalet för fem år.

## 85 §.

Uppsägning av arrendeavtal skall ske minst sex månader före arrendetidens slut. Särskilda bestämmelser om uppsägningstid finnas i 133 § utsökningslagen.

Uppsäges ej arrendeavtalet inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.



(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 86 §.

Har jordägaren uppsagt arrendeaftalet och vägrar han att förlänga arrendet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver avgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendets upphörande, om ej

1. arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

3. jordägaren gör sannolikt att marken behövs för annat ändamål än arrende och intresset för honom att själv kunna förfoga över marken påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

4. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningsbestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeaftalet.

## 87 §.

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 86 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppstäl-

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

ler för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till ersättning för förlust som avses i 86 §, om ej arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning.

88 §.

Arrendatorn får överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Förbehåll varigenom arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten begränsas därutöver får ej göras gällande, när försäljning sker genom exekutiv försäljning eller medan arrendatorn är försatt i konkurs.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1968.
  2. Hänvisningen i 1 kap. 3 § första stycket och sista stycket första punkten till 3 kap. 29 § skall dock intill den 1 januari 1969 avse 3 kap. 28 §.
  3. Bestämmelserna i 2 kap. 1 § om skriftlig form samt 28 § om verkan av överlåtelse av fastigheten är ej tillämpliga på avtal om bostads- och anläggningsarrende som slutits före den 1 juli 1971.
  4. Lagen äger ej tillämpning på arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om icke annat följer av vad nedan sägs.
  5. Bestämmelserna i 2 kap. 74—80 §§ skall från och med dagen för lagens ikraftträdande tillämpas på avtal som slutits dessförinnan, om arrendet vid arrendetidens utgång varat under minst tio år.
  6. Är avtal om bostads- eller anläggningsarrende som slutits före lagens ikraftträdande träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl jordägaren som arrendatorn att uppsäga avtalet och sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall lagen tillämpas på avtalet från nämnda tid. Detsamma gäller, om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.
  7. Har arrendeavtal som slutits före den 1 juli 1971 ej upprättats skriftligen, skall det ske, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

**Förslag**  
till  
**Lag**  
**angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807)**  
**om handläggning av domstolsärenden**

Härigenom förordnas, att 6 § lagen den 20 december 1946 om handläggning av domstolsärenden<sup>1</sup> skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)*

*(Föreslagen lydelse)*

6 §.

Underrätt vare — — — — — lagfaren domare.

Vid annan — — — — — om ägofred;

eller

*9. medgivande av undantag enligt 2 kap. 82 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom; eller*

9. dödande av förkommen handling.

*10. dödande av förkommen handling.*

Skall i häradsrätt nämnd deltaga, vare häradsrätten i ärende, som avses i andra stycket 2, 3, 6, 7 eller 9 eller angår intagande i rättens protokoll av förening varom under 8. förmåles, domför med tre i nämnden, dock ej då fråga är om tillstånd till viss förvaltningsåtgärd eller talan mot överförmyndares beslut.

Skall i häradsrätt nämnd deltaga, vare häradsrätten i ärende, som avses i andra stycket 2, 3, 6, 7, 9 eller 10 eller angår intagande i rättens protokoll av förening varom under 8. förmåles, domför med tre i nämnden, dock ej då fråga är om tillstånd till viss förvaltningsåtgärd eller talan mot överförmyndares beslut.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1968.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 6 § se 1963:524.

*Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 19 december 1967.***Närvarande:**

justitierådet EDLING,  
regeringsrådet HEGRELIUS,  
justitierådet PETRÉN,  
justitierådet JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 21 november 1967 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 20 oktober 1967 hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till 1) *lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom* och 2) *lag angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden*.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsfiskalen Bengt Eliasson.

*Lagrådet yttrade:*

**Allmänna synpunkter**

Förslaget avser att stärka den rättsliga ställningen för den som arrenderar mark i syfte att därå uppföra eller bibehålla byggnad för familjebostad (bostadsarrende) eller anläggning för förvärvsverksamhet (anläggningsarrende). I första hand tar förslaget därvid sikte på att ge arrendatorn ett besittningsskydd; detta är i fråga om bostadsarrende utformat som en principiell rätt till förlängning av avtalet och beträffande anläggningsarrende som en rätt till skadestånd vid obefogad uppsägning. Vidare innebär förslaget bl. a., att arrendatorn tillerkännes en vidgad rätt att sätta annan i sitt ställe.

Bestämmelserna om besittningsskydd är liksom åtskilliga andra stadganden i förslaget utformade med motsvarande regler i det av Kungl. Maj:t genom prop. 1967: 141 för riksdagen framlagda förslaget till ny hyreslagstiftning som förebild. Den i förslaget rörande bostads- och anläggningsarrenden dem emellan gjorda åtskillnaden i fråga om besittningsskyddets innebörd ansluter sålunda till den i förslaget till hyreslagstiftning gjorda

skillnaden mellan skyddet för bostadshyresgäst och lokalhyresgäst. Och det förevarande förslagets regler om bostadsarrende bygger, i likhet med hyreslagförslagets regler om hyra av bostadslägenhet, på det i skilda sammanhang betydelsefulla betraktelsesättet att vid förlängning till följd av en lagregel det är det ursprungliga avtalet som består. Departementschefens motiveringar till de bärande principerna i förslaget om bostads- och anläggningsarrenden och till de särskilda bestämmelserna i förslaget är ej heller i och för sig uttömmande utan hänvisar till tankegångar som mera fullständigt utvecklats i förslaget till hyreslagstiftning.

Sedan Kungl. Maj:t återkallat sitt förslag till hyreslagstiftning, innebär ett ställningstagande till förslaget om bostads- och anläggningsarrenden, att lagstiftaren med verkan för ett jämförelsevis mindre betydelsefullt rättsområde löser grundläggande frågor, medan motsvarande spørsmål inom ett närstående och jämförelsevis mera betydelsefullt rättsområde väntar på sin lösning. Den anförda omständigheten är visserligen icke ett i och för sig avgörande hinder mot att nu upptaga lagstiftningsfrågan i vad angår bostads- och anläggningsarrenden, om behovet av regler på detta område anses trängande. En sådan ordning för lagstiftningsfrågors upptagande är emellertid icke den lämpligaste.

Vid sin granskning av förslaget till hyreslagstiftning uttalade lagrådet, att de principer på vilka förslagets materiella regler byggde syntes bärande, men framhöll samtidigt, att den intresseavvägning, som ägt rum, på en del punkter kunde vara föremål för delade meningar. Vad lagrådet sålunda yttrade äger tillämpning även på det nu remitterade förslaget om bostads- och anläggningsarrenden. De grundsatser som ligger bakom reglerna om skydd för arrendatorn mot obefogad uppsägning från jordägarens sida är alltså enligt lagrådets mening godtagbara. Sådant förslaget är utformat innebär det emellertid, att reglerna till skydd för arrendatorns intressen blivit jämförelsevis långtgående och att avtalsfriheten för att nå detta syfte i stor utsträckning satts ur spel.

En fråga som under lagstiftningsärendets behandling tilldragit sig särskild uppmärksamhet gäller, huru det skall hindras att en vidgad rätt för arrendatorn att kvarsitta — något som ju innebär en ökad möjlighet för honom att bibehålla sitt hus på arrendestället — bidrager till en från plansynpunkt mindre önskvärd bebyggelse. Detta spørsmål, som gäller det allmännas kontroll av byggnadsverksamheten, hör emellertid principiellt sett till byggnadslagstiftningen och ej till den civilrättsliga lagstiftning, som reglerar jordägares och arrendators inbördes rättigheter och skyldigheter. Lagrådet vill också instämma i departementschefens uttalande att svårigheterna att få arrendebebyggelsen i överensstämmelse med planmyndigheternas intentioner närmast hänför sig till byggnadslagstiftningens praktiska tillämpning. I den begränsade utsträckning och i den form planintresset tillgodosetts i förevarande lagstiftning — främst genom bestämmelser att

när byggnaden på arrendestället är av ringa värde arrendet ej är förenat med optionsrätt och att markägaren har rätt att vägra förlängning, om han avser att använda marken i enlighet med plan — får dock förfaringssättet anses godtagbart; nämnda bestämmelser är nämligen motiverade även av andra skäl.

Nyttjanderättslagen tillkom 1907 och har därefter varit föremål för omfattande och ingripande ändringar. Särskilt efter genomförandet av de nu föreslagna ändringarna i arrendekapitlet kommer kapitlet att erbjuda en mycket splittrad anblick. Bestämmelserna blir synnerligen svåröverskådliga och vad som gäller för andra former av arrende än vanligt jordbruksarrende meddelas i stor utsträckning genom ett invecklat system av hänvisningar till de för en annan form av arrende gällande reglerna. Överskådligheten försvåras ytterligare av att reglerna om sociala jordbruksarrenden och reglerna om bostads- och anläggningsarrenden utgår från skilda synsätt i fråga om innebörden av en avtalsförlängning; de förra bygger på att vid förlängning ett nytt avtal kommer till stånd men de senare på att vid förlängning det är det ursprungliga avtalet som består. Sådana formella brister kan knappast undvikas vid partiella reformer inom ramen av samma lag. Önskvärdheten av att bestämmelserna samordnas och systematiseras i en blivande ny jordabalk är emellertid, såsom även departementschefen uttalat, framträdande.

