

Nr 29

Utlåtande i anledning av väckta motioner om ökat rättskydd åt innehavare av sommarstugearrenden.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nämligen nr 165 i första kammaren av herrar *Sundelin* och *Danmans* samt nr 206 i andra kammaren av fru *Sandström m. fl.*

I motionerna, vilka är likalydande, hemställes, »att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla, att utredning tillsättes beträffande sommarstugearrenden i syfte i första hand att öka arrendators skydd mot uppsägning samt att de förslag, som denna utredning kan föranleda, framlägges för riksdagen».

Beträffande de skäl som anförts till stöd för motionärernas yrkande får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas här nedan, hänvisa till motionerna.

Över dessa har utskottet, i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver, inhämtat yttrande från lantmäteristyrelsen samt länsstyrelserna i Stockholms län, Hallands län och Västerbottens län.

Länsstyrelsen i Stockholms län har vid sitt yttrande fogat yttranden över motionerna från överlantmätaren och länsarkitekten i länet.

Gällande rätt

Lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom innehåller i 2 kap. bestämmelser om arrende. Kapitlets 1—69 §§ reglerar jordbruksarrende och vissa därmed sammanhängande avtal. I 70 § behandlas arrende för annat ändamål än jordbruk, s. k. lägenhetsarrende. Arrende av mark för bebyggelse med sommarstuga är att hänföra till lägenhetsarrende.

Enligt 70 § är en rad bestämmelser, som givits för jordbruksarrenden, tillämpliga även på lägenhetsarrenden. Som exempel härpå kan nämnas reglerna angående förverkande och uppsägning av arrendeavtal, fardag m. m.

I viktiga hänseenden avviker dock reglerna för lägenhetsarrende från dem som gäller för jordbruksarrende. Detta är fallet främst beträffande formen för avtalet och tiden för upplåtelsen.

Medan enligt 2 kap. 1 § nyttjanderättslagen, sådant stadgandet lyder efter lagändring 1943, den skriftliga formen är obligatorisk för avtal om

jordbruksarrende, bibehåller 70 § första stycket för lägenhetsarrendets vidkommande alltjämt den före 1927 för såväl jordbruksarrende som lägenhetsarrende gemensamma regeln om att avtalet skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas. Parterna kan med andra ord överenskomma om att den skriftliga formen ej erfordras. En dylik överenskommelse behöver ej vara uttrycklig utan kan framgå av omständigheterna, t. ex. av att arrendatorn tillträtt fastigheten eller att jordägaren före tillträdet uppburit arrendeavgift.

Ehuru således skriftlig form ej är obligatorisk vid avtal om lägenhetsarrende, är det skriftliga avtalet i betydelsefulla avseenden utrustat med större rättsverkningar än det muntliga.

Sålunda kan inteckning till säkerhet för nyttjanderättens bestånd meddelas endast om skriftligt kontrakt föreligger. Inteckningen har betydelse för arrendatorns rätt i förhållande dels till ny ägare av fastigheten och dels till innehavare av andra begränsade sakrätter i densamma.

Vad angår särskilt inteckningens verkan i förstnämnda hänseende gäller enligt 46 § inteckningsförordningen, att arrendeupplåtelsen är giltig gentemot ny ägare av fastigheten, om inteckning sökts innan nye ägaren sökt lagfart å sitt fång. Även utan inteckning är enligt 2 kap. 70 § fjärde stycket nyttjanderättslagen upplåtelse av lägenhetsarrende, som grundar sig å skriftlig handling, giltig mot ny ägare, om nyttjanderättshavaren tillträtt arrendet. Är avtalet icke skriftligen avfattat, äger den nye ägaren i sådant fall uppsäga avtalet inom tre månader efter överlåtelsen. Gör han icke detta gäller avtalet mot honom.

I händelse av exekutiv auktion kan förbehåll om nyttjanderättens bestånd göras endast om den är intecknad eller grundar sig på skriftlig upplåtelsehandling, som är tillgänglig för auktionsförrättaren.

