

Nr 780

Av herrar **Alexanderson** och **Ernulf**, 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 1010 i Andra kammaren)

I proposition nr 19 med förslag till ändring i lagen om nyttjanderätt till fast egendom ges en mer tryggad ställning åt personer som arrenderar mark för bostadsändamål eller för bedrivande av rörelse. Detta är en välkommen reform. Ett väsentligt problem — möjligheterna att utnyttja arrenderätten och byggnader på ofri grund som kreditunderlag — återstår att lösa. Det är vår förhoppning att den nya lagen om nyttjanderätt till fast egendom skall kunna ligga till grund för en reform som ger sådana kreditmöjligheter. Detta bör lämpligen ske i samband med en reform av hela inskrivningsväsendet.

I övrigt vill vi endast peka på ett par delvis tekniska brister i förslaget. I 77 § stadgas att det åligger jordägaren att vid tvist om en förlängning av arrendeavtalet eller villkor för förlängning skriftligen upplysa arrendatorn att denne, om han inte går med på att flytta, måste väcka talan mot jordägaren inom två månader för att inte gå förlustig sin rätt. Om arrendatorn sedan upplysningen givits försummar att väcka talan inom den föreskrivna tiden förfaller rätten till förlängning av arrendeavtalet. Denna upplysning behöver inte delges arrendatorn vid uppsägningen av avtalet utan kan lämnas vid en senare tidpunkt. Detta kan leda till att frågan om arrendeavtalets innehåll blir svävande under lång tid. En annan oklarhet kan inträffa om jordägaren säger upp avtalet i avsikt att inleda förhandlingar i avsikt att kräva höjt arrende eller eljest ändrade villkor för avtalet och i själva uppsägningen lämnar upplysning om fristen för väckande av talan. Om arrendatorn därvid muntligen accepterar de nya villkoren utan att skriftligt avtal upprättas blir överenskommelsen om de nya villkoren inte gällande. Om jordägaren senare skulle vilja göra uppsägningen gällande mot honom har han förlorat sin rätt till förlängning av arrendeavtalet.

Arrendelagsutredningens förslag till reglering av uppsägningsförfarandet (74 och 75 §§ första stycket utredningens förslag till lagtext) är avsevärt fastare och klarare. Här stadgas att upplysning om fristen för väckande av talan skall lämnas i samband med uppsägningen samt att denna skall innehålla uppgift om uppsägningen avser arrendatorns avflyttning eller enbart ändring av villkoren.

I 71 § i förslaget lagtext anges att de särskilda stadganden som reglerar bostadsarrendet inte gäller avtal om arrende på livstid. I sista stycket stadgas att vissa regler för vanligt jordbruksarrende skall gälla även bostadsarrende. Genom det tidigare gjorda undantaget blir reglerna inte gällande för bostadsarrenden upplåtna på livstid. De regler det här gäller återfinns i 1, 3, 28 och 43 §§. I dessa paragrafer stadgas om krav å skriftligt avtal och arrendators rätt till ersättning för skada som drabbar honom genom att skriftligt avtal ej upprättats, om förbud för jordägaren att förbehålla sig rätt att frånträda avtalet före avtalstidens utgång, om skydd för arrendatorn vid överlåtelse av fastigheten samt om vissa begränsningar av möjligheten att hänskjuta tvister till skiljeavtal. Enligt vår mening bör det skydd som dessa regler ger gälla även livstidsarrendatorer. Utan detta skydd som ges i ovan angivna stadganden kan dessa arrendatorer många år efter upplåtelsen drabbas av rättsförluster och förlora sin bostad.

Med anledning av vad som ovan anförts hemställer vi,

att riksdagen måtte för sin del besluta

a. att 1, 3, 28 samt 43 §§ i 2 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom skall gälla även vid livstidsarrenden för bostadsändamål,

b. att reglerna om uppsägning av bostadsarrenden måtte ges ett fastare och klarare innehåll i enlighet med vad som ovan anförts i motionen; samt

att utskottet utformar erforderlig lagtext

Stockholm den 14 mars 1968

Erik Alexanderson (fp)

Gudmund Ernulf (fp)

Nr 781

Av herrar **Hermansson** och **Svanström**, 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 1009 i Andra kammaren)

Stockholm den 14 mars 1968

Herbert Hermansson (cp)

Ivan Svanström (cp)
