

Nr 50

Av herr Gustavsson i Alvesta m. fl., om viss översyn av arrendelagstiftningen.

I andra kapitlet lagen om nyttjanderätt till fast egendom finnes bestämmelser, som reglerar arrendeförhållanden. De i detta kapitel upptagna reglerna gäller för s. k. allmänna och sociala arrenden. Förutom nu nämnda arrendelagar finnes emellertid inom rättssystemet andra lagar, som reglerar arrendeförhållanden. Sålunda innehåller lagen av den 12 april 1946 särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord, Kungl. Maj:ts stadga den 15 november 1945 regler rörande utarrendering av universitetsjord, ecklesiastik boställsordning den 30 augusti 1932 och Kungl. Maj:ts stadga den 29 juni 1945 angående stiftsnämnds förvaltning av ecklesiastik jord (ecklesiastik arrendestadga) bestämmelser rörande ecklesiastika arrenden samt Kungl. förordningen den 22 juni 1934 angående grunderna för förvaltning av viss kronoegendom regler rörande arrenden av kronojord.

Redan förekomsten av så många olika arrendelagar medför, att hela systemet av regler är mycket svåröverskådligt.

Allvarligare är emellertid att så olika bestämmelser rörande samma förhållanden föreskrives i de olika lagarna, vilket verkar förvirrande för såväl jordägare som arrendatorer. Arrendelagarnas bestämmelser om t. ex. arrendetiden är ett sådant förhållande, och till belysning härav vill vi framhålla:

För *allmänna arrenden* föreskrives endast att arrendet skall fastställas för viss tid eller arrendatorns livstid. Någon minimitid föreskrives icke.

För *sociala arrenden* föreskrives en minimitid av 5 år.

För *kronoarrenden* skall arrendetiden i allmänhet omfatta minst 10 och högst 20 år. Bestämmelsen kan emellertid ändras, då jordägaren anser särskilda omständigheter föreligga.

För domänverkets s. k. *skogsjordbruk* gäller andra bestämmelser, överensstämmande närmast med sociala arrenden, dock icke på grund av tvingande lagbestämmelser.

För *ecklesiastika arrenden* skall arrendetiden i regel vara 10 år. I undantagsfall kan arrendetiden vara längre eller kortare.

I den *ecklesiastika arrendestadgan* föreskrives också en arrendetid av minst 10 och högst 20 år, men arrendetiden kan avkortas därest särskilda förhållanden föreligger.

För *universitetsarrenden* gäller en arrendetid av minst 10 och högst 20 år, vilken minimetid emellertid kan ändras efter jordägarens val, därest särskilda förhållanden föreligger.

För *kommunala arrenden* över 50 ha åker gäller samma bestämmelser som i fråga om allmänna arrenden.

För *kommunala arrenden* under 50 ha åker föreskrives ett års minimetid vid utarrendering av jord. Lagbestämmelsen är i detta fall tvingande.

Andra sådana bestämmelser, som för arrendatorerna är synnerligen oklara, är föreskrifterna om optionsrätt till fortsatt arrende:

För *allmänna arrenden* förefinnes icke några bestämmelser om denna sak.

För *sociala arrenden* föreligger optionsrätt genom tvingande lagbestämmelser.

För *kronoarrenden* föreligger optionsrätt, som emellertid kan brytas av jordägaren, därest han så önskar. Detta gäller såväl skogsjordbruk som andra kronoegendomar.

För *kommunala arrenden* föreligger optionsrätt endast å de arrenden å vilka de särskilda bestämmelserna i nyttjanderättslagen är tillämpliga. Övriga kommunala arrenden har icke optionsrätt.

För arrenden, lydande under Kungl. Maj:ts stadgar av den 5 november 1945 angående utarrendering av *universitetsjord*, gäller i stort sett samma bestämmelser som beträffande sociala arrenden. Drätselnämnden har dock möjligheter att frånhända arrendatorn optionsrätten i arrendekontraktet.

I *ecklesiastik arrendestadga* föreskrives, att arrendatorn skall tillförsäkras optionsrätt i arrendekontraktet, därest icke särskilda omständigheter föranleder att optionsrätten undantages från arrendet. Lagbestämmelsen är icke tvingande.