Såsom tidigare nämnts gäller olika regler för jordbruksarrende och lägenhetsarrende jämväl i fråga om tiden för upplåtelsen. Enligt 2 kap. 2 § nyttjanderättslagen må jordbruksarrende, med visst undantag, upplåtas endast för viss tid eller för arrendatorns livstid. Är tiden icke bestämd på sådant sätt, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år. För lägenhetsarrendets del finnes icke någon motsvarande regel. Avtal om dylikt arrende kan således slutas för obestämd tid. Om avtalet är slutet för obestämd tid föreskrives i tredje stycket av 70 §, att avtalet skall upphöra att gälla efter å någondera sidan skedd uppsägning. Enligt 39 §, till vilken 70 § hänvisar, skall arrendatorn därefter avträda lägenheten å den fardag (den 14 mars), som inträffar näst efter sex månader från det uppsägningen skedde. Med avtal för obestämd tid avses dock endast rena tillsvidareavtal och således icke avtal för relativt bestämd tid, d. v. s. avtal, som avser jordägarens eller arrendatorns livstid eller som gäller till dess visst annat faktum än jordägarens respektive arrendatorns död inträffar.

När avtal om lägenhetsarrende upphör är arrendatorn, liksom vid jord-

bruksarrende, enligt 70 § jämförd med 18 § skyldig att hembjuda s. k. överloppshus, som han uppfört, eller plantering m. m., som han utfört, till jordägaren för inlösen. Nyttjanderättshavaren tillhörig sommarstuga torde regelmässigt vara att hänföra till dylikt överloppshus. Någon skyldighet för jordägaren att inlösa det hembjudna föreligger dock icke. Vill jordägaren icke begagna sin lösningsrätt, återstår för arrendatorn ingen annan rätt än att, med återställande av marken i ursprungligt skick, bortföra sin tillhörighet.

En förut icke berörd olikhet mellan jordbruksarrende och lägenhetsarrende består däri, att någon möjlighet till tyst förlängning på viss tid av arrendeavtal för bestämd tid, då arrendatorn fortsatt med brukandet efter arrendetidens utgång, icke såsom i fråga om jordbruksarrende föreligger vid lägenhetsarrende. Utgår den avtalade tiden vid lägenhetsarrende och sitter arrendatorn kvar, kan naturligtvis nytt avtal om arrende på obestämd tid under vissa omständigheter anses ha kommit till stånd.

Slutligen kan nämnas, att innehavare av lägenhetsarrende under vissa förutsättningar äger inlösa den arrenderade marken enligt lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, den s. k. ensittarlagen. Ett villkor härför är dock, bland andra, att nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus, som lämnade nöjaktig bostad åt honom och hans familj, fanns uppfört å marken den 1 januari 1919. Vad särskilt beträffar hus, som användes endast såsom sommarbostad, fordras enligt rättspraxis, att byggnaden är av sådan beskaffenhet, att den kan tjäna såsom nöjaktig bostad året runt (Se NJA 1928 s. 445).

Remissyttrandena

Motionerna tillstyrkes av länsstyrelserna i Stockholms och Västerbotens län, av den sistnämnda utan närmare motivering.

Lantmäteristyrelsen avstyrker motionärernas yrkande om särskild utredning i frågan, och länsstyrelsen i Hallands län synes helt ta avstånd från den i motionerna framförda hemställan.

Lantmäteristyrelsen framhåller till en början, att det är ett allmänt intresse, att markanvändning och bebyggelse icke motverkar de allmänna plan- och naturskyddsintressena, samt fortsätter.

Från denna utgångspunkt höra arrendeupplåtelseerna bedömas med samma försiktighet som äganderättsupplåtelseerna. För förvärv av sommarstugedomter med äganderätt gälla således vissa restriktioner, som i regel grunda sig på allmänna planpolitiska intressen, däri inräknat intresset att åt allmänheten säkra tillgången på rekreationsområden av olika slag. Det förefaller naturligt att de motiv, som föranlett dessa restriktioner när det gäller förvärv med äganderätt, även ha viss giltighet när det gäller bedömningen ur allmän synpunkt av arrendeupplåtelse och rättsskyddet åt arrendatorerna. I annat fall skulle nyttjanderättsupplåtelse — såsom i vissa fall redan skett — komma att utnyttjas för att kringgå de planpolitiska

kraven i fråga om markanvändningen. Detta gäller särskilt därest ett stärkande av nyttjanderättshavarnas ställning skulle taga sig uttryck i att dessa tillerkännas inlösenrätt.

Å andra sidan framhåller lantmäteristyrelsen, att sociala skäl och billighetssynpunkter kan anföras till stöd för ett visst skydd åt innehavarna av sommarstugearrenden. Styrelsen ifrågasätter dock om i praktiken de fall, då ett ökat rättsskydd kan te sig motiverat, är särskilt många. Till närmare utveckling av sina synpunkter i denna del anför styrelsen följande.

