

Nr 38

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m. jämte motioner i ämnet.

Genom en den 26 januari 1968 dagtecknad proposition, nr 19, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen följande förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

2) lag angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att arrendator som enligt arrendeavtalet har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad ges en lagfäst rätt till besittningsskydd. Förslaget skiljer mellan arrende för att tillgodose arrendatorns bostadsbehov (bostadsarrende) och arrende för att tillgodose en näringsdrivande arrendators behov av byggnad i förvärvsverksamheten (anläggningsarrende). Bostadsarrende kan avse såväl sommarstuga eller annat fritidshus som helårsbostad.

Beträffande *bostadsarrende* föreslås flera bestämmelser av tvingande natur som syftar till att trygga arrendatorns rättsställning. Arrendeavtal skall sålunda upprättas skriftligen med en minsta arrendetid om fem år. Sägs arrendet inte upp inom viss tid, förlängs det automatiskt. Är arrendestället bebyggt med hus som åsatts taxeringsvärde, har arrendatorn besittningsskydd i form av en rätt till förlängning av arrendeavtalet. Begär jordägaren oskälig avgift för en kommande arrendeperiod eller uppställer han annat obilligt villkor, kan avgiften nedsättas eller villkoret jämkas efter prövning vid domstol. Besittningsskyddet kan brytas endast på vissa i lagen angivna grunder. Arrendatorn tillerkänns dessutom en vidgad rätt att överlåta arrenderätten.

När det gäller *anläggningsarrende* föreslås att avtalsfriheten för parterna

skall behållas i högre grad än i fråga om bostadsarrende. Avtal skall dock upprättas skriftligen med bestämd arrendetid. Har ej annat avtalats, förlängs arrendet automatiskt, om uppsägning inte sker. Vidare får anläggningsarrendatorn, om ej annat avtalats, ett indirekt besittningsskydd i form av rätt till ersättning för förlust, om arrendeavtalet sägs upp utan befogad anledning. Också reglerna om överlåtelse av arrenderätten ändras i viktiga hänseenden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1968. Bestämmelserna om besittningsskydd vid bostadsarrende föreslås gälla även avtal som slutits dessförinnan. I princip förutsätts dock att arrendet vid arrendetidens utgång skall ha varat under minst tio år.

Lagförslag

De vid propositionen fogade lagförslagen har följande lydelse.

Förslag
till
Lag
angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt
till fast egendom

Härigenom förordnas, *dels* att 1 kap. 3 § samt 2 kap. 1, 7 och 36 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att 2 kap. lagen² från och med rubriken närmast före 70 § skall erhålla nedan angivna ändrade lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 KAP.

3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, var- till nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye äga- ren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fort- farande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28 och 3 kap. 28 § därom stadgas.

Sker överlåtelse av fastighet, var- till nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyres- gäst att i visst fall njuta sin nytt- janderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 83 §§ samt 3 kap. 28 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upp- låtare eller tidigare förvärvat fastig- heten med förbehåll om nyttjande- rättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28 § eller 3 kap. 28 § tidigare gällt mot honom eller på grund av in-teckning eller inskriv-

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upp- låtare eller tidigare förvärvat fastig- heten med förbehåll om nyttjande- rättens bestånd eller nyttjanderätt- ten jämlikt 2 kap. 28, 70, 71 eller 83 § eller 3 kap. 28 § tidigare gällt mot honom eller på grund av in-

¹ Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se 1939:364 samt av 2 kap. 1, 7 och 36 §§ se 1943:883.

² Senaste lydelse av rubriken närmast före 70 § se 1943:883 och av 70 § se 1963:539.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

ning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

2 KAP.

1 §.

Avtal, varigenom — — — — — utan verkan.

Har fastigheten övertagits till brukande mot lega, utan att skriftligt avtal blivit upprättat, njute brukaren, där det ej berott på honom, att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, ersättning för den skada, som därigenom tillskyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.

Har arrendatorn tillträtt fastigheten utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.

Den, som — — — — — rätt förlustig.

7 §.

Utan jordägarens — — — — — liknande ändamål.

Arrendatorn får uthyra egen byggnad, om det kan ske utan påtaglig olägenhet för jordägaren.