I *ecklesiastik boställsordning* fastställes, att optionsrätten skall inskrivas i arrendekontraktet, och avgöres frågan om arrendatorns optionsrätt av boställsnämnden.

Det måste också framhållas, att flertalet arrendelagar saknar bestämmelser om att viss uppsägningstid skall iakttagas. Sådana regler föreligger endast beträffande de arrenden, som regleras av de sociala bestämmelserna. I många arrendekontrakt föreskriver parterna själva viss uppsägningstid. I de fall arrendatorn äger optionsrätt synes det oss nödvändigt att bestämmelser om uppsägningstid även införas i lagtexten. Gång efter annan förekommer det, att arrendatorn vid början av en ny kontraktsperiod icke vet huruvida han kommer att få nytt kontrakt och villkoren härför.

Optionsrätten i den sociala lagstiftningen har tryggats på olika sätt. Sålunda kan jordägaren icke bryta optionsrätten genom att begära så högt arrende, att arrendatorn anser det förmånligare att avflytta. Ej heller kan han föreskriva arrendevillkor, som skulle göra det omöjligt för arrendatorn

att i fortsättningen bruka fastigheten. Lagen föreskriver i dessa fall genom tvingande lagbestämmelser, att arrendenämnden, såsom besvärinstans och skiljenämnd, äger att fastställa arrendeavgäld och övriga arrendevillkor, därest parterna själva inte kan överenskomma om detta.

Vi anser det nödvändigt, att man genom tvingande lagbestämmelser inrättar en besvärinstans även för övriga jordägarkategorier. Denna instans bör handlägga tvister mellan jordägare och arrendatorer om arrendevillkoren m. m. Vi förmenar, att arrendenämnden lagligen bör utformas till denna gemensamma besvärinstans för alla slags arrenden. Härigenom skulle dessutom erhållas den fördelen, att arrendevillkoren blev mera likartade än vad som för närvarande är fallet.

Vi vill också framhålla, att »det allmänna», såsom staten, kommuner, kyrkan och universitet, har förmånligare lagbestämmelser vid utarrendering av jord än som gäller för enskilda jordägare och bolag. Flertalet tvingande lagbestämmelser för sistnämnda jordägarkategorier är dispositiva när det gäller »det allmänna». Även om man haft anledning att förvänta, att »det allmänna» såsom jordägare bort tillämpa de principer, som kommit till uttryck i sociala lagstiftningens föreskrifter rörande tryggheten av arrendatorns besittnings- och brukningsrätt, förmenar vi, att så icke blivit fallet i många hänseenden. Genom införandet av tvingande lagbestämmelser bör rättelse kunna åstadkommas i detta avseende.

Nu gällande bestämmelser om tillträdes- och avträdessyner är icke tillräckligt klart utformade med tanke på de förändringar som skett beträffande fastigheternas utrustning med fastighetsdetaljer, som har kortare livslängd än själva åbyggnaderna. En översyn av dessa bestämmelser anser vi nödvändig, speciellt med hänsyn till de stora värden som åbyggnaderna och dessas inredning nu utgör på ett jordbruk.

Andra bestämmelser i den nu gällande lagstiftningen försätter såväl jordägare som arrendatorer under likalydande förutsättningar i olikartade situationer, t. ex. bestämmelsen om nedsättning av arrendeavgiften vid missväxt.

Utöver vad ovan berörts bör även övriga bestämmelser rörande arrenden överses, då dessas innebörd ofta misstolkas.

Med stöd av vad som ovan anförts får vi hemställa,
att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla
om översyn av arrendelagstiftningen i syfte att få till stånd
enhetliga arrendebestämmelser i enlighet med vad i motio-
nen anförts.

Stockholm den 21 januari 1959

Rune Gustavsson
i Alvesta

Erik Grebäck

Fritz Börjesson

Sven Vigelsbo

Einar Gustafsson
i Kårby

John Eriksson
i Bäckmora

Johannes Antonsson
i Dahla

Harry Wahrendorff

Erik Larsson
i Norderön