Frågan torde främst äga betydelse beträffande redan träffade avtal. Skall arrendatorns rättsställning i dessa fall stärkas genom en retroaktivt verkande lagstiftning torde denna antingen komma att innebära en tvångsvis ändring av redan träffade avtal eller också torde den få begränsas till att i princip endast innebära en komplettering av redan träffade avtal.

Att genom retroaktivt verkande lagregler ändra innehållet i redan träffade avtal synes icke böra ske utan mycket starkt vägande skäl. Har t. ex. viss begränsad arrendetid eller viss uppsägningstid föreskrivits vid en upplåtelse av en sportstugedomt torde denna överenskommelse enligt styrelsens uppfattning böra respekteras av lagstiftningen. Några tillräckliga skäl för att genom en retroaktivt verkande lagstiftning häva en sådan överenskommelse synes icke föreligga. Även om fritidsbebyggelsen har mycket viktiga sociala funktioner att fylla, synas förhållandena icke vara sådana, att sociala skäl kunna åberopas för tvångsvisa ändringar av innehållet i redan träffade avtal om sommarstugearrenden.

Den nu antydda principiella ståndpunkten utesluter dock icke, att avtal, som äro ofullständiga i ena eller andra avseendet, kunna kompletteras av lagregler, som ge nyttjanderättshavaren en i vissa avseenden starkare ställning än vad nu är fallet. Det ur praktisk synpunkt viktigaste fallet torde gälla de äldre muntliga avtal, som från början icke inrymma några överenskommelser om arrendetidens längd eller om uppsägningstid. Att för sådana fall föreskriva viss minsta arrendetid eller viss minsta uppsägningstid — t. ex. fem respektive två år — torde knappast kunna anses såsom något större intrång i avtalsfriheten.

Nuvarande arrendelag föreskriver i 2 kap. 70 § fjärde stycket bl. a., att ny ägare av fastighet äger att inom viss tid efter det överlåtelsen skedde uppsäga lägenhetsarrendatorn i de fall endast muntligt arrendeavtal föreligger. Detta torde gälla även om det muntliga avtalet avsett upplåtelse på viss tid, t. ex. livstid. Även i detta avseende synes arrendatorns ställning kunna stärkas utan att avtalsfriheten i princip rubbas. Reglerna skulle t. ex. kunna ändras därhän, att det ursprungliga avtalet i princip bör gälla lika oavsett om det träffats muntligt eller skriftligt. Åtskilliga praktiska invändningar kunna emellertid göras mot en sådan ändring. Det kan t. ex. vara vanskligt att leda i bevis vad som ursprungligen avtalats muntligen. Styrelsen anser det därför för sin del icke lämpligt att på nu antytt sätt ge muntliga upplåtelser samma principiella ställning som skriftliga. Där emot synas regler om en minsta arrendetid och en minsta uppsägningstid även i detta fall kunna införas i lagen och göras tillämpliga gentemot ny ägare.

Vad nu sagts i fråga om äldre avtal har sin motsvarighet även beträffande nya avtal. Skall nyttjanderättshavarens ställning i sådana fall stärkas,

torde detta antingen komma att innebära en inskränkning av avtalsfriheten, d. v. s. taga sig uttryck i lagregler, som utsäga att nyttjanderättsavtal i berörda fall ej få innehålla vissa för arrendatorn oförmånliga villkor, eller också torde åtgärderna få begränsas till att i princip endast avse en komplettering av ofullständiga avtal i analogi med vad som förut antytts i fråga om äldre avtal. Styrelsen kan ej finna, att några tillräckligt bärande motiv för en begränsning av avtalsfriheten i nu aktuellt syfte anförts.

Lantmäteristyrelsens yttrande utmynnar i ett uttalande, att en ändring av nuvarande regler om sommarstugearrenden icke bör ske annat än möjligen i fråga om en minsta arrendetid eller en minsta uppsägningstid i de fall ofullständiga avtal föreligger, varvid styrelsen dock finner tveksamt om något väsentigt vinnes med en dylik ändring med hänsyn till det sannolikt ringa antal fall då de ändrade bestämmelserna skulle komma att tillämpas. Styrelsen ifrågasätter vidare om icke saken bör upp- tagas vid en mera allmän översyn av nyttjanderättslagen, något som närmast syntes ligga inom ramen för lagberedningens uppdrag att utarbeta förslag till ny jordabalk. På grund härav avstyrker lantmäteristyrelsen motionärernas yrkande om särskild utredning.

