

Nr 1470

Av herr **Grebäck m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 20, med förslag till jordabalk.

(Lika lydande med motion nr 1256 i Första kammaren)

I Kungl. Maj:ts proposition nr 20 med förslag till ny jordabalk har i 9 kap. angående jordbruksarrende gjorts ett flertal avsteg från arrendelagsutredningens förslag. I flera fall har förändringar gjorts trots att flertalet remissinstanser ställt sig positiva till utredningsförslaget. Enligt vår mening är arrendelagsutredningens förslag i flera stycken bättre än propositionens.

Arrendetiden för kommunala arrenden

Arrendelagsutredningen har i 10 kap. 4 § föreslagit att arrendetiden för alla slag av gårdsarrenden skall vara minst fem år. Om brukningsdelen är belägen inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan gäller enligt 10 kap. 2 § tredje stycket inte denna bestämmelse. Bestämmelserna om gårdsarrenden är tvingande, men arrendenämnden kan medge undantag.

I 9 kap. 2 § andra stycket i departementsförslaget föreslås att kommunerna skall ha rätt att upprätta ettåriga gårdsarrendeavtal, oavsett var brukningsdelen är belägen.

Någon saklig grund för att medge kommunerna denna fördel framför andra jordägare finns inte. Då det finns anledning befara att kommunerna enbart av bekvämlighetsskäl kommer att teckna ettåriga arrendeavtal, även om kommunen i det särskilda fallet inte har något behov av så kort arrendeperiod, kan den föreslagna regleringen medföra allvarliga olägenheter för arrendatorerna och bör därför enligt vår mening inte accepteras.

Twist om förlängning av arrendeavtal

Den i 9 kap. 10 § föreslagna bestämmelsen om hur tvister om förlängning eller villkor för förlängning skall behandlas är oklar. För undvikande av missförstånd bör lydelsen i 9 kap. 10 § jämkas så att det klart framgår, att avtalet måste ha sagts upp för att paragrafen skall äga tillämpning.

Förtydligas inte 10 § i enlighet med vad som sagts nu, kommer förmodligen många tvister om arrendators rätt till förlängning eller ändrade villkor att anhängiggöras hos arrendenämnden utan att avtalet sagts upp.

Höjning av arrendeavgiften

I 9 kap. 22 § föreslås en bestämmelse som ger jordägaren rätt att höja arrendeavgiften under arrendetiden i vissa fall när arrenderättens värde ökat på grund av någon jordägares åtgärd.

Bestämmelsen har inte någon motsvarighet i arrendelagsutredningens förslag. I stället fastslås i utredningens förslag att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd. Det synes som om förslaget till 9 kap. 22 § i propositionen strider mot utredningens uppfattning, att legan skall vara bestämd under arrendetiden, om ej överenskommelse om ändring träffas.

Bestämmelserna i 9 kap. 22 § är en nykonstruktion som inte remissbehandlats och som 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 placera pengar i fastigheten för att därigenom i en viss situation kunna erhålla skattevinster eller andra ekonomiska fördelar.

Enligt gällande rätt får arrendeavgiften under arrendetiden icke höjas utan att parterna kommit överens om det. Vill jordägaren förbättra arrendestället genom nybyggnad eller annan åtgärd, träffas alltid överenskommelse med arrendatorn, varigenom denne medger åtgärden och förklarar sig vilja betala högre arrendeavgift. 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. Bestämmelsen i 9 kap. 22 § innebär ett ingrepp i arrendatorns bestämmanderätt över den arrenderade fastigheten.

Vi anser det vara principiellt felaktigt att arrendeavgiften, utan arrendatorns medgivande, skall kunna höjas under arrendeperioden. 9 kap. 22 § bör därför utgå.

Avräkning

Arrendelagsutredningen har starkt framhållit nödvändigheten av att avräkning sker regelbundet och med inte alltför långa tidsintervaller. Utredningen syftar med sitt förslag till att framtvunga regelbundna avräkningar ungefär vart tionde år, om arrendatorn fortsätter arrendet period efter period. Enligt gällande rätt kan avräkning inte framtvingas. Detta leder ofta till att mycket gamla tillträdessyner ligger till grund för parternas avräkning vid arrendets upphörande. 20—30-åriga tillträdessyner och än äldre förekommer fortfarande som jämförelse, trots att arrendestället under tiden förändrats avsevärt. Nackdelarna härav är uppenbara.

