

Nr 68.

Av herr **Falk**, om visst förtydligande av 2 kap. 61 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Enligt 61 § 2 kap. arrendelagen åligger det arrendatorn »att avhjälpa sådana brister å nödiga byggnader som blott föranleda mindre reparation». Med mindre reparation förstås enligt 59 § samma lag »avhjälpande av smärre brister å golv, vägg och takbeklädning, fönster, dörrar, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder som äro att anse som tillfällig lagning».

Dessa bestämmelser äro direkt överförda från den norrländska arrendelagen och 1927 års sociala arrendelag, vilka lagar i denna del innehöllo exakt lika bestämmelser. Om vad som skulle förstås med mindre reparationer, som äro att anse som tillfällig lagning, säges i utredningen till norrländska arrendelagen »att därmed förstås vad som är direkt utsagt, allt annat är större reparation».

Såväl Kungl. Maj:t som riksdagen anslöt sig till detta uttalande. Vid senare behandling av arrendelagen har ej föreslagits eller vidtagits någon ändring vare sig i lagtext eller i motivering till denna del av lagen.

Det är uppenbart att lagstiftningen avsett att befria arrendatorerna av ifrågavarande arrenden från allt egentligt underhåll av byggnader och att begränsa deras skyldighet härutinnan till smärre reparationer och lagningar av tillfällig natur, såsom fönsterrutor, löstagbara delar i eldstäder, lås och beslag å dörrar och fönster, lagning av målning och tapeter, ersättning av trasiga tegelpannor å tak och enstaka bräder i golv och väggbeklädning ävenså i fast inredning. En sådan tolkning av lagen synes också ha tillämpats av domänverket och en del större bolag.

I de områden, i vilka dessa bestämmelser icke varit gällande före 1943 års arrendelags ikraftträdande, har lagen tillämpats så, att arrendatorn påföres reparationer och underhåll av byggnad, som icke äro av tillfällig natur, såsom underhåll av målning, rödfärgning m. m. Det är sålunda inom dessa områden allmänt brukligt att vid syneförrättningar arrendatorn påföres kostnad för brister enligt den s. k. slitningsprincipen, vilket innebär att kostnaden för till exempel rödfärgning påföres med $\frac{1}{8}$ per år. Anledningen till att lagen givits en så pass vid tolkning i förevarande avseende synes främst vara, att i den kommentar till 1943 års arrendelag, som utgavs av Skarstedt, Ekeberg och Andeberg år 1945, åberopas ett formulär till arren-

dekontrakt, utarbetat av en sammanslutning av jordägare, enligt vilket arrendatorerna åläggas vittgående underhållsskyldighet.

För att få denna tolkning rättsligt prövad överklagades en arrendesyn vid Kinda och Ydre häradsrätt, i vilken syn arrendatorn påfördes brister enligt den s. k. slitningsprincipen för bland annat rödfärgning och målning. I sitt utslag av den 17/2 1950, där klagan ogillades, motiverade häradsrätten sin dom med:

att sådana underhållsarbeten inom Östergötlands län vanligen anses åvila arrendatorerna;

att ifrågavarande brister uppskattats efter den s. k. slitningsprincipen; samt

att ett sådant förfaringssätt jämväl kommit till användning vid tillträdes-synen.

(Domstolshandlingarna komma att tillställas vederbörande utskott.)

För att undanröja den feltolkning, som uppenbarligen förekommer i mycket stor utsträckning angående arrendators underhållsskyldighet, torde ett förtydligande i lagtexten, huvudsakligen i enlighet med den exemplifiering som här ovan angivits, vara det effektivaste. Det skulle då på ett klart och åskådligt sätt framgå vad lagstiftningen avser åvila arrendatorn i fråga om underhåll på byggnader.

Jag får därför hemställa,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om förslag till sådan ändring i arrendelagen, att av lagtexten klart framgår vad som förstås med mindre reparationer.

Stockholm den 22 januari 1952.

Karl Falk.