

Nr 1468

Av herr Eliasson i Moholm, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 20, med förslag till jordabalk.

(Lika lydande med motion nr 1259 i Första kammaren)

I proposition nr 20 framlägges förslag till ny jordabalk. I 9 kap., som handlar om jordbruksarrende, vill jag föreslå följande ändringar.

9 kap. 2 §

Arrendelagsutredningen föreslog att för alla slag av gårdsarrenden skulle arrendetiden vara minst fem år. Bestämmelsen skulle vara tvingande. Endast om brukningsdelen var belägen inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan skulle kommunerna ha rätt att skriva ettåriga gårdsarrendekontrakt. Utredningens förslag innebar emellertid även att det vid behov fanns möjlighet att hos arrendenämnden erhålla dispens från denna regel.

Regeringen har frångått utredningens förslag och föreslår att kommunerna skall ha rätt att upprätta ettåriga gårdsarrendeavtal, oavsett var brukningsdelen är belägen.

Någon saklig grund för att medgiva kommunerna denna fördel framför andra jordägare finns icke. Med det ringa intresse kommunerna i allmänhet har för jordbruk ligger det snubblande nära att kommunerna på grund av enbart bekvämlighetsskäl kommer att teckna många ettåriga arrendeavtal, även om något behov av så korta arrendeperioder inte föreligger. Propositionen bör ändras i överensstämmelse med utredningens förslag.

9 kap. 10 §

Den i 10 § föreslagna bestämmelsen om hur tvister om förlängning eller villkor för förlängning skall behandlas är dunkel och missvisande. Lagtexten går inte ihop med vad som föreskrivs i propositionens övriga lagbestämmelser. Sålunda är i 3 § klart utsagt, att för avtal gällande ett år och längre skall uppsägning alltid ske för att arrendet skall upphöra vid arrendetidens utgång. Dessutom föreskrives i 8 §, att arrendatorn har rätt till förlängning om uppsägning skett med de undantag som anges i 8 § punkterna 1—6.

Arrendelagsutredningen behandlade dessa frågor i 10 kap. 5—11 §§ och föreslog att uppsägning alltid skulle ske när avtalet skulle upphöra eller när ändrade villkor önskades.

Att uppsägning alltid bör ske vore en betydelsefull ändring i nu gällande arrendelag och skulle i praktiken innebära ett klarläggande för såväl jordägare som arrendatorer om vad som skall hända sedan arrendetiden utgått. Samtliga remissinstanser har ansett ändringen mycket betydelsefull, speciellt som den ersätter den s. k. »tysta förlängningen» i 2 kap. 2 §, andra stycket i nu gällande lag.

Enligt min uppfattning bör § 10 ändras så att det klart framgår att avtalet måste vara uppsagt för att bestämmelserna i paragrafen skall kunna åberopas. Verkställes icke sådan ändring, kommer med all säkerhet många tvister att anhängiggöras rörande arrendatorns rätt till förlängning eller ändrade villkor utan att avtalet är uppsagt, vilket synes onödigt.

9 kap. 22 §

Enligt nu gällande lag får arrendet under arrendetiden icke höjas utan att överenskommelse härom föreligger mellan parterna. Vill jordägaren förbättra arrendestället genom nybyggnad eller annan åtgärd, träffas alltid överenskommelse med arrendatorn om han över huvud taget vill medgiva åtgärden och om han vill betala högre arrendeavgift för åtgärden. Arrendatorn är bunden av arrendeavtalet tiden ut, och det ligger måhända icke i hans intresse att betala högre arrendeavgift för en åtgärd som i hans situation synes tvivelaktig men i och för sig medför högre arrendevärde. Härvid kan arrendetiden och framför allt återstående arrendetid, planläggning av jordbruksdriften, arrendatorns tidigare åtgärder m. m. vara avgörande. Arrendelagsutredningen ansåg också att legan skulle vara bestämmd under hela arrendetiden om ej överenskommelse om ändring träffades.

I 22 § har nu införts en bestämmelse att jordägaren äger rätt att under vissa förutsättningar höja arrendeavgiften under arrendetiden, därest arrenderättens värde ökat på grund av någon jordägarens åtgärd.

Innehållet i paragrafen är nytt och har inte remissbehandlats.