36 §.

Arrenderätten vare — — — bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om han *mot bestämmelserna i 7 § och 8 § första stycket* åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten *eller om han, i fall som 8 § andra stycket eller 9 § första stycket avser, överlåter arrendet å annan, utan att där givna föreskrifter iakttagits;*

4. om han *i strid med bestämmelserna i detta kapitel* åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten;

5. om han — — — — — sådan bestämmelse.

Finnes i — — — — — från arrendet.

Uppsäges avtalet, — — — — — till skadestånd.

(Nuvarande lydelse)

Om arrende för annat ändamål
än jordbruk.

(Föreslagen lydelse)

Om lägenhetsarrende.

70 §.

Avtal, varigenom jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendet icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.

Å sådan ----- kan nöjas.

Är ej ----- sidan skett.

Sker överlåtelse ----- honom gällande.

Ej må ----- utan verkan.

Om bostadsarrende.

71 §.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid, föreligger dock icke bostadsarrende.

I fråga om bostadsarrende gälla 1, 3, 28 och 43 §§ samt, om ej annat följer av 72—82 §, 70 § andra stycket.

72 §.

Upplåtelse skall ske för viss tid, minst fem år. Är arrendetiden icke så bestämd, gäller upplåtelsen för fem år.

Förbehåll att arrendeavtal skall upphöra att gälla före arrendetidens utgång om arrendatorn dör är utan verkan.

73 §.

För att arrende skall upphöra vid arrendetidens utgång skall uppsägning alltid ske.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Uppsägning från jordägarens sida skall äga rum tidigast två år och senast ett år före arrendetidens utgång, även om annan tid avtalats. Arrendatorn är alltid berättigad att göra sin uppsägning senast ett år före arrendetidens utgång eller inom den kortare tid före utgången, som kan ha överenskommits.

Uppsäges ej arrendeavtal inom rätt tid, anses det förlängt på fem år, om ej längre tid avtalats.

74 §.

Bestämmelserna i 75—80 §§ om förlängning av arrendeavtal gälla, utom när

1. hus som avses i 71 § första stycket ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida eller, om sådant hus finns, det då ej är åsatt taxeringsvärde,

2. arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

75 §.

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller arrendeavtalet kan uppsägas enligt 34 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet med planen,

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

76 §.

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej är obilligt. Arrendetiden skall dock utgöra fem år, om ej kortare tid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i arrendevillkoren ej påkallas, skola samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om arrendeavgiften eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

77 §.

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtalet eller villkor för sådan förlängning, 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 väcka talan i tvisten. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 38 § tredje stycket gäller dock icke om det ej finns husfolk.

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att väcka talan in-

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

om den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av arrendeavtalet.

78 §.

Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället, till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skola de förut gällande arrendevillkoren tillämpas i avbidan på att arrendevillkoren för samma tid bli slutligen bestämda.

79 §.

Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, skola villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 76 §.

Dom varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende.

80 §.

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, får i domen skäligt uppskov med frånträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det. Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med frånträdet, skola arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till frånträdet fastställas enligt 76 §.

81 §.

Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att betala arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde samt, om arrendatorn önskar att jordägaren skall övertaga byggnad eller annan anläggning som avses i 18 §, att inlösa dessa till skäligt belopp. Förklarar jordägaren sig villig att lösa, men kan överenskomme ej träffas om ersättningen, skall denna fastställas av skiljemän

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

i den ordning 18 § föreskriver. Har jordägaren ej inom en månad efter erbjudandet lämnat förklaring som nyss angivits, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Genom bodelning, arvskifte eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt första stycket lämnats.

82 §.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i 72—81 §§ är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges. Rätten kan medge undantag från sådan bestämmelse, om särskilda omständigheter föranleda till det och avtalet innehåller förbehåll att sådant medgivande får sökas.

Innehåller avtalet att medgivande av undantag får sökas men avslås ansöknings, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.

Om anläggningsarrende.

83 §.

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock icke anläggningsarrende.

I fråga om anläggningsarrende gälla 1, 3 och 28 §§ samt, om ej annat följer av 84—89 §, 70 § andra stycket.

