

Nr 18.

Utlåtande i anledning av väckta motioner om visst förtydligande av 2 kap. 61 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Tredje lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 68 i första kammaren av herr *Falk* och nr 97 i andra kammaren av herr *Jansson* i Hällefors. I motionerna, vilka äro likalydande, hemställes, »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».

Beträffande motiveringen för motionärernas hemställan får utskottet hänvisa till motionerna.

Gällande bestämmelser.

Bestämmelser om arrende finnas i 2 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. I en första avdelning upptar kapitlet *allmänna bestämmelser om jordbruksarrende*. Bl. a. stadgas, i 1 §, att avtal, varigenom jord upplåtes till brukande mot lega, skall upprättas skriftligen. I avhandlingen skola upptagas samtliga villkor som betingas. Ändring eller tillägg, som ej avfattas skriftligen, är utan verkan. Beträffande arrendatorns underhållsskyldighet föreskrives i 10 §, att det åligger honom att väl hävda jorden samt vårda och underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras. Eftersätter han denna skyldighet, är han pliktig att utgiva ersättning till jordägaren när fastigheten avträdes. Å andra sidan är arrendatorn vid avträdet berättigad till gottgörelse, om han avhjälpt brist, som befanns vid tillträdet.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall, såvida icke på grund av överenskommelse bevisning angående fastighetens skick är obehörlig, hållas syn, när fastigheten tillträdes och när den avträdes. Syn skall enligt 11 § förrättas av minst två med ortens förhållanden förtrogna män, vilka uttagas bland nämndemän, ägodelningsnämndemän eller för lantmåteriförrättningar utsedda gode män. Kunna jordägaren och arrendatorn ej enas om valet, utses synemännen av domaren i orten. Klander av synen skall enligt 13 § senast inom tre månader instämmas till domstol; eljest gäller synen såsom fullt bevis för fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet.

I en senare avdelning av 2 kap. nyttjanderättslagen finnas *särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden*. Dessa bestämmelser äga med vissa undantag tillämpning å upplåtelse av arrende å brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, såvida densamma tillhör bolag, förening

eller stiftelse eller vissa andra närmare angivna jordägarkategorier (s. k. sociala arrenden). Bestämmelserna syfta till att åt dessa grupper av arrendatorer bereda en tryggare ställning i rättsförhållandet till jordägaren. Bl. a. har jordägaren ålagts ökade förpliktelser i avseende å byggnadernas beskaffenhet och underhållet av desamma. Enligt 2 kap. 59 § åligger det sålunda jordägaren att vid tillträdet avlämna bostadshus i det skick, som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves, samt för jordbruket nödiga ekonomibyggnader så beskaffade, att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Med mindre reparation förstås enligt samma lagrum »avhjälpande av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse såsom tillfällig lagning». Begreppet mindre reparation återkommer i 2 kap. 61 §, som avser arrendatorns underhållsskyldighet. Detta stadgande lyder:

Arrendatorn åligger att väl hävda jorden, avhjälpa sådana brister å nödiga byggnader, som föranleda blott mindre reparation, samt vårda och underhålla övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras; äge dock till botande av brandskada, som utan arrendatorns vållande timat å byggnad, av jordägaren undfå skäligen gottgörelse för kostnaden. Eftersätter arrendatorn vad sålunda åligger honom, ersätte han jordägaren, när fastigheten avträdes. Finnes arrendatorn då hava på egen bekostnad avhjälpt brist, som befanns vid tillträdet, njute han därför gottgörelse av jordägaren.

I arrendeavtalet intaget förbehåll, som strider mot de nämnda stadgandena i 2 kap. 59 och 61 §§, är enligt 65 § utan verkan mot arrendatorn.

Historik.

Genom 1907 års nyttjanderättslag infördes för första gången arrendet såsom ett enhetligt rättsinstitut i vår lagstiftning. Redan i denna lag funnos vissa regler av den natur, att de ej kunde sättas ur kraft genom avtal; i princip byggde emellertid lagen på avtalsfrihetens grund. Vid antagandet av lagen hade man klart för sig, att vissa slag av arrenden krävde en särskild reglering. Norrlandskommittén hade 1904 framlagt ett förslag till särskild arrendelag för Norrland och Dalarna, vilket lades till grund för den år 1909 antagna *lagen om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarna* (den s. k. norrländska arrendelagen). Bestämmelserna i denna lag, vilka avsågo arrenden under bolag och vissa därmed jämförliga jordägare, voro i stor utsträckning av tvingande beskaffenhet. Beträffande underhållsskyldighetens fördelning mellan jordägaren och arrendatorn funnos i lagen bestämmelser, som i huvudsak motsvarade de nuvarande stadgandena i 2 kap. 61 § nyttjanderättslagen. Beskrivningen av begreppet mindre reparation var likalydande med den nuvarande definitionen i 2 kap. 59 §. Den kommenterades i norrlandskommitténs betänkande (s. 168) endast i så måtto, att beskrivningen betecknades såsom »uppräknande», varjämte framhölls, att alla däri ej nämnda reparationer vore att anse såsom större.