## Lagen angående ändring i nyttjanderättslagen

### 1 KAP.

#### 3 §.

Ändringen av de nuvarande hänvisningarna till 3 kap. 28 § i förevarande paragraf till att avse 29 § i samma kapitel är föranledd av förslaget till ny hyreslagstiftning. Då detta förslag numera förfallit, har grunden för ändringen undanryckts. Lagrådet hemställer därför, att hänvisningarna till 3 kap. 28 § bibehållas och att i anslutning därtill punkt 2 i övergångsbestämmelserna utgår.

### 2 KAP.

#### Rubriken Om lägenhetsarrende samt 70 §.

Arrendekapitlet i nyttjanderättslagen är nu indelat i fyra underavdelningar med rubrikerna: Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende, Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende, Särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden samt Om arrende för annat ändamål än jordbruk. Det sistnämnda avsnittet omfattar endast en paragraf, 70 §. Den art av arrende som regleras i detta avsnitt brukar kallas lägenhetsarrende.

I det remitterade förslaget har rubriken framför 70 § ändrats och erhållit lydelsen Om lägenhetsarrende, ett tillägg fogats till 70 § av innehåll att särskilda former av lägenhetsarrende är bostadsarrende och anläggningsarrende samt två nya avsnitt med underrubrikerna Om bostadsarrende och Om anläggningsarrende införts efter 70 § och under samlingsrubriken Om lägenhetsarrende. Den disposition som här beskrivits ger vid handen — något som även bestyrkes av motivuttalanden — att bostadsarrende och anläggningsarrende betraktas som särskilda arter av lägenhetsarrende. Med den utformning bestämmelserna om bostadsarrende och anläggningsarrende fått innehåller lagen emellertid icke några för samtliga arter lägenhetsarrende gemensamma bestämmelser. Reglerna i 70 § äger sålunda icke på grund av egen kraft någon tillämpning i fråga om bostadsarrende eller anläggningsarrende. En annan sak är, att stadgandena under rubrikerna bostadsarrende och anläggningsarrende genom att hänvisa till 70 § gör denna i vissa hänseenden tillämplig. I sist anförda sammanhang betraktas alltså bostadsarrende och anläggningsarrende ej som särskilda arter av lägenhetsarrende utan som två med lägenhetsarrende sidoordnade typer av arrende. Sistnämnda betraktelsesätt är enligt lagrådets mening att föredraga. Till stöd härför kan bl. a. åberopas, att om ett avtal, som innehållsmässigt är ett bostadsarrende, ej upprättats i den föreskrivna skriftliga formen, följden bör bli, att något giltigt avtal över huvud taget ej föreligger, och icke, såsom skulle varit fallet om bostadsarrendet konstruerats som en ny typ av lägenhetsarrende, att det är ett okvalificerat sådant.

Om sålunda bostadsarrende och anläggningsarrende är med okvalificerat lägenhetsarrende jämställda arter, är i och för sig det lämpligaste att upptaga bestämmelserna om dem före reglerna i 70 §. Av skäl som departementschefen antytt vid 70 § bör dock hinder ej möta att bibehålla förslagets ordningsföljd. Det inbördes förhållandet mellan ifrågavarande typer av arrenden bör komma till uttryck därigenom att rubrikerna Om bostadsarrende och Om anläggningsarrende ej underordnas rubriken Om lägenhetsarrende utan göres jämställda med denna. Härigenom ernås också bättre följdriktighet mellan samtliga avdelningsrubriker i arrendekapitlet. Vidare bör tillägget till 70 § få det innehållet att bostads- och anläggningsarrenden undantages från tillämpningsområdet för 70 §. Tillägget skulle kunna givas den lydelsen, att om upplåtelsen är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende varom nedan sägs, bestämmelserna därom skall gälla.

#### 71 §.

Bostadsarrende föreligger jämlikt denna paragraf när hus, som arrendatorn enligt upplåtelsen får ha på arrendestället, lämnar bostad åt — förutom honom själv — hans familj. Sistnämnda uttryck torde i detta sammanhang omfatta endast hustru och barn som tillsammans med arrendatorn bildar ett hushåll. En sådan begränsning synes vara väl snäv. Bo-

stadsarrende torde böra anses föreligga även om bostadshus på arrendestället skall inrymma andra arrendatorns nära anhöriga eller personer som eljest är nära förbundna med honom. Detta är av betydelse exempelvis, om arrendatorn ej har någon familj i nyss angivna mening. En lämpligare avgränsning synes kunna erhållas, om det anges, att ändamålet skall vara att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående, ett uttryck som ansluter till stadgandet i 34 § förslaget till ny hyreslag. Om detta iakttages, kan senare delen av paragrafens första stycke — efter ytterligare någon jämkning — erhålla följande lydelse » — — — eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående».

Stadgandet i tredje stycket utsäger, att bestämmelserna om bostadsarrende ej skall tillämpas på bostadsarrende för arrendatorns livstid. Syftet med stadgandet torde bättre kunna vinnas genom att definitionen på bostadsarrende avfattas på sådant sätt att livstidsarrende uteslutes. Lagrådet föreslår därför, att tredje stycket får utgå och ersättas av ett såsom en andra punkt i första stycket intaget stadgande av innehåll, att om upplåtelsen skett för arrendatorns livstid, bostadsarrende dock icke anses föreligga.

## 72 §.

Enligt första stycket andra punkten skall, om arrendetiden är bestämd på annat sätt — dvs. på annat sätt än till viss tid, minst fem år — avtalet gälla för fem år. Utredningens förslag innehöll, att upplåtelsen skulle ske för viss tid minst fem år och att, om arrendetiden icke var så bestämd, avtalet skulle anses ingånget för en tid av fem år. Sistnämnda formulering ansluter till uttryckssättet i 2 § i kapitlet. Anledning att frångå utredningens förslag föreligger så mycket mindre som detta, i motsats till det remitterade förslaget men i överensstämmelse med vad som måste vara avsett, gör regeln tillämplig även i det fall att arrendetiden i avtalet lämnats helt obestämd. Lagrådet förordar således, att första stycket andra punkten får innehålla, att om arrendetiden icke är så bestämd, upplåtelsen gäller för fem år.

För övrigt vill lagrådet framhålla, att paragrafens bestämmelser om upplåtelsestid enligt sin lydelse är tvingande både för jordägaren och för arrendatorn.

## 73 §.

Enligt förslaget är avsikten, att avtal om bostadsarrende, även sådant som slutits för viss tid, skall uppsägas för att upphöra vid avtalstidens slut. Anmärkas må, att grund för att kräva uppsägning egentligen saknas, när fråga är om arrendeavtal som ej inbegriper optionsrätt. Lagrådet — som vid 74 § föreslår sådan jämkning att alla bostadsarrenden innefattar optionsrätt — anser sig dock icke böra påyrka någon saklig ändring. I försla-



get avses den tänkta ordningen komma till uttryck genom regler, som i första hand tager sikte på uppsägningstidens längd. Lagtexten vinner i tydlighet om — i likhet med vad som skedde i förslaget till hyreslag — förevarande paragraf inledes med ett stadgande, som direkt utsäger, att uppsägning alltid skall ske för att ett bostadsarrende skall upphöra vid arrendetidens slut.

Enligt gängse betraktelsesätt är det för den som har att göra en uppsägning en fördel med så kort uppsägningstid som möjligt. Han behöver då inte bestämma sig så långt i förväg. För den som skall mottaga uppsägningen är förhållandet det motsatta. Det är till fördel för honom att så tidigt som möjligt få veta medkontrahentens avsikt. I förevarande paragraf fastslås till en början en minimetid på ett år för uppsägning. På grund av 82 § skall regeln vara i så måtto tvingande att förbehåll mot regeln är utan verkan mot arrendatorn. Innehörden härav är, att om uppsägningstiden genom särskild klausul i arrendeavtalet bestäms kortare än minimitiden, klausulen väl gäller om arrendatorn verkställer uppsägningen men ej om uppsägningen kommer från jordägarens sida. Har i stället uppsägningstiden genom klausul bestämts längre än minimitiden, åsidosättes ej minimiregeln och klausulen torde gälla även mot arrendatorn. Det kan dock ej vara lämpligt att medge parterna att avtalsvis kunna ålägga arrendatorn att taga ställning till frågan om han önskar fortsatt arrende tidigare än då den i lagen stadgade minimitiden börjar löpa. Med den utformning motsvarande regel har i fråga om de sociala jordbruksarrendena är också arrendatorn, även om annat avtalats, bibehållen vid sin handlingsfrihet fram till den legala minimitiden för uppsägning.

Reglerna om uppsägningstid har emellertid komplicerats med ett stadgande om en maximitid för uppsägning på två år. Av 82 § följer, att avtalsklausul som strider häremot är utan verkan mot arrendatorn. Har genom klausul i avtalet bestämts en uppsägningstid, som är längre än maximitiden, torde klausulen såtillvida gälla att en av arrendatorn före maximitiden gjord uppsägning blir gällande, medan klausulen icke har den verkan att arrendatorn är skyldig att verkställa uppsägning tidigare än vid maximitidens inträde. Vad åter angår uppsägning från jordägarens sida torde denne vara bunden av klausulen i vad den innebär en minimetid för honom att ge till känna sin avsikt, men han är, då klausulen ej är bindande mot arrendatorn, ej berättigad att verkställa uppsägning förrän den legala maximitiden börjat löpa. Resultatet synes bli, att jordägaren över huvud taget ej skulle kunna säga upp arrendeavtalet eller möjligen att han har att göra två uppsägningar, en före den avtalade uppsägningstidens utgång för att uppfylla den avtalsklausul, av vilken han är bunden, och en efter det att den legala maximitiden börjat löpa för att arrendatorn skall få en uppsägning under tid, då han enligt lag är skyldig att mottaga en sådan.