Utredningen har därför i 8 kap. 10 § föreslagit, att avräkning skall ske när arrendeavtalet upphör att gälla och när arrendetiden förlängs, om villkoren ändras därvid. Förslaget innebär vidare, att överenskommelse att framtida

avräkning skall grundas på redan hållen syn är utan verkan, om mer än nio år förflutit sedan synen påbörjades. Sådan överårig syn blir enligt utredningens förslag en nullitet, och parterna förlorar sin talan.

Bestämmelsen om giltigheten av syn har i utredningens förslag kombinerats med preskriptionsbestämmelserna 40 § enligt vilka talan skall väckas inom två år från den i arrendelagsutredningen 10 § åsyftade avräkningsdagen. Genom den av utredningen föreslagna ordningen tvingas regelbundna avräkningar fram, i normalfallet vart tionde år. Endast vid mycket långa arrendeavtal eller då förlängning sker utan ändring av villkoren kan enligt utredningens förslag lång tid förflyta tills avräkning sker.

I 9 kap. 23 § i propositionen föreslås att avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffas.

I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Någon anknytning mellan avräkningsreglerna i 9 kap. 23 § och preskriptionsbestämmelsen i 8 kap. 26 § finns inte. Några konsekvenser för parterna om de underlåter att verkställa avräkningen finns inte i propositionens förslag. Även vid jämförelse med gällande lag innebär förslaget enligt propositionen än mindre tvång att göra avräkningar, enär parterna enligt gamla lagen riskerade preskription två år efter det avtalet upphört att gälla. Men i propositionens bestämmelser föreskrivs två år från det arrendatorn avträder arrendestället.

Propositionens förslag får inte till resultat att avräkning framtvingas eller kommer att äga rum med regelbundna tidsintervaller. Ej heller drabbas parterna av några konsekvenser om de inte håller avräkning på sätt som föreskrives i 9 kap. 23 §. Förhållandet blir ungefär likadant som nu är fallet i gällande rätt. Måhända något sämre med hänsyn till att preskription inträder först andra året efter det att arrendet avträds. Som nämnt kan i gällande rätt preskription inträda två år efter varje arrendeperiods utgång.

All erfarenhet talar för att parterna måste föreskrivas att låta verkställa regelbundna avräkningar, förslagsvis vart tionde år.

Vad som skall beaktas vid syngång

Enligt 8 kap. 12 § tredje stycket i arrendelagsutredningens förslag skall vid syn undersökas allt som hör till arrendestället.

I 9 kap. 26 § i propositionen föreskrivs: Vid synen skall i den mån det är påkallat med hänsyn till ändamålet med synen undersökas allt, som hör till arrendestället.

Propositionens ändringsförslag kan missleda synemännen och förmå dem

att tro att de har rätt att utesluta någonting för synen. Så är inte fallet, utan det fordras härför överenskommelse mellan jordägare och arrendator att inskränkning i synegången skall vidtas. Propositionens ändringsförslag är meningslöst.

Enligt 9 kap. 26 § i jordabalksförslaget skall beträffande brist anteckning göras om dess beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta.

I arrendelagen 2 kap. 12 § näst sista stycket begagnas uttrycket att vid synen skall »i penningar uppskattas» vad som erfordras för att bota bristerna. Detta uttryckssätt lämnar mera öppet efter vilken norm bedömningen skall ske. Det har under långa tider varit brukligt att någon kostnadsberäkning e. d. inte görs utan att man med stöd av ordet »uppskatta» i lagtexten mycket skönsmässigt bestämmer kostnaden efter en princip som kan uttryckas med orden »detta gör arrendatorn på ledig tid». Under de senaste tio åren har emellertid syner i allt flera fall kommit att förrättas efter de verkliga förhållandena, som innebär att en jordbrukare i dag varken har tid eller fullständig kompetens för alla de åtgärder som behöver vidtas beträffande ett arrendeställes byggnader och anläggningar. Han måste lita till fackmän. En ändring bör göras i departementets förslag så att det klart framgår att botandet av synebrister skall kostnadsberäknas efter gängse pris på orten.