Förslaget innebär att jordägaren, när det under arrendetiden skulle vara lämpligt för honom att investera kapital i fastigheten som verkar höjande på arrendevärdet, dels skulle kunna få ut högre arrende, dels skulle kunna »gräva ner» pengar i fastigheten och därigenom i en viss situation kunna erhålla skattevinster eller andra ekonomiska fördelar. Förslaget innebär också ett ingrepp i arrendatorns bestämmanderätt över den arrenderade fastigheten. Jag föreslår att § 22 utgår ur lagförslaget.

9 kap. 26 §

Arrendelagsutredningen har i sin utredning i 8 kap. 12 §, tredje stycket föreslagit, att vid syn skall undersökas allt som hör till arrendestället o. s. v.

I 26 § har bestämmelsen ändrats till följande: »Vid synen skall i den

mån det är påkallat med hänsyn till ändamålet med synen undersökas allt som hör till arrendestället» o. s. v.

Propositionens ändringsförslag kan enligt min uppfattning missleda synemännen och animera dem att tro att de äger rätt att utesluta någonting från synen. Inskränkning i synegången kan emellertid endast ske efter överenskommelse mellan jordägare och arrendator. Ändringarna i propositionen i förhållande till arrendelagsutredningens förslag synes därför helt meningslösa. Jag vill därför föreslå att 26 § ändras så, att det klart framgår att vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället.

9 kap. 27 §

I 27 § regleras fördelningen av synekostnaderna vid synegang. Paragrafen lyder: »Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan svarar de för hälften var.»

I paragrafen regleras sålunda förhållandet endast då vid synen förekommer två parter, t. ex. jordägare och arrendator. Hur kostnaderna skall fördelas då tre olika parter är företrädade vid synen — jordägare, avträdande arrendator och tillträdande arrendator — framgår icke av propositionen. Enligt arrendelagsutredningens förslag skulle vid sådant förhållande vardera parten betala 1/3 av kostnaden. Med hänsyn till att jordägaren har intressen att bevaka såväl mot avträdare som tillträdare synes det riktigare att jordägaren alltid skall svara för halva synekostnaden samt att vid gemensam av- och tillträdessyn arrendatorerna svarar för var sin fjärdedel av kostnaden.

9 kap. 28 §

Arrendelagsutredningen har föreslagit, att om ena parten i rätt tid klandrat synen, får även andra parten göra det, om det sker inom två veckor från den dag då första partens klandertid utgick. Utredningens motiv för införandet av bestämmelsen om anslutningsklander var framför allt att klandertalan icke skulle väckas i onödan eller »för säkerhets skull». Andra parten kunde t. ex. motparten ovetande ingiva sin klandertalan sista dagen före talans anhängiggörande och motparten inte få vetskap härom förrän hans egen tid utgått.

I propositionen har utredningens förslag ändrats och bestämmelserna om anslutningsklander helt borttagits. Ändringen medför att samma bestämmelser som nu gäller i huvudsak skulle fortsätta att gälla. I praktiken har nu gällande bestämmelser icke på ett tillfredsställande sätt löst problemen för båda parter vid en klandertalan som anhängiggjorts av blott ena parten, då andra partens tid för att klandra synen är tilländalupen. Om ena parten anhängiggör sin klandertalan sista dagen inträffar detta förhållande. Andra parten får då icke meddelande från domstolen att klandertalan anhängiggjorts förrän hans egen besvärstid har gått ut. Risk före-

ligger därför i likhet med nu gällande bestämmelser att syn klandras endast av den anledningen, att man inte vet hur andra parten kommer att göra. Man klandrar alltså synen »för säkerhets skull».

Vid en syneförrättning kommer de påsynade bristbeloppen att pendla kring det rätta beloppet. Ibland blir bristerna uppskattade för högt, ibland för lågt. Slutsumman visar emellertid ett riktigt resultat för fastighetens skick vid tiden för synegången. Parterna har olika ekonomiska intressen beroende på i vilken situation de befinner sig i vid synegången.

En avträdare vill ha låga bristbelopp, en tillträdare däremot höga. Jordägarens ekonomiska intressen är också olika. Vid tillträdessynen är det ekonomiskt för honom med låga bristbelopp, men vid en avträdessyn motsatsen.