Det torde knappast kunna vara till olägenhet för arrendatorn att på ett tidigt stadium få reda på jordägarens avsikt, och regeln om maximitid är därför knappast motiverad från arrendatorns synpunkt. Till stöd för en bestämmelse om maximitid för uppsägning från jordägarens sida kan emellertid åberopas, att det förfarande genom vilket optionsrätten skall prövas icke lämpligen kan igångsättas alltför lång tid före arrendetidens utgång. Att så ej sker kan visserligen om det behövs tryggas genom lämplig utformning av bestämmelserna om förfarandet. Men självfallet är en utväg också att maximera den tid inom vilken jordägaren skall uppsäga arrendet. För att en tillfredsställande ordning skall erhållas måste dock bestämmelsen göras för båda parter tvingande. Den olägenheten får alltså tagas, att arrendatorn ej genom klausul i arrendeavtalet kan säkerställa att han tidigare än vid maximitidens början får veta huruvida jordägaren kommer att hävda att avtalet skall upphöra vid arrendetidens utgång.

Vad gäller uppsägning från arrendatorns sida är, såsom lagrådet förut antytt, angeläget trygga att han äger säga upp avtalet ända fram till dess att den legala minimitiden för uppsägning börjar löpa. Jordägaren bör alltså betagas möjligheten att genom avtalsklausul tillförsäkra sig längre uppsägningstid än den i lagen angivna. Medgivande från jordägaren, varigenom uppsägningstiden avkortas under den i lagen angivna och alltså arrendatorn får förmånen att vänta med att bestämma sig, bör bli gällande. Om å andra sidan arrendatorn på ett tidigt stadium bestämt sig för att uppsäga arrendet, synes anledning saknas att ej låta en av honom redan då gjord uppsägning få laga verkan.

De hittills behandlade reglerna i förevarande paragraf bör givas sådan utformning att det av deras egen lydelse framgår i vad mån de är tvingande.

Det måste anses otvetydigt att, även utan erinringen i första stycket om bestämmelsen angående uppsägningstid i 133 § utsökningslagen, reglerna i nämnda lagrum och ej vad som föreskrives i förevarande paragraf skall gälla vid uppsägning i den i utsökningslagen angivna situationen, dvs. efter det fastigheten försålts på exekutiv auktion utan förbehåll om arrenderätens bestånd. Har uppsägning ej skett, kommer enligt 133 § utsökningslagen upplåtelsen att bli gällande mot den nye ägaren för återstoden av arrendeperioden. Erinringen i första stycket i förevarande paragraf kan föranleda det missförståndet att andra stycket skulle avse även det fallet att uppsägning underlätits efter exekutiv auktion med påföljd att arrendet skulle anses förlängt för en femårsperiod och ej såsom enligt utsökningslagen att det skall gälla för återstående arrendetid. Erinringen i första stycket bör därför såsom obehövlig och därjämte ägnad att föranleda missförstånd utgå. Däremot skulle måhända kunna övervägas sådan jämkning av lydelsen av 75 § att den direkt utsade, att uppsägning enligt 133 § utsökningslagen ingår bland de typer av uppsägning som åsyftas i 75 §. Med hänsyn till att enligt 74 § bestämmelserna om optionsrätt skall gälla utan att undantag

gjorts för fallet i utsökningslagen, får dock den rätta innebörden av 75 § anses framgå tillräckligt klart.

Med hänsyn till vad sålunda anförts kan första stycket av förevarande paragraf utbytas mot två stycken av följande lydelse:

För att arrende skall upphöra vid arrendetidens slut skall uppsägning alltid ske.

Uppsägning från jordägarens sida skall äga rum tidigast två år och senast ett år före arrendetidens utgång, även om annan tid avtalats. Arrendatorn är städse berättigad att göra sin uppsägning senast ett år före arrendetidens utgång eller inom den kortare tid före utgången, som kan hava överenskommits.

#### 74 §.

Enligt punkt 1 i förevarande paragraf är en förutsättning för att bestämmelserna om optionsrätt skall gälla, att hus som avses i 71 § första stycket finns på arrendestället, när uppsägning senast kan ske, och att huset då är åsatt taxeringsvärde. Paragrafen synes utgå från att avtalet inbegriper optionsrätt först i och med att bostadshuset uppföres och taxeringsvärde åsättes. Vad nu sagts innebär, att frågan huruvida optionsrätt tillkommer ett arrendeavtal blir beroende av en efter avtalet inträffad faktisk omständighet. Beträktalesättet torde medföra, å ena sidan, att där omständigheten ej inträffar, avtalet anses ha redan från början saknat optionsrätt samt, å andra sidan, att där omständigheten blir för handen, avtalet medför optionsrätt, även om det till äventyrs skulle innehålla en klausul som innebär att arrendatorn ej äger uppföra ett hus av sådan beskaffenhet att det kan åsättas taxeringsvärde. Sistnämnda konsekvens förutsätter å sin sida, att en sådan klausul ej äger den verkan att den betager arrendatorn rätten till förlängning.

Enligt lagrådets mening bör bestämmelserna om optionsrätt utformas från den mera naturliga utgångspunkten, att avtal om bostadsarrende redan från början innefattar optionsrätt men att denna rätt bortfaller, om den omständigheten inträffar att arrendestället vid viss senare tidpunkt ej är bebyggt på angivet sätt. Detta beträktelsesätt torde leda till att — om såsom enligt förslaget lagen uppställer som en ovillkorlig förutsättning för optionsrätt att arrendatorn förser arrendestället med taxerat bostadshus — ett avtal, som enligt särskild klausul ej tillåter uppförande av ett sådant hus, ej medför optionsrätt, något som borde komma till uttryck i lagtext. En motsatt ståndpunkt — som torde förutsätta ett tvingande lagstadgande av innehåll att sådan klausul saknar verkan — torde för övrigt vara svårgenomförbar med hänsyn till att man knappast kan betaga kontrahenterna all rätt att avtala om storlek och utseende m. m. på det hus som arrendatorn får uppföra och sådana avtalsbestämmelser i sig kan innebära att huset ej får vara sådant att det kan åsättas taxeringsvärde.

Med det betraktelsesätt lagrådet anser böra anläggas avser den inledningsvis återgivna bestämmelsen ett fall, då optionsrätten bortfaller. Emellertid anger även 75 § en rad situationer, då optionsrätten ej kan göras gällande. Skiljelinjen torde härvid ha varit att till förevarande paragraf förts fall, där besittningsskyddet är generellt inskränkt efter en lätt iakttagbar gränslinje, medan frågan om optionsrätten skall brytas i fall som avses i 75 § kan avgöras först efter närmare avvägning av kontrahenternas intressen vid varje särskilt arrende. Mellan det i förevarande paragraf upptagna fallet att arrendatorn underlåtit att uppföra hus och de i 75 § angivna fallen synes emellertid någon principiell skillnad ej föreligga. Frågan i vilket av lagrummen ett optionsbrytande förhållande skall upptagas synes ej heller ha betydelse i annat hänseende än beträffande det sätt, på vilket förhållandet skall åberopas mot arrendatorn och tvist i ämnet lösas. I fall, som avses i förevarande paragraf, erfordras endast uppsägning för att arrendavtalet skall upphöra, medan när fråga är om omständigheter, som avses i 75 §, det särskilda förfarandet i 77 § därjämte skall iakttagas.

Bestämningarna att hus finns på arrendestället och att det är åsatt taxeringsvärde torde ha ansetts som så lätt iakttagbara förhållanden att de bör medföra ett generellt, av planintressena betingat undantag från optionsrätten. Lagrådet — som redan inledningsvis påtalat vanskligheten att utnyttja förevarande lagstiftning för att tillgodose planintressena — finner anknytningen till taxeringsvärdet inge vissa betänkligheter. Taxeringsvärdena avser att tillgodose helt andra syften än de som är aktuella i detta lagstiftningsärende. Om reglerna rörande taxeringsvärden ändras, kan lätt återverkningarna därav på förevarande område förbises med risk för rättsförlust för enskilda som följd. Vidare gäller att arrendatorn, som har att avgiva deklaration för åsättande av taxeringsvärde, i motsats till jordägaren övar ett inflytande på detta. Vad departementschefen i detta avseende anfört utesluter ej möjligheten att beslutet om taxeringsvärde genom arrendatorns inverkan blir i sak oriktigt. Härtill kommer ovissheten om vad som menas med att ett hus är åsatt taxeringsvärde. Vid särskild fastighetstaxering — och det torde vara sådan som här är av praktisk betydelse — fattar taxeringsnämnden beslut om taxeringsvärde under våren före juni månads utgång med giltighet från årets början och på grundval av förhållandena vid sistnämnda tidpunkt. För att den föreslagna regeln skall vara lämplig som schablonregel bör den hänföra sig till dagen, då beslut om taxeringsvärde meddelas, och ej till den tidpunkt, från vilken det åsatta taxeringsvärdet gäller. Konsekvensen torde bjuda att, om högre instans ändrar beslutet, avgörandet får verkan först fr. o. m. dagen för avgörandet. Med hänsyn till vad som nu antytts är det förbundet med åtskilliga vanskligheter att anknytta en ovillkorlig schablonregel till taxeringsvärdet.