År 1927 reviderade man den allmänna nyttjanderättslagen i syfte att skapa en social arrendelagstiftning även för mellersta och södra delarna av riket. Till grund för revisionen låg ett av jordsakkunniga år 1926 avgivet betänkande (SOU 1926:8). I en särskild avdelning av lagen infördes bestämmelser om jordbruksarrenden under bolag och med dem likställda jordägare, vilka bestämmelser gällde beträffande brukningsdelar om minst fyra och högst tjugufem hektar odlad jord. Bl. a. upptogs från norrländska arrendelagen principen om begränsning av arrendatorns underhållsskyldighet till att avse blott mindre reparationer.

Sin nuvarande utformning har arrendelagstiftningen erhållit genom lag den 22 december 1943, som trätt i kraft den 1 januari 1944. Denna lagstiftning har utarbetats på grundval av ett av 1936 års arrendeutredning avgivet betänkande (SOU 1936:38). I samband med genomförandet av 1943 års lagstiftning har den särskilda norrländska arrendelagen upphävts. I stället har tillämpligheten av de sociala arrendebestämmelserna i nyttjanderättslagen utsträckts. Bl. a. har den nedre arealgränsen borttagits och den övre vidgats till femtio hektar. Beskrivningen av begreppet mindre reparation har som nämnts samma lydelse som den hade i den särskilda norrländska lagen.

Tillämpningen av bestämmelserna om arrendators skyldighet att verkställa mindre reparationer.

I den av *Skarstedt-Ekberg-Anderberg* utgivna kommentaren till arrendelagstiftningen av år 1943 (andra upplagan, 1946) finnas vissa uttalanden rörande tillämpningen av reglerna om arrendators skyldighet att verkställa mindre reparationer. Ur kommentaren må här återgivas följande:

I rättstillämpningen kan naturligtvis understundom tvekan uppkomma, huruvida en viss reparation är att hänföra till större eller mindre. Då den i 59 § 1 st. upptagna definitionen redan före 1943 års lagstiftning ägt tillämpning på arrenden under bolag och med dem likställda jordägare, torde dock numera flerstädes en jämförelsevis fast praxis hava utbildat sig. Såsom belysande härför må från ett kontraktsformulär, utgivet av Sveriges skogsägareförbund, återgivas följande klausul: »Till mindre reparationer räknas: underhåll av rödfärgning och tjärstrykning, underhåll av all inre målning, omsättning av tapeter, ersättande av trasiga tegelpannor och lagning av spåntak, lagning av golv och trappor, reparation av fönster och dörrar, omsättning av kakelugnar, ersättande av löstagbara, skadade delar av spisar, inläggning av nya pallar i stall och ladugård, reparation av häckar därstädes, förnyande av vindskidor, nock och stuprännor å åbyggnaderna, lagning och erforderlig rensning av vatten- och värmeledning samt brunnar jämte alla åtgärder i övrigt, som kunna räknas till löpande underhåll».

Dessa arbeten äro till stor del sådana som en praktisk jordbrukare torde kunna utföra själv utan att vara särskilt utbildad i det hantverk varom är fråga. Att yrkesutbildning kräves för reparationens utförande lärer emellertid icke i och för sig hindra, att denna kan betraktas såsom en mindre reparation. Utmärkande för detta begrepp är enligt lagen arbetets karaktär av *tillfällig lagning*. Nyinläggning av takstolar eller golvbjälkar eller full-

ständig omläggning av golv torde sålunda icke böra betraktas såsom mindre reparation. Förbehåll att arrendatorn skall utföra dylika arbeten får således enligt 65 § 2 st. anses vara utan verkan mot arrendatorn. Däremot torde ett åtagande av arrendatorn att årligen omlägga viss mindre del av ett halmtak kunna anses bindande, även om sådant arbete med tiden leder till att det gamla taket blir helt ersatt av ett nytt.

