

Nr 1252

Av herr **Eskilsson** och herr **Andersson, Ingvar**, i anledning av
Kungl. Maj:ts proposition nr 20, med förslag till jordabalk.

I förslaget till jordabalk har i 9 kap. 14 § intagits en bestämmelse med innebörd att jordägare skall vara skyldig betala avflyttningsersättning till jordbruksarrendator under vissa förutsättningar. Är dessa uppfyllda, skall arrendatorn utan bevisning ha rätt till ersättning med ett belopp som uppgår till arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. Kan han bevisa högre förlust, skall han vara berättigad till ersättning för hela förlusten, dock högst 3 års arrendeavgifter.

Denna bestämmelse skall tillämpas på arrendeavtal, som omfattar bostad för arrendatorn, och om avtalet upphör därför att marken skall användas för annat ändamål än jordbruk och detta ändamål antingen kan antas lämna väsentligt högre avkastning än jordbruket eller kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Skulle ersättningskyldigheten av särskilda skäl vara obillig för jordägaren, bortfaller den emellertid helt och hållet. Den föreslagna regeln synes vara en radikal nyhet i vårt rättsliv. Såvitt kunnat utrönas finns det icke någonstans i lag eller praxis en princip av innebörd att en formellt och sakligt korrekt uppsägning av ett avtal skall kunna medföra ersättningsskyldighet för den uppsägande parten. Den radikala karaktären hos regeln understryks av att den ersättningsberättigade icke skall behöva föra någon bevisning om liden förlust. Enda motiveringen till regeln är att marken skall användas för ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning än jordbruket eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Detta innebär att jordägaren drar på sig risk för ersättningsskyldighet så snart det finns grund för ett antagande om högre avkastning men oavsett om denna högre avkastning verkligen uppnås. Såvitt man kan utläsa av lagtexten är vidare denna automatiska ersättningsskyldighet icke beroende av att det är jordägaren själv som disponerar marken på sätt den föreslagna bestämmelsen anger. Så snart marken efter avtalets upphörande skall begagnas på det i bestämmelsen beskrivna sättet eller för där angivet ändamål, inträder ersättningsskyldigheten oavsett om det t.ex. är kommun som exploaterar marken. Anmärkningsvärt är också att lagtexten som ersättningsgrund anger att marken skall användas för ändamål som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

oavsett om detta ändamål tillför eller kan antas tillföra jordägaren väsentligt högre avkastning än jordbruket.

Det finns icke någon utredning om vilken betydelse ersättningsskyldigheten skall ha i skattehänseende. Utgivet belopp borde självklart vara avdragsgillt för jordägaren, men så torde icke med säkerhet bli fallet enligt gällande praxis om inte ett antagande av 9 kap. 14 § jordabalksförslaget följs av ändring i skattebestämmelserna.

Under remissbehandlingen påpekades bestämmelsens förmodligen väsentliga betydelse för arrendenämndernas dispensgivning. Denna måste helt naturligt bli synnerligen restriktiv i fråga om dispens från förlängningsrätten eftersom sådan dispens skulle rycka bort grunden för arrendatorns ersättningsrätt. Vägras jordägaren dispens från förlängningsrätten, då fråga är om exploateringsmogen mark, måste han i högre grad tveka inför en utarrendering. Vid tecknande av ett 5-årsavtal löper han nämligen risken att förlora en femtedel till tre femtedelar av inflytande arrendeintäkter. Han kan knappast planera för en egen disposition av arrendeperiodens intäkter, om han löper risk att vid periodens slut få återbetala så stor del av densamma.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställes,
att riksdagen måtte besluta att 9 kap. 14 § i förslaget
till jordabalk icke antas.

Stockholm den 16 oktober 1970

Carl Eskilsson (m)

Ingvar Andersson (m)