84 §.

Upplåtelse skall ske för viss tid. Är arrendetiden icke så bestämd, gäller avtalet för fem år.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

85 §.

Har ej annat överenskommits, anses arrendeavtal innefatta villkor att om uppsägning ej sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Uppsägning skall ske minst sex månader före arrendetidens utgång, om ej annan tid överenskommits.

86 §.

Bestämmelserna i 87 och 88 §§ om rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande gälla, utom när arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

87 §.

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver avgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningsbestämmande endast om åtgär-

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

den vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

88 §.

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 87 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till ersättning för förlust som avses i 87 §.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning.

89 §.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligt kan nöjas. Förbehåll varigenom denna arrendatorns rätt begränsas får ej göras gällande när överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1968.
2. Lagen äger ej tillämpning på arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om icke annat följer av vad nedan sägs.
3. Avser avtal, som slutits före lagens ikraftträdande, sådant arrende som enligt lagen utgör bostadsarrende, skall 2 kap. 74—80 §§ tillämpas på avtalet, om arrendet vid arrendetidens utgång varat minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendet varat minst tio år.
Gäller avtalet bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, äger även 2 kap. 73 § tillämpning. Om arrendetiden går till ända inom ett år från lagens ikraftträdande, anses dock uppsägning som skett inom en månad från ikraftträdandet ha skett i rätt tid.
4. Har avtal om arrende för annat ändamål än jordbruk slutits före lagens ikraftträdande och är avtalet träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl jordägaren som arrendatorn att uppsäga avtalet samt sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall lagen tillämpas på avtalet

från nämnda tid. Förlänges avtal till följd av bestämmelserna under punkt 3, äger därefter lagen i dess helhet tillämpning på avtalet.

Är avtal som avses i första stycket ej skriftligt, skall dock 2 kap. 70 § fjärde stycket i stället för 2 kap. 28 § tillämpas på avtalet.

5. Har arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande ej upprättats skriftligen, skall det ske, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 6 § lagen den 20 december 1946 (nr 807)

om handläggning av domstolsärenden

Härigenom förordnas, att 6 § lagen den 20 december 1946 om handläggning av domstolsärenden¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

6 §.

Underrätt vare ————— lagfaren domare.

Vid annan ————— om ägofred;
eller

9. medgivande av undantag enligt 2 kap. 82 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom; eller

9. dödande av förkommen handling.

10. dödande av förkommen handling.

Skall i häradsrätt nämnd delta, vare häradsrätten i ärende, som avses i andra stycket 2, 3, 6, 7 eller 9 eller angår intagande i rättens protokoll av förening varom under 8. förmäles, domför med tre i nämnden, dock ej då fråga är om tillstånd till viss förvaltningsåtgärd eller talan mot överförmyndares beslut.

Skall i häradsrätt nämnd delta, vare häradsrätten i ärende, som avses i andra stycket, 2, 3, 6, 7, 9 eller 10 eller angår intagande i rättens protokoll av förening varom under 8. förmäles, domför med tre i nämnden, dock ej då fråga är om tillstånd till viss förvaltningsåtgärd eller talan mot överförmyndares beslut.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1968.

¹ Senaste lydelse av 6 § se 1963:524.

Motionsyrkanden

Utskottet har i samband med propositionen behandlat följande i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

A. de likalydande motionerna I: 780 av herrar *Alexanderson* och *Ernulf* samt II: 1010 av herrar *Nyberg* och *Tobé*, i vilka motioner hemställes,

»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,

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

att utskottet utformar erforderlig lagtext».

B. de likalydande motionerna I: 781 av herrar *Hermansson* och *Svanström* samt II: 1009 av herrar *Gustavsson* i Alvesta och *Johansson* i Växjö, i vilka motioner hemställes,

»att riksdagen vid behandlingen av prop. nr 19 angående Lag ang. ändring i lagen av den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom måtte besluta

A. beträffande bostadsarrende

- 1) att Punkt 6 i 75 § i Kungl. Maj:ts förslag utgår,
- 2) att jordägaren vid uppsägning av arrendeavtalet för avflyttning skall ange skäl för uppsägningen,

B. beträffande lägenhetsarrende

- 1) att jordägares skyldighet att, under angivna förutsättningar, ersätta arrendators förlust på grund av arrendes upphörande ej göres dispositiv, men att dispens i vissa fall bör kunna medgivas av domstol».