För förefintligheten av optionsrätt är enligt förslaget avgörande huruvida arrendestället har hus med taxeringsvärde en viss dag, nämligen den dag

då uppsägning senast kan ske. I vissa hänseenden kan dessa förhållanden ej mer än i begränsad utsträckning påverkas av arrendatorn. Detta gäller exempelvis tiden, då beslut om åsättande av taxeringsvärde meddelas. Olyckshändelse, exempelvis brand, kan medföra att beboeligt hus ej finns den avgörande dagen. Tidpunkten för uppsägning enligt 133 § utsökningslagen kan arrendatorn ej förutse. Den föreslagna ordningen synes alltså kunna medföra, att arrendatorn mer eller mindre utan egen förskyllan kan vara i det läge att han ej har optionsrätt.

Enligt förslaget är som förut nämnts den avgörande tidpunkten, när uppsägning senast kan ske. Då såsom lagrådet utvecklat vid 73 § förslagets bestämmelser om uppsägning innebär, att senaste dag för uppsägning kan vara olika för jordägare och arrendator, råder oklarhet om vilken dag som åsyftas. Det synes kunna ifrågasättas om det är erforderligt att anknyta till förhållandena viss dag under arrendetiden. Hinder skulle i och för sig ej möta att låta omständigheterna vid arrendeperiodens slut bli bestämmande; denna tidpunkt är den avgörande för bedömandet av de optionsbrytande grunderna enligt 75 §. Vid bestämmande av vilken tidpunkt som bör vara avgörande är också att beakta reglerna om uppsägning och förfarandet därefter. Är det vid jordägarens uppsägning klart, att optionsrätt saknas, leder uppsägningen till att arrendet upphör. Finnes optionsrätt, kan jordägaren samtidigt med uppsägningen meddela arrendatorn enligt 77 § att denne skall flytta, med påföljd att arrendatorn inom viss tid har att instämma talan om förlängning, såframt han vill utnyttja optionsrätten. Jordägaren kan emellertid uppsäga avtalet, innan klarhet vunnits om optionsrätt finnes, och hinder läser ej föreligga för honom att samtidigt sända meddelande enligt 77 §. Av detta lagrum följer, att arrendatorn måste, om han har förhoppning att optionsrätt finns den avgörande dagen, väcka talan inom föreskriven tid, ehuru då är ovisst hur det förhåller sig med hans optionsrätt. Något avgörande hinder mot denna ordning, som dock för kontrahenterna kan framstå som mindre naturlig, föreligger emellertid ej, då det av arrendatorn instämnda målet torde böra vila till dess att det är klart om optionsrätt är för handen.

Åtskilliga av de vanskligheter som enligt vad förut sagts är förbundna med regeln i punkt 1 i förevarande paragraf kan undvikas, därest den diskuterade grunden för optionsrättens bortfallande med viss jämkning överflyttas till 75 §. Det blir då naturligt att göra den mindre stel och modifiera den så att viss skälighetsavvägning kan ske. Genom en sådan överflyttning blir till en början klart, att alla bostadsarrenden i princip är förbundna med optionsrätt. Liksom rörande övriga optionsbrytande grunder i 75 § kan anknytning ske till den dag då arrendetiden utgår. Vidare kan avgörande betydelse tillerkännas omständigheten att byggnaden är sådan att den skall åsättas taxeringsvärde i stället för det formella förhållandet huruvida sådant värde — med rätt eller orätt — åsatts. Hänsyn

kan tagas till exempelvis sådana omständigheter som att huset är brandskadat eller att uppsägning på grund av exekutiv auktion kommer vid en helt opåräknad tidpunkt. Detta kan vinnas genom en allmän skälighetsregel. Överflyttning till 75 § undanröjer all tvekan om verkan av uppsägning från jordägarens sida; förfarande enligt 77 § blir obligatoriskt.

Lagrådet förordar med hänsyn till det anförda, att punkt 1 utgår ur förevarande paragraf och att i 75 § upptages en ny punkt, av vilken följer att optionsrätt saknas, när hus som avses i 71 § första stycket ej finns på arrendestället eller, om sådant hus finns, detta ej är av beskaffenhet att skola åsättas taxeringsvärde samt omständigheterna ej är sådana att arrendeavtalet ändock skäligen bör förlängas.

#### 75 §.

På sätt framgår vid 74 § förordar lagrådet, att i förevarande paragraf upptages en ny punkt, närmast motsvarande punkt 1 i 74 §.

För att vad som åsyftas med stadgandet i punkt 4 skall komma till tydligare uttryck föreslår lagrådet, att stadgandets senare del får lyda »och jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet med planen».

#### 76 §.

Bestämmelserna i förevarande paragraf reglerar villkoren vid fortsatt arrende. I princip medges avtalsfrihet när frågan om förlängning är aktuell, och bestämmelserna tar till följd därav sikte på de fall, då parterna icke kan enas om villkoren. Arrendetidens längd avses dock vara undantagen från avtalsfriheten i så måtto, att dispens enligt 82 § fordras för att tiden skall få understiga fem år. Detta framgår visserligen icke av lagtexten men däremot av motiven.

När fråga är om förlängning av arrendeförhållande, är arrendatorns förhållingsläge uppenbarligen ett helt annat än då det ursprungliga arrendeavtalet ingicks. Genom att rätten till förlängning icke kan betagas honom utom i de fall, som anges i 75 §, har han vid bestämmandet av villkoren knappast mindre möjligheter än jordägaren att hävda sina intressen. Mot principen om avtalsfrihet torde därför icke vara något att erinra. Emellertid kan ifrågasättas, om icke avtalsfriheten bör göras fullständig och således avse även villkor, som innefattar förkortning av arrendetiden. De skäl, som kan anföras för att arrendetidens längd skall i viss utsträckning vara undantagen parternas disposition vid den första upplåtelsen, är icke bärande då fråga är om förlängning av arrendet. En tvingande bestämmelse i enlighet med förslaget synes vidare kunna medföra vissa komplikationer. Tvekan kan sålunda råda huru en sådan bestämmelse låter sig förena med den processuella grundsatsen att domstolen är bunden av parternas yrkanden och medgivanden eller m. a. o. huru domstolen skall förfara, när i en

förlängningsprocess både arrendatorn och jordägaren hemställer om en kortare arrendetid än fem år men domstolen anser skäl till dispens från femårsregeln saknas.

Lagrådet föreslår därför, att full avtalsfrihet skall gälla vid bestämmandet av villkor för förlängning av arrendeavtal. För genomförande av detta förslag är någon ändring av lagtexten ej erforderlig, eftersom något undantag från avtalsfriheten såvitt rör arrendetiden ej upptagits i andra stycket.

Då avsikten icke kan vara att mot jordägarens vilja fastställa längre arrendetid än fem år, bör uttrycket »annan tid» i första stycket fjärde punkten ersättas med »kortare tid».

### 77 §.

Det meddelande, som jordägaren enligt förslaget skall lämna arrendatorn, när överenskommelse ej kunnat träffas om förlängning av arrendeavtalet eller om villkoren för förlängningen, behöver icke ges i själva uppsägningen av avtalet utan kan tillställas arrendatorn vid senare tidpunkt. I motiven framhålles, att det därigenom hålles öppet för parterna att förhandla om arrendevillkoren.

Om jordägaren väljer att tillställa arrendatorn nämnda meddelande redan i samband med uppsägningen, kan arrendatorns situation uppenbarligen bli besvärlig. Arrendatorn förlorar nämligen enligt förslaget sin rätt till förlängning, om han icke inom två månader efter det att han fick del av meddelandet väcker talan i tvisten. Eftersom arrendatorn behöver ha en icke alltför kort tid till förfogande för att väcka sådan talan, kommer tiden för förhandling att bli knapp. Verkligt prekär synes situationen kunna bli, om parterna väl blivit ense men deras överenskommelse innefattar villkor, som fordrar domstols dispens för att avtalet skall bli giltigt. Man torde ha att räkna med att icke sällan nyssnämnda tidsfrist gått till ända, innan slutligt beslut i dispensfrågan föreligger. Då det otvivelaktigt ligger nära till hands, att arrendatorn, eftersom parterna är överens om att förlänga avtalet, förbiser betydelsen av tvåmånadersfristen, medför regeln viss fara för rättsförlust för denne.

Vid behandlingen av 76 § har lagrådet anmärkt, att vid förlängning av arrendeavtal dispens behöver sökas endast i fråga om villkor om kortare arrendetid än den lagstadgade, och lagrådet har på anförda skäl föreslagit, att avtalsfriheten skall utsträckas till att gälla även sådana villkor. Godtages detta förslag, kan nyss antydda fara för rättsförlust icke uppkomma. Skulle emellertid vad lagrådet hemställt icke vinna bifall, torde förevarande paragraf böra kompletteras med en bestämmelse, att då avtal träffats om förlängning under villkor som avses i 82 § och ansökan om undantag enligt samma paragraf gjorts inom den angivna tidsfristen men sedermera avslagits, ny frist skall börja löpa från den dag, då avtalet om förlängning på grund av avslaget förföll.