Angående fördelning av synekostnaderna vid synegång

Enligt 8 kap. 12 § sista stycket i arrendelagsutredningens förslag skall parterna betala kostnaderna för synen gemensamt och sinsemellan skall de fördela kostnaderna lika. Förbehåll som strider häremot skall vara utan verkan.

I 9 kap. 27 § i propositionen föreslås följande lydelse: Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan svarar de för hälften var.

I såväl utredningens som propositionens förslag regleras 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 i varje fall icke av propositionen. Enligt utredningens förslag skulle vid sådant förhållande vardera parten betala 1/3 av kostnaden. Med hänsyn till att jordägaren har intresse av att bevaka såväl mot avträdare som tillträdare, synes det riktigare att jordägaren *alltid* skall svara för halva synekostnaden samt vid gemensam av- och tillträdessyn arrendatorerna svarar för var sin 1/4 av kostnaden.

Om rätt till anslutningsklander

I 9 kap. 28 § förslaget till jordabalk upptas regler om klander av syn vid jordbruksarrenden. Arrendelagsutredningen har i sitt förslag intagit en regel om anslutningsklander, innebärande att den ickeklandrande parten skulle få en tilläggsfrist för klander om motparten klandrade. Förslaget torde ha

tillstyrkts av samtliga till jordbruket hörande remissinstanser. Även Föreningen Sveriges häradsförordningar och stadsdomare har tillstyrkt. Denna förening torde representera den största processuella erfarenheten av syneklander. Departementschefen anser emellertid att frågan inte lämpligen bör prövas i förevarande sammanhang och låter bestämmelsen utgå utan ytterligare motivering.

Som framgår av de refererade remissyttrandena finns det ett mycket stort behov av anslutningsklander. Tillfrågade advokater, som sysslar med arrendefrågor, har också uttalat sin anslutning till tanken att regel härom införes.

Departementschefen torde med sin motivering avse att frågan — som Hovrätten över Skåne och Blekinge anför — bör närmare utredas och avgöras i ett vidare processrättsligt sammanhang i samband med motsvarande problem vid bodelning o. d. Detta kan dock icke anses vara en tillfredsställande motivering mot en regel som alla de direkt berörda remissinstanserna anser önskvärd och som skulle i hög grad begränsa antalet klanderprocesser. Erfarenheten visar nämligen att många av dessa tillkommer i sista stund till följd av ovissheten om motpartens avsikter och av oro för att genom passivitet komma i processuellt underläge. Svaranden i ett klanderfall har nämligen — såsom arrendelagsutredningen påpekat — icke någon motsvarighet till kärandens rätt att i målet ta upp yrkanden utöver vad som angivits i stämningens ansökan.

Denna psykologiska situation som ligger bakom behovet av anslutningsklander felbedöms, och behovet undervärderas om man låter de angivna processuella hänsynen bli avgörande. Det torde dessutom finnas skäl att beakta att principen om anslutningstalan redan finnes i rättegångsbalken. De mot anslutningsklandret åberopade klanderfallen är i jämförelse med rättegångsbalken endast att bedöma som undantagssituationer. De har heller inte någon materiell släktskap med arrendeförhållandena. De regler som kan komma att införas i arrendelagstiftningen behöver av detta skäl inte få prejudicerande betydelse. Vidare kan departementschefens motivering inte anses särskilt berättigad eftersom man utan motsvarande tveksamhet genom regeln om flyttningersättning enligt 9 kap. 14 § förslaget till jordabalk inför en vida mer betydelsefull, alldeles ny rätt.

Enligt vår mening är det av stor vikt att lagen ges en sådan utformning att man i framtiden kan undvika att en syn klandras »för säkerhets skull», endast av den anledningen att man inte vet hur andra parten kommer att göra.