Länsstyrelsen i Hallands län upplyser, att vid en av länsstyrelsen verkställd utredning antalet sommarstugor vid länets kuster uppskattats till omkring 16 000, varav cirka 15 procent vore uppförda å arrenderad mark. Länsstyrelsen anför vidare.

Ur social synpunkt fylla arrendeupplåtelseerna ett stort behov. Många som icke ha ekonomisk möjlighet att skaffa kapital för inköp av tomt, ha genom arrendeavtal möjlighet att få sin önskan om sommarvistelse i egen sommarstuga uppfylld.

Länsstyrelsen anser det knappast lämpligt att för nu ifrågavarande slag av arrende införa lösningsskyldighet för markägaren beträffande av arrendatorn uppförd byggnad eller att införa något slags optionsrätt för arrendatorn. Införandet av sådana bestämmelser skulle lätt kunna medföra att markägarna icke i samma utsträckning som nu bliva benägna att upplåta tomter på arrenden, en utveckling som ur social synpunkt knappast är önskvärd. I de fall, då arrendeavtalet är på kort tid, torde den å marken uppförda stugan ofta vara av så enkel beskaffenhet, att det icke erbjuder några större svårigheter att bortföra den till annan plats. Då det gäller större och mera påkostade sommarstugor torde arrendeavtalen i allmänhet vara så utformade att arrendatorns rätt behörigen tillgodoses.

De nuvarande bestämmelserna, som i stor utsträckning medgiva avtalsfrihet mellan parterna, synas i stort sett vara tillfredsställande. Länsstyrelsens erfarenhet av ifrågavarande arrendeupplåtelse har icke givit vid handen något mera påtagligt behov av ökat rättsskydd åt arrendatorn.

Länsstyrelsen i Stockholms län yttrar, att upplåtelse av tomter för sommarstugebebyggelse inom länet i icke ringa omfattning sker i form av arrende men att nämnda upplåtelseform, såvitt länsstyrelsen kunnat utröna, hittills icke föranlett några mera framträdande olägenheter av de slag motionärerna åsyftar. Länsstyrelsen fortsätter.

Enligt länsstyrelsens uppfattning erbjuda ock redan gällande bestämmelser om s. k. lägenhetsarrende i 2 kap. 70 § jordabalken, väl utnyttjade, vissa icke alltför begränsade möjligheter att komma till rätta med hithörande problem. På sätt överlantmätaren i sitt yttrande närmare utvecklat, ha dock innehavarna av lägenhetsarrenden otvivelaktigt i vissa avseenden en tämligen svag ställning i förhållande till vederbörande markägare; under vissa förutsättningar torde dessa nyttjanderättshavare kunna åsamkas förluster. Detta synes icke minst vara förhållandet med dem, som arrendera tomter för sommarstugor. Det vill sålunda förefalla, som om motionärerna ha visst fog för sitt uttalande, att den nuvarande arrendelagstiftningen i en del hänseenden är mindre väl lämpad för ifrågavarande särskilda arrendeförhållanden. Då man vid utarbetandet av hithörande lagbestämmelser av naturliga skäl knappast lär ha haft sommarstugotomterna speciellt i blickpunkten, synes detta för övrigt ej vara ägnat att väcka förvåning.

Beskaffenheten av gällande lagstiftning i förening med den allt större betydelse ur socialhygienisk synpunkt som fritidsbebyggelsen under senare år erhållit synes länsstyrelsen utgöra tillräcklig anledning att, på sätt motionärerna med instämmande av länsstyrelsens båda hörda experter förorda, låta närmare undersöka möjligheterna att stärka här ifrågavarande arrendatorers rättsliga ställning. Vid en blivande översyn i nu angivet syfte av förevarande lagstiftning torde emellertid skäl föreligga att framgå med viss försiktighet; särskilt synes man därvid böra undvika att i lagen införa bestämmelser, vilka skulle kunna befaras göra jordägarna i allmänhet mindre benägna att i fortsättningen — över huvud taget eller i allt fall till överkomligt pris — utarrendera mark för fritidsbebyggelse.

Därest lagberedningen kommer att inom den närmaste tiden upptaga en del andra aktuella frågor om revision av nyttjanderättslagen, kan måhända nu ifrågavarande utredning lämpligen ske i samband därmed.

Under återopande av det anförda får länsstyrelsen sålunda för sin del förorda, att den av motionärerna begärda utredningen kommer till stånd.