## 80 §.

Ogillas arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, blir han — eftersom förslaget ej innehåller bestämmelse om annat — skyldig att frånträda arrendet vid arrendetidens utgång eller den senare dag då dom varigenom talan ogillats vinner laga kraft. Som följd härav kan arrendatorn nödgas lämna arrendestället med kort varsel eller helt utan varsel, vilket självfallet kan vara olägligt för honom. Ett omedelbart frånträde kan vara till skada även för jordägaren, t. ex. på så sätt att förlust uppkommer genom att marken icke genast kan användas på annat sätt. Med avseende på vissa likartade situationer upptager 56 § i detta kapitel och upptog 52 § förslaget till hyreslag bestämmelser om anstånd med frånträdet; utredningens förslag innehåller också i 71 § ett stadgande, varigenom anståndsbestämmelsen i 56 § göres tillämplig vid bostadsarrende. Enligt lagrådets mening är det önskvärt, att lagen lämnar möjlighet till anstånd med bostadsarrendatorns frånträde i nu åsyftade fall, och lagrådet föreslår en bestämmelse härom i förevarande paragraf. Den kan lämpligen avfattas efter mönster av stadgandet i 52 § i förslaget till hyreslag.

I 18 § i detta kapitel stadgas bl. a. om rätt i vissa fall för jordbruksarrendator att vid frånträde av arrendet bortföra byggnader och annat som han påkostat. Enligt det remitterade förslaget skall detta stadgande äga tillämpning även vid bostadsarrende. Bortförandet skall ha skett inom tre månader från det arrendet upphörde. Vid tillämpning av denna bestämmelse i fall, då bostadsarrende frånträdes därför att talan om avtalets förlängning ogillats, får bestämmelsen anses innebära, att bortförandet skall ha skett inom tre månader från det arrendatorn blev skyldig frånträda arrendet.

Vid bifall till vad lagrådet föreslagit kan förevarande paragraf erhålla förslagsvis följande lydelse:

80 §. Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, får i domen skäligt uppskov med frånträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det. Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med frånträdet, skola arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till frånträdet fastställas enligt 76 §.

## 81 §.

Arrendekapitlet i nyttjanderättslagen innehåller icke uttömmande regler rörande övergång av arrenderätt i samband med arrendatorns död eller genom familjerättsligt fång under hans livstid. Bestämmelserna i 8 och 9 §§ innebär endast, att i där avsedda fall arrenderätten vid arrendatorns död övergår på dödsboet med rätt för detta att efter hembud till jordägaren i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Huru rättsförhållandet till jordägaren gestaltar sig, när arrenderätten tillskiftas en av dödsbodelägarna eller tillfaller någon på grund av testamente eller



genom bodelning, är däremot icke uttryckligen reglerat i lagen. Enligt utredningens mening får gällande rätt på denna punkt anses vara, att ny arrendator icke genom familjerättsligt fång kan insättas i andra fall än sådana där substitution också i övrigt är tillåten. Denna uppfattning synes emellertid — såsom också utredningen anmärker — såvitt angår sociala jordbruksarrenden stå i mindre god överensstämmelse med vissa uttalanden i förarbetena till denna lagstiftning, vilka närmast tyder på en längre gående substitutionsrätt genom familjerättsliga fång än andra.

I det remitterade förslaget har nu i överensstämmelse med vad utredningen förordat givits uttryckliga regler i ämnet i vad avser bostadsarrende. Reglerna innebär, att om arrenderätten genom bodelning, arvskifte eller testamente övergår till någon som är godtagbar som arrendator, jordägaren har att finna sig i personförändringen. Enligt lagrådets mening är det dock vanskligt att separat reglera spörsmålet i fråga om bostadsarrende medan motsvarande fråga av lagstiftaren lämnas olöst beträffande andra former av arrende. Lämpligare synes vara att upptaga frågan i hela dess vidd i samband med den fortsatta översynen av arrendelagstiftningen. En fristående lösning av frågan beträffande bostadsarrende torde kunna få icke önskvärda återverkningar på lagstiftningen i övrigt och — särskilt mot bakgrunden av utredningens uttalanden i ämnet — tagas till intäkt för att vid sociala arrenden arvinge som tillskiftats arrenderätten icke, eller i vart fall icke utan hembud, skulle äga rätt att inträda som arrendator i den avlidnes ställe. Risk för dylik följdverkan torde ej böra tagas. Lagrådet förordar därför, att bestämmelserna om arrenderättens övergång genom familjerättsligt fång får utgå ur förslaget.

Erbjudandet till jordägaren avser, att denne får återtaga arrendestället mot det att han betalar skälig ersättning för arrenderättens värde och, om arrendatorn så önskar, för byggnader m. m. Innehörden av arrendatorns erbjudande och av jordägarens antagande därav bör, såsom även skett i 8 §, direkt framgå av lagtexten.

Lagrådet förordar därför, att paragrafen gives följande lydelse:

81 §. Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att betala arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde samt, om arrendatorn önskar att jordägaren skall övertaga byggnader och annan anläggning som avses i 18 §, att inlösa dessa till skäligt belopp. Förklarar jordägaren sig därtill villig, men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, skall denna fastställas av skiljemän i den ordning 18 § föreskriver. Har jordägaren ej inom en månad efter erbjudandet lämnat förklaring som nyss sagts, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Genom exekutiv försäljning och i arrendatorns konkurs kan arrenderätten överlåtas till den, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt första stycket föregått.

## 82 §.

Av stadgandet i första stycket första punkten följer, att bestämmelserna i 72—81 §§ är tvingande för jordägaren, om ej annat anges. Några av dessa bestämmelser är emellertid redan enligt sin ordalydelse tvingande och detta i vissa fall både för jordägaren och för arrendatorn. En sådan lagstiftningsteknik har använts i 65 § i kapitlet med avseende på vissa jordbruksarrenden och torde därför få godtagas även vid bostadsarrende.

## 83 §.

Bestämmande för om ett arrende skall vara att hänföra till arten anläggningsarrende bör vara vad arrendeavtalet innehåller. Mot förslagets tanke att från gruppen anläggningsarrende utesluta sådana, där byggnaden är av endast ringa betydelse för verksamheten, finns intet att erinra. Med den nyss angivna utgångspunkten blir den rätt att uppföra och bibehålla byggnader som arrendeavtalet ger arrendatorn av utslagsgivande betydelse. Däremot bör den faktiska beskaffenheten av den byggnad som må finnas på arrendestället vara utan betydelse för spørsmålet huruvida arrendet är att hänföra till kategorin anläggningsarrende. För att den nu anförda uppfattningen skall komma till tydligt uttryck i lagtexten bör i första stycket orden »om den» utbytas mot »som».

I överensstämmelse med vad lagrådet vid 71 § förordat för motsvarande fall torde reglerna i tredje stycket böra jämkas och inarbetas i första stycket.

## 84 §.

Under hänvisning till vad som anförts vid 72 § föreslår lagrådet, att paragrafens andra punkt får innehålla att, om arrendetiden icke är så bestämd, upplåtelsen gäller för fem år.

## 85 §.

Av skilda uttalanden vid remissen av förevarande förslag framgår, att vid anläggningsarrenden — i motsats till vad som gäller vid bostadsarrenden — avtalsfrihet avses skola råda i fråga om bestämmandet av arrendetiden samt möjligheterna till förlängning, däri inbegripen rätten till skadestånd vid utebliven förlängning, utom såtillvida att, enligt vad 84 § utvisar, arrendetiden ej får lämnas obestämd utan städse skall vara fixerad till viss tidsperiod. Då sålunda avtalet enligt sitt eget innehåll gäller för viss tid, skulle från allmänt avtalsrättsligt betraktelsesätt vara naturligt att för rätt till förlängning kräva, att avtalet innehåller bestämmelse därom; ett avtal slutet för viss tid, exempelvis fem år, utan förlängningsklausul borde alltså utan vidare upphöra vid femårstidens utgång. Bakom reglerna i förevarande paragraf torde emellertid ligga ett annat synsätt. Enbart den omständigheten att arrendetiden anges till viss tid anses ej innebära, att arrendeförhållandet

också skall upphöra vid utgången av denna tid. Härför kräves något ytterligare, exempelvis en klausul att förlängning ej skall ifrågakomma. Avtalet skall med andra ord anses innefatta en rätt till förlängning, om ej motsatsen framgår. Denna ståndpunkt får med hänsyn till vad som upplysts i lagstiftningsärendet anses godtagbar. Ståndpunkten bör dock komma till klart uttryck i lagtexten.

Behovet av uppsägning är beroende av vad som gäller om arrendetid och förlängning. Är redan från avtalets ingående klart att det skall upphöra vid arrendetidens slut, saknas anledning kräva uppsägning. Innebär avtalet på grund av uttrycklig klausul eller ett lagstadgande att förlängning kan inträda, är självfallet uppsägningsförfarande påkallat. Innebörden av förevarande paragraf synes oklar. Enligt ordalydelsen kräves alltid uppsägning vid äventyr att avtalet förlänges. En sådan lagregel skulle ha till följd, att avtalet, även om det utvisar att det ej skall förlängas, vid underlåten uppsägning skulle bli förlängt, såvida icke avtalet tillika uttryckligen fritog jordägaren från uppsägningsskyldigheten. Detta kan ej vara lämpligt. Skyldigheten att verkställa uppsägning bör därför inskränkas till att gälla de situationer, då förlängning kan ifrågakomma. Regeln om skyldighet att verkställa uppsägning bör därför vara avhängig av vad avtalet innehåller om förlängning.

Med hänsyn till vad nu anförts förordar lagrådet, att i förevarande paragraf måtte stadgas, att när ej annat överenskommits, arrendeavtalet anses innefatta villkor, att om uppsägning ej sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. Av vanliga avtalsrättsliga regler följer, att denna presumtion kan anses bruten, ej blott genom uttrycklig överenskommelse utan även genom annat moment i avtalet, som visar att kontrahenterna avsett, att förlängning efter arrendetidens slut ej skall komma till stånd. Utöver den angivna regeln erfordras blott en kompletterande bestämmelse om uppsägningstid. Den bör innehålla, att uppsägning skall ske minst sex månader före arrendetidens utgång, om ej annan tid överenskommits.