Såsom av det föregående framgår, måste synemännen vid tillträdessynen noga beakta den skillnad beträffande mindre reparationer å bostadshus, som lagen gör. Sådana arbeten, som krävas för att detta hus skall vara i det skick hälsovårdsstadsplanen föreskriver, såsom lagning av söndriga fönster-rutor, tätning av fönster och ytterdörrar, omsättning av kakelugnar o. d., skola de ålägga jordägaren att ombesörja, medan andra arbeten såsom lagning av tapeter, bättring av målning o. d. skola allenast antecknas såsom tillträdesbrist. Botandet av sistnämnda brister ankommer å arrendatorn själv, liksom han har att avhjälpa alla mindre brister å ekonomihusen.

I motionerna omnämnes ett rättsfall, för vilket utskottet, på grundval av handlingar som inforrats från nedre justitierevisionen, här vill lämna en närmare redogörelse.

Genom kontrakt den 24 januari 1944 utarrenderade A. en jordbruksfastighet till B. för tiden den 14 mars 1944—den 14 mars 1949. Sedan B. den 14 mars 1949 frånträtt arrendet samt fastigheten utarrenderats till ny arrendator, förrättades den 28 maj 1949 syn till efterrättelse mellan A. såsom jordägare och B. såsom avträdande arrendator. Vid synen påfördes B. vissa närmare angivna brister. B. klandrade synen vid Kinda och Ydre domsagas härradsrätt och anförde, såvitt nu är i fråga, i huvudsak följande: Å arrendavtalet hade bestämmelserna om s. k. sociala arrenden varit tillämpliga. Till följd härav hade det ålegat B. bl. a. att avhjälpa sådana brister å nödiga byggnader, som föranlett blott mindre reparationer och som varit att anse som tillfällig lagning. B. hade emellertid vid avträdessynen påförts belopp för brister beträffande rödfärgning, tjärstrykning samt yttre och inre målning, vilka belopp överstigit vad vid tillträdet påförts A. i samma avseende. B. hade sålunda i dylikt hänseende påförts brister till ett sammanlagt belopp av 252 kronor. Enligt B:s uppfattning hade avhjälpan av dessa brister helt bort åvila A. Bristerna hade vid båda synerna uppskattats efter den s. k. slitningsprincipen. Vid tillämpningen av denna princip utginge man tydligen ifrån att arrendatorn hade hela underhållsskyldigheten i det avseende varom fråga vore. Det syntes emellertid icke vara förenligt med vanligt språkbruk att som smärre reparationer av tillfälligt slag beteckna hela underhållet av byggnadernas rödfärgning och tjärstrykning samt yttre och inre målning. Den redogörelse för innebörden av begreppet mindre reparation som förekomme i Skarstedt-Ekberg-Anderbergs kommentar till 1943 års arrendelagstiftning saknade stöd i förarbetena till lagstiftningen. Av kontraktsformulär som tillämpades av vissa bolag och av domänverket framginge att lagens beskrivning icke allmänt uppfattades så i det praktiska livet, som den nämnda lagkommentaren kunde låta förmoda.

A. invände i målet att rödfärgning och tjärstrykning vore att anse såsom ett underhåll till förhindrande av rötskador i trävirket och vore ett enkelt arbete, som kunde utföras av vem som helst och som också i de flesta fall utfördes av eget folk. Tjärstrykning brukade sålunda i ladugårdarna ske årligen på somrarna i samband med kalkning och rengöring, och rödfärgning utfördes i mån av behov vid uppehåll i jordbruksarbetet. Det vore sålunda icke stridande mot språkbruket att beteckna dessa arbeten såsom tillfälliga.

I dom den 17 februari 1950 yttrade häradsrätten, att de ifrågavarande underhållsarbetena inom Östergötlands län vanligen ansåges åvila en arrendator, att bristerna uppskattats efter den s. k. slitningsprincipen, samt att ett sådant förfaringsätt kommit till användning jämväl vid den syn som av B. godkänts att gälla såsom tillträdessyn för B. Med hänsyn härtil fann häradsrätten B. vara skyldig att svara för ifrågavarande brister å tillhopa 252 kronor.

Göta hovrätt, varest B. vädjade, fann i dom den 28 juni 1950 ej skäl att göra ändring i häradsrättens dom.

B. fullföljde talan hos högsta domstolen och begärde prejudikatsdispens. Genom beslut den 11 juni 1951 fann högsta domstolen emellertid ej skäl att meddela prövningstillstånd, varför hovrättens dom skulle stå fast.

Utskottet.

