

Nr 782

Av herr **Nilsson, Ferdinand**, och herr **Gustafsson, Nils-Eric**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition nr 19, med förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 1011 i Andra kammaren)

I proposition nr 19 vid innevarande riksdag föreligger förslag avseende ändring av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m. m. Däri skiljes mellan avtal om arrende av mark för bostadsbehov (bostadsarrende) och näringsdrivande arrendators arrende för förvärvsverksamhetens behov (anläggningsarrende). Det är särskilt arrendeavtal rörande mark för sommarstuga eller fritidshus som tycks vara det i propositionen centrala problemet medan anläggningsarrendenas situation betraktats som mera sekundärt och inte ansetts böra i samma mån tillgodoses. Betecknande förefaller det vara att den till grund för propositionen liggande utredningen (SOU 1966: 26) rubricerats "Bostadsarrenden m. m."

Av utredningen framgår emellertid att antalet anläggningsarrenden är av ungefär samma storleksordning som antalet bebyggda arrendeställen för jordbruk, dvs. omkring 30 000. Ingrepp i äganderätt till jord är alltid ett ömtåligt problem och förutsätter givetvis hänsyn av olika slag, inte minst till skälighet och rättvisa. Det är därför iögonenfallande att inskränkningar i sådant hänseende av ganska långt gående slag prövats böra vidtagas när det gäller arrenden för fritidsändamål, huvudsakligen riktade mot enskilda små eller stora jordägare, medan arrenden av mark för företags behov och för att bereda de däri verksamma utkomst icke ansetts vara i behov av samma trygghet. I det ena fallet gäller det icke primära bostadsbehov utan klart sekundära ehuru ur annan synpunkt angelägna ambitioner. I det andra fallet gäller det ofta direkt utkomst och levebröd för dem det är fråga om.

Den kritik som av åtskilliga remissinstanser riktats mot utredningens förslag har också när det gällt anläggningsarrendena framhållit deras behov av en tryggare ställning. Uttalanden i sådan riktning göres av bl. a. Institutet för hantverk och industri, lagberedningen, Lantbruksförbundet, Industriföreningen, Hantverks- och industriorganisationen, Petroleuminstitutet, Kioskägarförbundet och Korvhandlarförbundet. Samstämmigt vänder man sig mot den åtskillnad som gjorts när det gäller tryggad arrenderätt

mellan bostads- och anläggningsarrenden. Lagberedningen framhåller att med en tryggare arrenderätt skulle anläggningsarrenden få ett ökat kreditvärde. Från flera håll framhålles att hänsyn bör tagas till arrendatorns behov av att göra investeringar och att större trygghet skulle stimulera intresset för investeringar. Det är också påtagligt och önskvärt att kunna få arrendereglerna så fast utformade att de kan ge underlag för kreditgivning.

En väsentlig skillnad beträffande anläggningsarrenden i jämförelse med det skydd som ges sommarstugearrendatorn är att den förre endast medgivits ett s. k. indirekt besittningsskydd, dvs. rätt till viss ersättning för förlust som kan beräknas uppstå när arrendet uppsäges för avflyttning utan befogad anledning. Vidare gäller enligt propositionen att dess lagändring föreslås träda i kraft den 1 juli 1968 varvid besittningsskydd vid bostadsarrende skall gälla för tidigare avslutade arrendeavtal medan motsvarande retroaktivitet icke i tillämpliga delar gäller för anläggningsarrenden.

De skäl som anförts för att ge anläggningsarrendena endast ett svagare rättsskydd synes föga övertygande. Att avtalen ingåtts för att ge arrendatorn möjlighet till "förvärvsverksamhet mera renodlat av ekonomisk art" (prop. s. 75) synes inte böra sätta den arrenderande i sämre ställning än ett sommarstugearrende. Inte heller synes den synpunkt som framskymtar att det skulle vara angelägnare att ge stat och kommun maktfullkomlighet mot arrendatorn än att låta den enskilde markägaren få samma ställning gentemot sportstugeinnehavaren vara alldeles övertygande. Av det allmänna borde man snarare kunna vänta större framsynthet eller omtanke om framtida behov än av enskild som upplåtit mark för fritidsändamål. Särskilt för en liten företagare eller för dem som förestår eller arbetar inom mindre företag åt andra kan det vara brödet, den framtida utkomsten, det gäller. Det kan ur dessa liksom ur allmänt näringspolitiska synpunkter inte vara rimligt att som föreslagits klassa ner anläggningsarrendena i jämförelse med fritids- och sportstugearrendena. Det skydd som kan vara motiverat i det ena fallet synes av än mer vägande skäl böra ges i det andra. Det synes därför motiverat att propositionens förslag avseende anläggningsarrende måtte erhålla följande ändrade lydelse:

"Om anläggningsarrende

83 §.

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

Om anläggningsarrende gäller i tillämpliga delar vad som ovan om bostadsarrende stadgats.

84 §.

Upplåtelse av anläggningsarrende skall ske för viss tid icke understigande ett år. Är arrendetiden bestämd på annat sätt gäller avtalet för fem år.”

Under åberopande av vad som anförts hemställes,

att riksdagen i anledning av proposition nr 19 måtte besluta

att s. k. anläggningsarrenden måtte i princip beredas motsvarande tryggad besittningsrätt som i lagstiftning i anledning av propositionen beredes de s. k. bostadsarrendena; samt

att i propositionen avsedd lagtext måtte ändras i överensstämmelse härmed med beaktande av i motionen framlagt förslag.

Stockholm den 14 mars 1968

Ferdinand Nilsson (cp)
i Kungsängen

Nils-Eric Gustafsson (cp)