I likhet med vad lagrådet förordat vid 73 § föreslår lagrådet, att erinringen om bestämmelsen i 133 § utsökningslagen utgår.

#### 86 och 87 §§.

Enligt 86 § skall jordägaren »i skälig omfattning» ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendets upphörande. Förslaget ansluter på denna punkt till ordalagen i 57 § förslaget till hyreslag, vilken paragraf reglerar hyresvärdens skyldighet att ersätta lokalhyresgästs skada för obefogad uppsägning. Vid sin behandling av sistnämnda förslag uttalade lagrådet viss kritik mot bestämmelsens innehåll och utformning. Lagrådet framhöll bl. a., att med uttrycket »i skälig omfattning» icke med erforderlig tydlighet kunde anses framgå att avsikten var att göra avsteg från den inom

skadeståndsrätten i allmänhet gällande grundsatsen att när skadeståndsskyldighet föreligger skadan skall ersättas till sitt fulla värde. Vidare yttrade lagrådet, att goda skäl kunde anföras för att på detta rättsområde liksom eljest vanligen vore fallet borde gälla regeln om fullt skadestånd och att det vore vanskligt att överlämna frågan om skadeståndet till en allmän skälighetsbedömning. Vidhölls emellertid, påpekade lagrådet slutligen, tanken på jämkningsmöjlighet, borde ståpunkten klart framgå av lagtexten och i denna angivas under vilka omständigheter jämkning skulle kunna ske. Vad lagrådet sålunda yttrade rörande bestämmelsen om hyresvärds ersättningsskyldighet till lokalhyresgäst anser lagrådet äga giltighet även beträffande stadgandet i nu förevarande paragraf angående jordägares skadeståndsskyldighet i förhållande till anläggningsarrendator.

Enligt lagrådets mening bör punkt 3 omformuleras och, i anslutning till punkt 5 i 75 §, erhålla lydelsen att jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda och intresset för honom att kunna etc. Någon saklig ändring torde, av motiven att döma, omformuleringen icke innebära.

Under punkt 2 i 74 § har från bestämmelserna om optionsrätt för bostadsarrendator undantagits det fall att arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger. En bestämmelse av motsvarande innebörd med avseende på anläggningsarrendators skadeståndsrätt återfinnes i 86 §. Enligt lagrådets mening är det emellertid lämpligare att samma lagtekniska konstruktion kommer till användning i båda fallen. En omarbetning i enlighet härmed föranleder viss jämkning av 87 §.

#### Övergångsbestämmelserna.

Såsom lagrådet anført vid 1 kap. 3 § bör punkt 2 i övergångsbestämmelserna utgå.

Punkt 3 är, enligt vad departementschefens uttalanden ger vid handen, tillkommen av hänsyn till vad den nya lagens krav på skriftlig form kan innebära för muntliga avtal, ingångna före lagens ikraftträdande. Såvitt lagrådet kan förstå bibehåller ett avtal, som uppfyller de vid avtalets ingående gällande kraven i formellt hänseende, sin giltighet också efter ikraftträdandet av en ny lag, som uppställer andra formkrav. Ett före den föreslagna lagens ikraftträdande ingånget muntligt avtal lärers alltså vara gällande även därefter ända till dess att avtalet på grund av uppsägning, överenskommelse eller annat liknande förhållande upphör. I anslutning härtill må anmärkas, att förslaget såsom tidigare angivits bygger på den uppfattningen att det avtal som gäller efter förlängning på grund av klausul därom i avtalet eller till följd av lagbestämmelse är det gamla avtalet. Den i förevarande punkt upptagna regeln erfordras alltså ej för att ett före den nya lagens ikraftträdande ingånget avtal skall behålla sin giltighet under tid därefter. Fastmera

kan regeln, mot bakgrund av stadgandet i punkt 7, föranleda till den oriktiga uppfattningen att ett äldre muntligt avtal, som ej före den 1 juli 1971 erhållit skriftlig form, nämnda dag skulle förlora sin giltighet. Vid nu angivna förhållanden och då något bärande skäl icke anförts till stöd för att skriftlighetskravet ej bör upprätthållas för avtal ingångna under tiden från lagens ikraftträdande till den 1 juli 1971, förordar lagrådet att punkt 3 utgår. För övrigt må anmärkas, att med den utformning det remitterade förslaget erhållit varken 28 § eller 70 § fjärde stycket skulle gälla beträffande ett under tiden den 1 juli 1968—den 30 juni 1971 ingånget avtal.

Även om alltså ett före lagens ikraftträdande ingånget muntligt avtal bibehåller sin giltighet därefter, är det av värde, att avtalet erhåller skriftlig form. Möjlighet att framtinga detta öppnas genom stadgandet i punkt 7, och det föranleder i och för sig ingen erinran. Med hänsyn till vad lagrådet förut förordat bör stadgandet dock inskränkas till att avse endast avtal, som slutits före lagens ikraftträdande.

Punkterna 5 och 6 anger i vad mån lagens regler skall bli tillämpliga på arrendeavtal, slutna före lagens ikraftträdande. I punkt 5 har upptagits sådana fall, beträffande vilka vissa regler skall tillämpas redan från och med ikraftträdandet, medan i punkt 6 angivits de fall, då vid en senare tidpunkt reglerna fullt ut skall träda i tillämpning.

Vad punkt 5 beträffar anger denna, att den nya lagens besittningsskydd skall redan vid lagens ikraftträdande inträda för sådana bostadsarrenden, som är att hänföra till långtidsarrenden. Att blott bostadsarrenden kommer i fråga, har i lagtexten angivits endast indirekt genom hänvisningen till 74—80 §§, vilka lagrum ju icke äger tillämpning på anläggningsarrenden. Enligt utredningen skulle besittningsskyddsbestämmelserna begränsas till att avse sådana äldre avtal, där vid tiden för lagens ikraftträdande marken utan avbrott varit utarrenderad för bostadsändamål under minst tio år. Under hänvisning till att det skulle te sig stötande, om ett långtidsarrende skulle sakna besittningsskydd ännu avsevärd tid efter lagens ikraftträdande enbart av den orsaken, att avtalet tillkommit före denna tidpunkt, har departementschefen i stället förordat, att sagda bestämmelser skall tillämpas på äldre avtal, om arrendet vid arrendetidens utgång varat under minst tio år. Stadgandet torde gälla såväl tidsbestämda som icke tidsbestämda avtal.

En regel av sådant innehåll innebär enligt ordalydelsen, att den hänför sig till en omständighet vid en framtida, vid lagens ikraftträdande kanske ännu långt avlägsen tidpunkt; huruvida ett arrende är förenat med besittningsskydd skulle icke kunna avgöras förrän arrendeförhållandet ägt bestånd i tio år. Enligt lagrådets mening är det lämpligare, att bestämmelsens tillämplighet uttryckligen göres beroende av en omständighet, vars förhandenvaro kan konstateras redan vid tiden för ikraftträdandet. Så skulle bli förhållandet, om exempelvis som förutsättning för tillämpligheten i stället föreskrevs, att den arrendeperiod, som löper vid ikraftträdandet, enligt avtalet utgår

först sedan arrendet varat minst tio år. Finns ingen arrendeperiod bestämd utan löper avtalet tills vidare, bör i stället gälla, att tioårsperioden skall ha gått till ända före lagens ikraftträdande eller senast å den dag därefter, då avtalet bringats eller på grund av åtgärd efter lagens ikraftträdande tidigast kan bringas att upphöra.

I fråga om sådana för bestämd tid ingångna avtal, som saknar förbehåll om uppsägning, räcker det emellertid icke att såsom enligt förslaget bestämmelserna i 74—80 §§ träder i tillämpning, utan det erfordras att även bestämmelserna i 73 § får giltighet. Därvid uppkommer dock en komplikation i det fall, då vid lagens ikraftträdande så ringa tid står till förfogande för uppsägningen, att den i 73 § angivna minimitiden icke kan iakttagas. Utöver hänvisningen erfordras därför tillika en bestämmelse, som reglerar en dylik situation. Regeln kan givas det innehållet, att om arrendetiden går till ända inom ett år från lagens ikraftträdande, uppsägning, som sker inom en månad från ikraftträdandet, anses ha skett i rätt tid. Den konsekvensen av regeln torde få tagas, att i fråga om avtal, som utlöper första månaden efter ikraftträdandet, uppsägning kan komma att ske i efterhand.

Som förut nämnts upptages i punkt 6 de fall, då sedan lagen trätt i kraft dennas bestämmelser i sin helhet skall bli tillämpliga på äldre arrenden. De avtal, som här kommer i fråga, anges vara dels sådana som ingåtts för obestämd tid dels tidsbestämda avtal med förbehåll om uppsägningsrätt för såväl jordägaren som arrendatorn. Härunder kan således falla avtal, som på grund av punkt 5 redan fått besittningsskydd enligt den nya lagen. Sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning av de angivna avtalen till tidigast möjliga tidpunkt, kommer förlängning till stånd och den nya lagen skall i sin helhet tillämpas på avtalen från samma tidpunkt. Härutöver anges i punkt 6 ytterligare fall, då äldre arrenden helt kommer under de nya bestämmelserna, nämligen om uppsägning skett till tidpunkt som nyss sagts men förlängning av avtalet likväl kommer till stånd. Bestämmelsen torde taga sikte på de fall, då på grund av förvärvat besittningsskydd avtalet kan förlängas trots uppsägningen, m. a. o. bestämmelserna i punkt 5 skall vara tillämpliga på avtalet. Den bör emellertid gälla även i den situationen att ett avtal för viss tid utan förlängningsklausul, vilket enligt punkt 5 tillagts optionsrätt, förlänges genom att uppsägning underlåtes. Vad sålunda åsyftats kommer till uttryck, om sista meningen i punkt 6 erhåller den lydelsen, att om avtal förlänges till följd av bestämmelserna under punkt 5, lagen i dess helhet därefter äger tillämpning på avtalet.