Enligt de allmänna grunder som gälla för jordbruksarrende åligger det, såvida annat ej avtalas, arrendatorn att underhålla de i arrendet ingående byggnaderna, så att de ej försämras under arrendetiden. Vid de s. k. sociala arrendena, det vill säga arrenden som upplåtas av bolag och vissa därmed likställda jordägare, är emellertid arrendatorns underhållsskyldighet mera begränsad. Det ankommer på honom att avhjälpa sådana brister, som föranleda blott mindre reparation. I arrendeavtalet intaget förbehåll, som strider häremot, är utan verkan gentemot arrendatorn. Med mindre reparation förstås enligt 2 kap. 59 § nyttjanderättslagen »avhjälpande av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse såsom tillfällig lagning».

Såsom framgår av den redogörelse utskottet lämnat ha de ifrågavarande tvingande bestämmelserna om inskränkt underhållsskyldighet för arrendator vid vissa slag av arrenden funnits länge i vår lagstiftning. De infördes första gången i 1909 års norrländska arrendelag. År 1927 erhöles bestämmelserna, såvitt angick arrenden omfattande högst tjugufem hektar odlad jord, giltighet över hela riket, och sedan den 1 januari 1944 äro de gällande för arrenden om högst femtio hektar odlad jord.

I motionerna har riktats kritik mot det sätt varpå dessa bestämmelser tillämpas i vissa delar av landet. Det påtalas att det på sina håll vore brukligt, att arrendatorn påfördes reparationer och underhållsarbeten, som icke vore av tillfällig natur, såsom rödfärgning och andra målningsarbeten, varvid uppskattning skedde enligt den s. k. slitningsprincipen. Enligt denna princip påföres arrendatorn så mycket av kostnaden för rödfärgning, som föranledes av förhållandet mellan arrendatorns besittningstid och den tid en rödfärgning varar. Sålunda påföres arrendatorn fem åttendedelar av kostnaden för rödfärgning, om arrendetiden varit fem år och ingen rödfärgning utförts under denna tid samt nyfärgning antages ha en varaktighetstid av åtta år. Motionärerna göra gällande, att det vid bestämmelsernas tillkomst icke varit avsikten att dylika arbeten skulle falla under begreppet mindre reparation, och de önska ett förtydligande av lagtexten i syfte att förebygga denna enligt deras mening alltför vidsträckt tolkning av begreppet.

I förarbetena till de ändringar i arrendelagstiftningen, som vid olika tillfällen genomförts, finnas såvitt utskottet kunnat finna ej några närmare kommentarer till lagtextens beskrivning av begreppet mindre reparation. Det ligger också i sakens natur, att en exakt gränsdragning icke kan göras vare sig i lagtext eller motiv, utan frågan får överlämnas till rättstillämpningen för bedömning i varje särskilt fall. Motionerna avse som nämnts närmast spørsmålet, huruvida det vid socialt arrende bör kunna åläggas arrendatorn — enligt föreskrift i arrendekontraktet eller med direkt tillämpning av nyttjanderättslagens bestämmelser — att på grundval av slitningsprincipen svara för rödfärgning och andra målningsarbeten. Högsta domstolen har i ett fall vägrat prövningstillstånd vid fullföljd av talan mot en hovrättsdom, i vilken detta spörsmål besvarats jakande. Enligt utskottets mening kunna några vägande invändningar knappast riktas mot det resultat, till vilket denna lagtillämpning kommit. Rödfärgning och viss annan målning torde ofta med fördel kunna utföras av arrendatorn själv och hans husfolk utan biträde av yrkesutbildad arbetskraft. Vad beträffar slitningsprincipen är användningen av denna princip ej behandlad i lagen. Spörsmålet om tillämpningen av slitningsprincipen är ej av betydelse enbart för de sociala arrendena utan har större räckvidd. Det synes ej för närvarande finnas anledning att upptaga frågan om reglering i lag av nämnda princip, utan utvecklingen i rättspraxis torde tills vidare få avvaktas.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motioner, I: 68 och II: 97, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 22 april 1952.

På tredje lagutskottets vägnar:

ÅKE HOLMBÄCK.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Holmbäck, Carl Eriksson, Nils A. Larsson, Albert Hermansson*, Lars Andersson, Eskilsson, Lindahl och Ivar Nilzon;

från andra kammaren: herrar Andersson i Löbbo, Stjärne, Ericsson i Sörsjön, Åhman, Andersson i Mölndal, von Seth, Jansson i Aspeboda* och Jansson i Hällefors.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herr Jansson i Hällefors.