Utskottet

Lägenhetsarrende, vartill är att hänföra arrende av tomtområde för bebyggelse, skiljer sig från jordbruksarrende bland annat därigenom att skriftlig form icke är obligatorisk vid avtalets ingående och att upplåtelse på helt obestämd tid är tillåtna. I sistnämnda fall kan kontrahenterna när som helst uppsäga avtalet. Arrendator, som tillträtt fastigheten men endast har muntligt avtal, kan, även där avtalet är slutet för viss tid eller livstid, av ny ägare till fastigheten uppsägas inom tre månader efter överlåtelsen. Har uppsägning skett, skall arrendatorn avträda fastigheten å den fardag som infaller näst efter sex månader från uppsägningen.

Motionärerna påtalar den osäkerhet, som sålunda vidlåder lägenhetsarrendatorns rättsställning i händelse hans nyttjanderätt grundar sig å muntlig upplåtelse eller gäller för obestämd tid, fall som i praktiken icke sällan torde sammanträffa. Såsom exempel på fall, då gällande lagregler visat sig medföra olägenheter för innehavare av sommarstugearrenden näm-

ner motionärerna ett område, varest av ålder förekommit en viss stugbyggnad, som under senare år alltmera ökat. Ifrågavarande område utgjorde en bysamfällighet, och eftersom skriftliga upplåtelser från början icke förekommit, hade även i fortsättningen endast muntliga avtal träffats. Allteftersom åren gått hade delägarskapet i bysamfälligheten undergått förändringar, och de nya delägarna kände måhända icke samma förpliktelser mot arrendatorerna som de äldre gjorde. På så vis hade en viss osäkerhet uppstått för ägarna av de många sommarstugorna.

Otvivelaktigt måste det anses otillfredsställande att den som å ofri grund uppfört en byggnad av icke alltför enkel beskaffenhet innehar tomtområdet för densamma på så osäkra villkor, som fallet är då lägenhetsarrende upplåtits på obestämd tid eller genom allenast muntligt avtal.

Att lägenhetsarrendatorernas rätt icke omgärdats med samma garantier som jordbruksarrendatorernas förklaras av att de sociala synpunkterna ansetts väga mindre tungt vid lägenhetsarrende än vid jordbruksarrende. Ihåggkommas bör, att lägenhetsarrende omfattar icke blott upplåtelse av byggnadstomt utan också upplåtelser för en mängd andra ändamål, exempelvis markens begagnande såsom lek- eller idrottsplats, såsom uppplagsplats eller för industriellt bruk. Ett inskränkande av parternas avtalsfrihet på sätt som skett i fråga om jordbruksarrende skulle därför i många fall kunna vara direkt olämpligt. Med hänsyn till den mångskiftande karaktären av de upplåtelser, vilka regleras genom bestämmelserna om lägenhetsarrende, är det också mindre ägnat att förvåna, att bestämmelser icke i alla avseenden ter sig lämpade för upplåtelser för det speciella ändamål, som åsyftas av motionärerna.

Såsom vissa av remissinstanserna framhåller torde de fall då nyttjanderättshavare, som uppfört byggnad för mera varaktigt bruk på det arrenderade området, grundar sin rätt allenast på avtal om upplåtelse tills vidare eller på muntligt avtal icke vara alltför vanliga. Anledningen till att arrendatorerna i det av motionärerna anförda exemplet från början icke erhållit skriftliga kontrakt kan sålunda vara att söka i det förhållandet att upplåtelsemark, som ingår i en bysamfällighet med många delägare, varför det före tillkomsten av 1921 års lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfälliga ägor och rättigheter kunnat vara ogörligt att få till stånd skriftliga medgivanden till upplåtelsemark från samtliga delägare i samfälligheten. Med de regler, som nyssnämnda lag innehåller om fattande av beslut med för samtliga delägare bindande verkan, samfällighetens ställande under särskild förvaltning m. m., torde dylika fall numera vara sällsynta.

I likhet med vad länsstyrelsen i Hallands län anförut finner utskottet antagligt, att i de fall då sommarstugor av mera påkostad art uppföres på arrenderad mark arrendeavtalen, i varje fall från senare tid, utformats

så att nyttjanderättshavarens intressen är behörigen tillgodosedda, samt att, där arrendatorns rättsställning är mera osäker, stugorna är av så enkel beskaffenhet, att de utan större olägenheter och förluster för ägaren kan bortföras och uppsättas på annan plats.