Ett äldre muntligt avtal står sig enligt 70 § fjärde stycket ej mot ny ägare av fastigheten med mindre särskilt förbehåll skett. Samma regel bör gälla för avtalet även efter den nya lagens ikraftträdande. Enligt hänvisningarna i 71 och 83 §§ till 28 § skulle emellertid alla tillträdde bostads- och anläggningsarrenden, sedan nya lagen i sin helhet blivit tillämplig på avtalen, komma att gälla mot nye ägaren. En undantagsregel är därför erforderlig

för de övergångsvis gällande äldre muntliga avtalen. Denna torde böra upptagas i punkt 6.

Lagrådets förslag att punkterna 2 och 3 skall utgå föranleder omnumrering av punkterna 4—7.

**Lagen angående ändrad lydelse av 6 § lagen om handläggning  
av domstolsärenden**

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Ur protokollet:

*Ingrid Hellström*

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 26 januari 1968.*

N ä r v a r a n d e:

Ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, KLING, JOHANSSON, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över remitterade förslagen till

1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

2) lag angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Lagrådet framhåller i anslutning till *rubriken Om lägenhetsarrende samt 70 §* att bostadsarrende och anläggningsarrende lämpligen bör betraktas som två med lägenhetsarrende sidoordnade typer av arrende och inte som särskilda arter av lägenhetsarrende. Enligt lagrådets mening bör därför rubrikerna Om bostadsarrende och Om anläggningsarrende jämföras med rubriken Om lägenhetsarrende samt tillägget till 70 § få annan lydelse än i det remitterade förslaget.

Jag kan biträda lagrådets uppfattning angående det inbördes förhållandet mellan ifrågavarande typer av arrende. Lagrådets förslag till hur detta betraktelsesätt bör komma till uttryck i lagtexten kan jag däremot inte godta. Av 70 § första stycket framgår att med lägenhetsarrende avses upplåtelse av jord för annat ändamål än jordbruk. Enligt det remitterade förslaget, där bostadsarrende och anläggningsarrende enligt 70 § sista stycket utgör särskilda former av lägenhetsarrende, gäller den antydda avgränsningen mot jordbruksarrende även för de nya arrendeformerna. I lagrådets förslag har gränsdragningen inte kommit till tydligt uttryck. Denna fråga torde vara av betydelse särskilt när det gäller anläggningsarrende. Definitionen av denna arrendeform, mot vilken lagrådet ej har någon erinran, är mycket vid och det förhållandet kan lätt förekomma att en jordbruksarrendator även har rätt att på arrendestället uppföra en anläggning för näringsverksamhet vid sidan av jordbruket. Arrendet skulle då falla in även under



arrendeformen anläggningsarrende. Ett fullföljande av tanken att lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall betraktas som sidoordnade arrendeformer utan att likväl avgränsningen mot jordbruksarrende går förlorad för de nya arrendeslagen, leder enligt min mening till att dessa bör undantas i 70 § första stycket, att tillägg bör göras i 71 § och 83 § av innebörd att bostadsarrende resp. anläggningsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt att det föreslagna sista stycket i 70 § får utgå. Jag föreslår en sådan utformning av lagtexten.

Beträffande 71 § förordar lagrådet en sådan avgränsning att det anges att ändamålet med arrendeupplåtelsen bör vara att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående och inte såsom i det remitterade förslaget arrendatorn och hans familj. Vad lagrådet här föreslår är förenligt med det remitterade förslaget syfte och bör godtas. Även i övrigt kan jag ansluta mig till vad lagrådet anför vid denna paragraf.

Lagrådets förslag till ändring av 73 § första stycket innebär att reglerna om uppsägning görs tvingande för båda kontrahenterna samt att jordägarrens uppsägning för att vara giltig skall företas tidigast två år och senast ett år före arrendetidens utgång medan uppsägning från arrendatorns sida skall göras senast ett år före utgången eller inom den kortare tid före utgången, som kan ha avtalats. Lagrådets förslag torde med viss redaktionell jämkning böra godtas.

Lagrådet anmärker vidare att det saknas grund för att kräva uppsägning när det är fråga om arrendeavtal som ej inbegriper rätt till förlängning. Med hänsyn till sitt förslag vid 74 § anser sig lagrådet dock inte böra yrka någon saklig ändring. Jag kan inte ansluta mig till lagrådets uppfattning att det saknas skäl att upprätthålla uppsägningskravet för avtal utan rätt till förlängning. Såsom anförts i motiven till det remitterade förslaget innebär rätten till automatisk förlängning av avtalet kombinerad med skyldighet att senast vid en viss tidpunkt säga upp avtalet ett visst grundskydd för arrendatorn i besittningen av arrendestället. Denna rätt får anses vara av ej oväsentligt värde för arrendatorn.

Lagrådet riktar kritik i ett flertal hänseenden mot regeln i 74 § punkt 1. Enligt denna regel gäller bestämmelserna om förlängning av arrendeavtal, om hus som avses i 71 § första stycket finns på arrendestället när uppsägning senast kan ske och huset då är åsatt taxeringsvärde. Lagrådet förordar i stället att punkt 1 utgår ur 74 § och att i 75 § tas upp en ny punkt, av vilken följer att rätt till förlängning saknas när hus som avses i 71 § första stycket ej finns på arrendestället eller, om sådant hus finns, detta ej är sådant att det skall åsättas taxeringsvärde samt omständigheterna ej är sådana att arrendeavtalet ändå skäligen bör förlängas.

Som framgår av motiven till det remitterade förslaget syftar regeln i 74 § punkt 1 till att hindra att den undermåliga och ej önskvärda arrendebebyg-

gelsen bevaras genom ett vidsträckt besittningsskydd. Utredningens undersökningar, vilka styrkts av en stark remissopinion, visar att särskilda regler härom behövs. Frågan hur en sådan reglering skall utformas är emellertid, som inte minst framgår av lagrådets yttrande, svårlöst. I själva verket torde det inte finnas någon lösning som går fri från varje invändning.

Det remitterade förslaget överensstämmer i sak med utredningens förslag. Detta stöds av en så gott som enhällig remissopinion. En väsentlig skillnad mellan den av lagrådet förordade regleringen och det remitterade förslaget består i att lagrådet tänker sig en bestämmelse enligt vilken domstol i det enskilda fallet skulle kunna pröva om arrendatorns hus är sådant att det skall åsättas taxeringsvärde, medan de remitterade förslagets bestämmelse är utformad som en schablonregel enligt vilken det avgörande är om huset faktiskt blivit åsatt taxeringsvärde. Det ligger i sakens natur att en schablonregel har vissa nackdelar. Avgränsningen måste i vissa fall bli godtycklig. Regeln har emellertid den bestämda fördelen att det inte behöver råda ovisshet angående dess tillämpningsområde. Både jordägare och arrendator kan förutse, om rätt till förlängning föreligger eller ej. Värdet härav måste anses vara betydande. Den av lagrådet föreslagna bestämmelsen skulle kunna inbjuda till processer i syfte att uppskjuta den tidpunkt då avflyttning måste ske trots att det står tämligen klart att rätt till förlängning inte föreligger. Bestämmelsen skulle med hänsyn härtill sämre tillgodose det syfte den har. Det kan inte heller bortses från att regeln i den av lagrådet föreslagna utformningen skapar viss otrygghet för arrendatorn. Även om huset blivit åsatt taxeringsvärde, kan denne inte vara säker på att också domstolen finner huset vara så beskaffat att det bör taxeras. Med hänsyn till vad som sålunda anförts vidhåller jag att den nu diskuterade bestämmelsen bör utformas som ett schablonmässigt undantag från bestämmelserna om förlängning av arrende.

Med hänsyn till att uppsägningsreglerna i 73 § föreslås ändrade bör den tidpunkt då taxerat hus skall finnas på arrendestället anges på ett något annat sätt i 74 § punkt 1. Den avgörande tidpunkten bör vara den dag då uppsägning senast kan ske från jordägarens sida. Som lagrådet anför bör regeln hänföra sig till den dag då beslut om taxeringsvärde meddelas, och ej till den tidpunkt, från vilken det åsatta taxeringsvärdet gäller. En viss jämkning av redaktionell natur bör vidare göras i 74 §.

Lagrådet tar dessutom upp frågan om verkan av en klausul i arrendeavtalet som förbjuder arrendatorn att uppföra hus av den beskaffenheten att huset kan åsättas taxeringsvärde. Lagrådet synes mena att ett avtal med en sådan klausul aldrig bör medföra rätt till förlängning av avtalet. Denna uppfattning kan jag inte biträda. Det i 74 § punkt 1 upptagna undantaget från besittningsskyddsbestämmelserna saknar tillämpning så snart ett taxerat hus av den beskaffenhet som avses finns på arrendestället. Att huset

uppförts i strid med bestämmelse i avtalet bör ej påverka denna fråga. En sådan bestämmelse bör dock vara giltig. Jordägaren bör således ha möjlighet att påtala arrendatorns förfarande som ett avtalsbrott, vilket kan medföra att arrenderätten förverkas enligt 36 §. Är förutsättningarna för förverkande uppfyllda, kan arrendatorn givetvis hindras från att få avtalet förlängt med stöd av 74 § punkt 2 eller 75 § punkt 1. 75 § punkt 2 torde också kunna åberopas.