Om arrendeavgiften

Enligt 8 kap. 6 § i arrendelagsutredningens förslag skall arrendeavgiften utsättas och erläggas i pengar. Om arrendet skall utgå enligt index, skall avtalet innehålla bestämmelser om det högsta belopp som ej får överskridas. Eljest skall arrendeavgiften vara till sin storlek bestämd.

I 9 kap. 29 § i propositionen har det väsentliga i utredningens förslag inte tagits med. Enligt förslaget skall arrendeavgiften bestämmas i pengar. Någon större skillnad mot vad som gäller nu innebär inte jordabalksförslaget i denna del. Bestämmelsen att »legan skall vara till sin storlek bestämd» gäller endast vid de s. k. sociala arrendena. För övriga arrenden gäller, »att legan må ej utsättas annorledes än i pengar». I praktiken innehåller ett arrendekontrakt ofta bestämmelser om skyldighet för arrendatorn att betala andra avgifter, som ofta varierar år från år, varför dessa avgifter inte anges till beloppet i kontraktet.

I stället utformas bestämmelser 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 obehagliga överraskningar som allvarligt rubbar hans kalkyler.

Med arrendelagsutredningens förslag skulle sådana överraskningar icke kunna förekomma, och genom att parterna måste inskriva ett högsta belopp på sådana varierande avgifter har frågan alltid blivit genomdiskuterad vid kontraktets tecknande. Vi anser därför att en förändring skall göras i enlighet med arrendelagsutredningens förslag.

Med stöd av det anförda hemställes,

att riksdagen vid sin behandling av Kungl. Maj:ts proposition nr 20 måtte besluta:

1. att 9 kap. 2 § i det stycke som rör arrendetiden för kommunala arrenden omarbetas och utformas i enlighet med arrendelagsutredningens förslag;

2. att 9 kap. 10 § ges en sådan utformning att det klart framgår att avtalet måste ha sagts upp för att paragrafen skall äga tillämpning;

3. att 9 kap. 22 § utgår;

4. att i 9 kap. 23 § utformas på ett sådant sätt att parterna föreskrivs att låta verkställa regelbundna avräkningar i enlighet med vad arrendelagsutredningen föreslagit;

5. att 9 kap. 26 § ges följande lydelse: »*Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom — — — biträde.*

Överallt som — — — synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpan samt kostnaden för detta. *Kostnaden för botande av bristen skall bestämmas efter gängse pris på orten.* Tydlig hänvisning — — — gäller dock ej»;

6. att 9 kap. 27 § ges följande lydelse: »Parterna svarar

solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan svarar de för hälften var. *Vid gemensam av- och tillträdesyn för olika arrendatorer, svarar dessa för varsin fjärdedel av kostnaden»;*

7. att 9 kap. 28 § ges följande lydelse: »Om part ej godtar syn, — — — ej tillåten.

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

Synemännen — — — begär det»;

8. att 9 kap. 29 § ges följande lydelse: »Arrendeavgiften — — — i pengar.

Skall arrendeavgiften utgå enligt index, skall avtalet innehålla uppgift om ett efter förhållandena avpassat högsta belopp som ej får överskridas. Eljest skall arrendeavgiften vara till sin storlek bestämd.

Har avtalet träffats — — — bestämmelser i 36—39 §§»;
samt

att utskottet utarbetar erforderlig lagtext.

Stockholm den 16 oktober 1970

Erik Grebäck (cp)

Stig Josefson (cp)
i Arrie

Rune Gustavsson (cp)
i Alvesta

Nr 1471

Av herrar **Gustavsson** i Alvesta och **Elmstedt**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition nr 20, med förslag till jordabalk.*

Det i Kungl. Maj:ts proposition nr 20 föreliggande förslaget till ny arrendelag är en väsentlig förbättring i förhållande till nu gällande arrendelag. Trots de föreslagna förbättringarna kan ifrågasättas om det föreliggande förslaget ger tillräcklig trygghet för arrendatorerna i vissa fall. Eftersom det förekommer ett flertal ägarkategorier är det viktigt att tillräcklig hänsyn tas till detta förhållande när en ny arrendelag skall