Riktigheten av vad nu anförts bestyrkes av vad i remissyttrandena uttalats om att några egentliga olägenheter icke försports av nu gällande rättsregler i ämnet. Emellertid utesluter detta icke att i en del fall — såsom ock motionerna här vittnesbörd om — osäkerheten i arrendatorns rättsliga ställning kan medföra verkningar av icke önskvärd art. Med hänsyn härtill och i betraktande av ifrågavarande arrendens socialt sett viktiga uppgift att tillgodose de mindre bemedlades behov av mark för fritidsbebyggelse synes det befogat att överväga i vad mån nyttjanderättshavarnas ställning i dessa fall kan stärkas.

Vid prövningen av vilka åtgärder, som kan anses lämpliga i sådant syfte, måste en utgångspunkt vara att de nya reglerna icke får utformas så, att de motverkar sitt eget ändamål. Icke heller får en lagstiftning av förevarande art komma i strid med de av statsmakterna antagna grundsatserna för bebyggelseplaneringen.

I förstnämnda hänseendet bör uppmärksammas, att en anledning till att jordägarna medger arrendeupplåtelse av mark för fritidsbebyggelse kan vara, att bestämmanderätten över markens framtida användning icke för någon längre tid undandrages markägaren. Skulle lagbestämmelserna skänka nyttjanderättshavaren alltför stark ställning, kan det befaras att markägarna blir obenägna att alls göra några upplåtelse av ifrågavarande slag. Ett dylikt gynnande av arrendatorns ställning skulle uppenbarligen också, såsom i ett remissyttrande framhålles, öppna goda möjligheter att kringgå de i jorddelningslagen uppställda villkoren för avstyckning. Av båda de skäl som här anförts får det enligt utskottets mening anses mindre välbetänkt att tillmötesgå ett krav om skyldighet för markägaren att inlösa nyttjanderättshavarens byggnader vid arrendetidens utgång.

Behovet av att stärka lägenhetsarrendatorernas ställning torde framför allt göra sig gällande beträffande reglerna om arrendetid och uppsägning. Att genom retroaktivt verkande lagregler ingripa i bestående, skriftligen ingångna avtal, innehållande bestämmelser om bestämd arrendetid, torde därvidlag icke böra ifrågakomma. Icke heller torde det, bland annat med hänsyn till faran för att tillgången på billiga arrenden för bebyggelseändamål därigenom kan minskas, kunna anses önskvärdt att, såvitt angår avtal för bestämd tid, i någon mera betydande mån för framtiden inskränka den nuvarande avtalsfriheten i fråga om avtalstidens längd. I främsta rummet lär det också, såsom förut anförts, vara tillsvidareavtalen och de muntliga avtalen, som medfört olägenheter för nyttjanderättshavarna. Beträffande dessa typer av avtal torde vissa riklinjer för frågans lösning kunna

sökas i lantmäteristyrelsens förslag om bestämmelser angående minsta arrendetid och minsta uppsägningstid. I sådant sammanhang kan även frågan om införande av motsvarighet till de för jordbruksarrende gällande reglerna om tyst förlängning av arrendeavtal för viss tid komma under övervägande.

I ett par remissyttranden ifrågasättes om icke förevarande spörsmål faller inom ramen för lagberedningens uppdrag att utarbeta ny jordabalk och om icke den av motionärerna begärda utredningen därför bör anförtros åt beredningen. Emellertid avser lagberedningens uppdrag, såvitt angår bestämmelserna om nyttjanderätt till fast egendom, huvudsakligen en formell överarbetning. Därest åt beredningen skulle anförtros att även i materiellt hänseende omarbeta reglerna angående exempelvis lägenhetsarrende, skulle detta vara ägnat att fördröja resultatet av beredningens arbete.

Utskottet har däremot inhämtat, att i anledning av åtskilliga framställningar om ändringar i lagstiftningen om jordbruksarrende m. m. inom jordbruksdepartementet överväges en översyn av nämnda lagstiftning. Den i motionerna avsedda frågan synes lämpligen kunna upptagas i samband med en dylik översyn.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att riksdagen i anledning av förevarande motioner, I: 165 och II: 206, måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende i lämpligt sammanhang göres till föremål för översyn i syfte att öka arrendatorns skydd mot uppsägning.

Stockholm den 15 november 1955

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Osvald, Lindahl, Grym, Ivar Nilzon, Axel Jansson, Herbert Hermansson, Ebbe Ohlsson och Boo;

från andra kammaren: herrar Andersson i Löbbo, Åhman, von Seth, Nyberg, Levin, Andersson i Dunker*, Persson i Appuna och Lindström*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.