Beträffande 76 § förordar lagrådet att avtalsfriheten vid förhandlingar om villkoren för det fortsatta arrendet får omfatta även bestämmandet av arrendetiden. Denna uppfattning avviker från innebörden hos det remitterade förslaget men jag har ingen erinran mot vad lagrådet förordar.

Vid 80 § föreslår lagrådet att en bostadsarrendator bör kunna medges uppskov med frånträdet av arrendestället när talan om förlängning av arrendet ogillas. Sådan uppskovsrätt föreligger vid sociala jordbruksarrenden och togs upp även i det förslag till ny hyreslag som lades fram genom prop. 1967: 141. Fastän lika starka skäl inte kan anses föreligga för uppskov med avflyttningen då det gäller fritidshus, vill jag i likformighetens intresse ej motsätta mig vad lagrådet förordar. Regeln torde böra utformas på det sätt lagrådet föreslagit.

I anslutning till 81 § behandlar lagrådet frågan om arrenderättens övergång genom familjerättsligt fång. De föreslagna reglerna innebär att om arrenderätten genom familjerättsligt fång övergår till någon som är godtagbar som arrendator jordägaren får finna sig i personförändringen. Lagrådet förordar att reglerna får utgå ur förslaget. Som skäl anförs att en lösning av frågan enbart beträffande bostadsarrende skulle kunna få ej önskvärda återverkningar på lagstiftningen i övrigt, särskilt beträffande sociala jordbruksarrenden. Enligt min mening är risken för sådana återverkningar inte stor, eftersom det i detta avseende inte finns något lagtekniskt samband mellan bostadsarrende och övriga arrendeformer. Starka skäl talar mot att lämna frågan olöst i detta sammanhang. Jag vill påpeka att bostadsarrendena är mångfald flera än de sociala jordbruksarrendena och att spörsmålet om arrenderättens övergång genom familjerättsliga fång blir av stor vikt, när arrendatorn tillförsäkras rätt till förlängning av arrendeavtalet. På grund av det anförda anser jag att förslaget bör vidhållas.

Lagrådets uttalande vid 86 och 87 §§ angående jordägarens ersättningskyldighet mot arrendatorn ger mig inte anledning att frångå vad jag har anfört i samband med framläggandet av förslaget till ny hyreslag.

Beträffande besittningsskyddsbestämmelserna anser lagrådet lämpligt att samma lagtekniska konstruktion kommer till användning vid utformningen av reglerna för anläggningsarrende som för bostadsarrende. Lagrådet synes åsyfta att före 86 § bör tas in en särskild paragraf av innehåll att bestämmelserna i 86 och 87 §§ om rätt till ersättning ej gäller när arrendet

upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger. Jag delar lagrådets uppfattning. Den av lagrådet förordade omarbetningen föranleder jämkningar av 83, 86 och 87 §§.

När det gäller *övergångsbestämmelserna* förordar lagrådet vid punkt 5 att besittningsskyddsbestämmelsernas tillämplighet för äldre avtal om bostadsarrende anknyts till den löpande arrendeperioden och inte, såsom enligt remissförslaget, till den omständigheten att arrendet faktiskt varat under minst tio år vid arrendetidens utgång.

Lagrådets förslag innebär en viss utvidgning av reglernas tillämpningsområde beträffande avtal som upphör i förtid. Jag har ingen erinran mot att arrendatorn får rätt till förlängning av arrendeavtalet även i fall då arrendet skulle ha varat i tio år om det fått fortgå under återstoden av arrendetiden. För att lagtexten skall bli klar och lättförståelig förordar jag emellertid att den regel som finns i punkt 5 i det remitterade förslaget får stå kvar som huvudregel samt att till denna fogas en bestämmelse av innehåll att rätt till förlängning tillkommer även avtal med arrendetid som löper vid ikraftträdandet och som enligt avtalet utgår först sedan arrendet varat minst tio år.

I punkt 5 bör dessutom tas upp en bestämmelse om uppsägning av sådana tidsbestämda avtal som ingåtts utan förbehåll om uppsägning. Regeln torde böra ges det innehåll som lagrådet har föreslagit.

I övrigt anser jag mig, fränsett smärre avvikelser i lagtekniskt hänseende, kunna godta de ändringar som lagrådet har föreslagit. Vissa ytterligare redaktionella jämkningar bör dessutom vidtas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslagen till

1) *lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,*

2) *lag angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden.*

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Britta Gyllensten*

## Innehållsförteckning

Propositionen .....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Lagförslag .....	3
Förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom .....	3
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden .....	12
Utdrag av statsrådsprotokollet den 20 oktober 1967.....	13
Inledning .....	13
Huvuddragen i gällande rätt .....	15
Allmänna synpunkter .....	17
Tidigare reformkrav och reformförslag .....	17
Utvecklingen beträffande bostads- och anläggningsarrende .....	19
Huvudgrunderna för utredningens förslag .....	22
Sammanfattning av utredningens förslag .....	29
Remissyttrandena .....	31
Bostadsarrende .....	31
Anläggningsarrende .....	34
Inteckningsfrågan .....	35
Bebyggelseplanering .....	36
Bostadsarrende .....	40
Kategoriens avgränsning .....	40
Gällande rätt .....	40
Utredningen .....	40
Remissyttrandena .....	41
Besittningsskydd .....	42
Behovet av besittningsskydd .....	42
Gällande rätt .....	42
Utredningen .....	42
Remissyttrandena .....	43
Omprövning av arrendevillkoren .....	45
Gällande rätt .....	45
Utredningen .....	45
Remissyttrandena .....	46
Undantag från optionsrätten .....	46
Utredningen .....	46
Remissyttrandena .....	47
De optionsbrytande grunderna .....	48
Utredningen .....	48
Remissyttrandena .....	50
Förfarandet .....	52
Utredningen .....	52
Remissyttrandena .....	52
Upplåtelsens form .....	53
Gällande rätt .....	53
Utredningen .....	53
Remissyttrandena .....	54

Arrendetiden . . . . .	54
Gällande rätt . . . . .	54
Utredningen . . . . .	55
Remissyttrandena . . . . .	57
Överlåtelse av arrenderätten . . . . .	57
Gällande rätt . . . . .	57
Utredningen . . . . .	58
Remissyttrandena . . . . .	60
Anläggningsarrende . . . . .	62
Gällande rätt . . . . .	62
Kategoriens avgränsning . . . . .	62
Utredningen . . . . .	62
Remissyttrandena . . . . .	63
Besittningsskydd . . . . .	63
Utredningen . . . . .	63
Remissyttrandena . . . . .	64
Upplåtelsens form . . . . .	65
Utredningen . . . . .	65
Remissyttrandena . . . . .	65
Arrendetiden . . . . .	65
Utredningen . . . . .	65
Remissyttrandena . . . . .	66
Överlåtelse av arrenderätten . . . . .	66
Utredningen . . . . .	66
Remissyttrandena . . . . .	66
Övergångsbestämmelser . . . . .	67
Allmänna synpunkter . . . . .	67
Utredningen . . . . .	67
Remissyttrandena . . . . .	67
Avtalets skriftliga form . . . . .	68
Utredningen . . . . .	68
Uppsägningsskyddet i övrigt . . . . .	69
Utredningen . . . . .	69
Remissyttrandena . . . . .	70
Besittningsskydd . . . . .	70
Utredningen . . . . .	70
Remissyttrandena . . . . .	71
Departementschefen . . . . .	73
Allmänna synpunkter . . . . .	73
Bostadsarrende . . . . .	82
Begreppet bostadsarrende . . . . .	82
Besittningsskydd . . . . .	83
Upplåtelsens form . . . . .	90
Arrendetiden . . . . .	91
Överlåtelse av arrenderätten . . . . .	92
Anläggningsarrende . . . . .	94
Begreppet anläggningsarrende . . . . .	94
Besittningsskydd . . . . .	96
Upplåtelsens form . . . . .	99
Arrendetiden . . . . .	99
Överlåtelse av arrenderätten . . . . .	100
Övergångsbestämmelser . . . . .	101

Specialmotivering .....	104
Förslaget till ändring i vissa delar av NJL.....	104
1 kap. ....	104
3 §.....	104
2 kap. ....	105
1 §.....	105
7 §.....	105
36 §.....	107
70 §.....	108
71 §.....	108
72 §.....	111
73 §.....	111
74 §.....	112
75 §.....	113
76 §.....	114
77 §.....	115
78 §.....	115
79 §.....	116
80 §.....	116
81 §.....	117
82 §.....	118
83 §.....	121
84 §.....	122
85 §.....	122
86 §.....	122
87 §.....	123
88 §.....	123
Övergångsbestämmelser .....	124
Förslaget till lag angående ändring av 6 § lagen om handläggning av domstolsärenden .....	124
Departementschefens hemställan .....	124
Bilagor .....	125
1. Arrendelagsutredningens förslag .....	125
2. De remitterade förslagen .....	130
Utdrag av lagrådets protokoll den 19 december 1967 .....	140
Utdrag av statsrådsprotokollet den 26 januari 1968 .....	160