Med hänsyn till att bristbeloppen för de enskilda fastighetsdetaljerna pendlar omkring det rätta värdet och att parternas ekonomiska intressen är motstridande vid synen, kan en klandertalan av bara ena parten resultera i att endast bristbelopp som blivit t. ex. för låga klandras. Då andra parten icke har rätt att ta upp andra punkter i synen vid rättegången än som klandras av motparten, blir synen snedvriden och slutresultatet missvisande. Andra parten kan alltså lida rättsförluster. Härigenom uppkommer behovet att klandra »för säkerhets skull». Arrendelagsutredningens förslag om anslutningsklander skulle rätta till det förhållandet. Remissinstanserna har nästan enhälligt tillstyrkt utredningens förslag.

9 kap. 29 §

Arrendelagsutredningen föreslog att arrendet skulle utsättas och erläggas i pengar samt att om arrendet skulle utgå enligt index, skulle avtalet innehålla bestämmelser om det högsta belopp som ej fick överskridas och att »eljest arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd».

I propositionens 29 § har det väsentliga i utredningens förslag icke medtagits, och förslaget innebär endast att arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Någon större skillnad mot vad som nu gäller innebär icke propositionens förslag.

Principen att »legan skall vara till sin storlek bestämd» har tidigare endast funnits i den s. k. sociala arrendelagstiftningen. För övriga arrenden har endast gällt, »att legan må ej utsättas annorledes än i pengar». I praktiken innehåller ett arrendekontrakt mycket ofta bestämmelser om andra avgifter, vilka ofta kunna variera år från år, varför något penningbelopp beträffande dessa avgifter inte utsättes i kontraktet. I stället utformas bestämmelsen t. ex. så här: »Arrendatorn är skyldig att varje år till jordägaren inbetala för vägsamfälligheten utdebiterade kostnader eller brandförsäkringspremier eller annuiteter å dikningsföretag eller underhålls- och rensningskostnader å fastigheten berört dikningsföretag.» Om beloppen icke fixeras till ett högsta belopp, kan arrendatorn få många obehag-

liga överraskningar som allvarligt rubbar hans kalkyler. Ofta har iordägaren därutöver möjligheter att påverka variationerna genom att under en arrendetid höja brandförsäkringsvärdena utan arrendatorns hörande, eller påkalla rensning av dikesföretag o. s. v.

Genom arrendelagsutredningens förslag skulle sådana överraskningar icke kunna förekomma och genom att parterna måste inskriva ett högsta belopp på sådana varierande avgifter torde frågan alltid bli genomdiskuterad vid kontraktets tecknande.

Jag vill föreslå att 29 § ändras i enlighet med arrendelagsutredningens förslag.

Åberopande det anförda hemställes,

att riksdagen måtte antaga det vid proposition nr 20 förgade förslaget till jordabalk med den ändringen i 9 kap. att 22 § utgår samt nedanstående paragrafer erhåller följande lydelse.

2 §.

Avtal om — — — fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun och jorden till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan, minst ett år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Förbehåll om — — — av arrendenämnden.

10 §.

Har arrendeavtalet uppsagts till upphörande eller för ändrade villkor och tvist föreligger härom, 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 hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om jordägaren — — — av avtalet.

26 §.

Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelse göres av synemännen.

Kan överenskommelse — — — bestämma ersättningen.
Synemännen får — — — eller biträde.
Över allt — — — dock ej.

27 §.

Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan skall jordägaren alltid svara för halva kostnaden och arrendatorn för återstoden. Vid gemensam av- och tillträdessyn för olika arrendatorer, svarar dessa för var sin fjärdedel av kostnaden.

28 §.

Om part — — — ej tillåten.

Har ena parten i rätt tid klandrat synen, får även den andra parten göra det, om det sker inom två veckor från den dag då den första partens klandertid utgick. Återkallas eller förfaller eljest den första klandertalan förfaller också den senare.

Synemännen är — — — begär det.

29 §.

Arrendet skall utsättas och erläggas i pengar. Skall arrendet utgå enligt index, skall avtalet innehålla uppgift om ett efter förhållandena avpassat högsta belopp som ej får överskridas. Eljest skall arrendet vara till sin storlek bestämt. Har vad sålunda stadgats icke beaktats i avtalet, skall arrendet bestämmas till belopp, som med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden vid tiden för avtalets slutande får anses vara skäligt. Om förbehåll att arrendatorn skall utföra arbete finns bestämmelser i 36—39 §§.

Stockholm den 17 oktober 1970

Rolf Eliasson (m)

i Moholm