C. de likalydande motionerna I: 782 av herrar *Nilsson*, *Ferdinand*, och *Gustafsson*, *Nils-Eric*, samt II: 1011 av herr *Svensson* i Vä m. fl., i vilka motioner hemställes,

»att riksdagen i anledning av prop. nr 19 måtte besluta

att s. k. anläggningsarrenden måtte i princip beredas motsvarande tryggad besittningsrätt som i lagstiftning i anledning av propositionen beredes de s. k. bostadsarrendena; samt

att i propositionen avsedd lagtext måtte ändras i överensstämmelse härmed med beaktande av i motionen framlagt förslag».

Motionärerna föreslår att bestämmelserna rörande anläggningsarrende får följande lydelse:

»Om anläggningsarrende

83 §.

Anläggningsarrende föreligger när arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, om den ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande.

Om anläggningsarrende gäller i tillämpliga delar vad som ovan om bostadsarrende stadgats.

84 §.

Upplåtelse av anläggningsarrende skall ske för viss tid icke understigande ett år. Är arrendetiden bestämd på annat sätt gäller avtalet för fem år».

Gällande rätt

Utskottet hänvisar till i propositionen intagen redogörelse.

Arrendelagsutredningens förslag

Utskottet hänvisar till i propositionen intagen redogörelse.

Remissyttrandena över utredningens förslag

Utskottet hänvisar till i propositionen intagen redogörelse.

Departementschefen vid lagrådsremissen

Vid lagrådsremissen anförde departementschefen i den allmänna motiveringen följande.

Allmänna synpunkter

Arrende för uppförande av byggnad för bostadsändamål (bostadsarrende) har under de senaste decennierna blivit allt vanligare. Utvecklingen beror främst på den ökade förekomsten av sommarstugor och annan fritidsbebyggelse på ofri grund. Avtal om bostadsarrende grundar sig på NJL:s regler om lägenhetsarrende. Dessa regler — som i huvudsak behållits oförändrade sedan lagens tillkomst år 1907 — bygger på principen om parternas avtalsfrihet. Reglerna har emellertid alltmer kommit att framstå som otillräckliga. Kritik har riktats främst mot att arrendatorn inte har någon trygghet i besittningen till arrendestället eller något skydd mot oskäliga ändringar av arrendevillkoren. Bristen på bestämmelser i dessa avseenden ger jordägaren möjlighet att utan några egentliga skäl säga upp arren-

datorn till avflyttning eller under hot om uppsägning förmå honom att acceptera de villkor jordägaren önskar för en kommande arrendeperiod. Det är naturligt att arrendatorerna genom denna ordning kan känna sig utlämnade åt jordägarens godtycke. Mot bakgrunden härav har krav rests på en revision av arrendelagens bestämmelser för bostadsarrende.

Den åsikten har emellertid också framförts att arrende över huvud taget inte är lämpligt som markdispositionsform när det gäller fritidsbebyggelse. Byggande av ett hus med inte alltför enkel boendestandard medför i dag betydande kostnader och kräver en långsiktig användning av marken och en större trygghet i besittningen än som kan erbjudas genom arrende. Allvarliga anmärkningar har även riktats mot att arrendebebyggelsen i många fall sker på olämpliga platser eller på annat olämpligt sätt. Bebyggelsen borde därför enligt många uppfattning inriktas på andra markdispositionsformer än arrende. Vissa remissinstanser har rent av hävdat att arrendemöjligheten borde helt förbjudas för bostadsändamål.

De synpunkter som anförts mot arrendeformen har onekligen visst fog för sig. Disponeras marken där huset är uppfört i stället med äganderätt eller tomträtt, blir husägarens rättsställning betydligt starkare. Samhällets möjligheter att reglera och kontrollera bebyggelsen blir också större. Skäl talar därför för att i varje fall mera dyrbara hus bör uppföras på mark som innehas med äganderätt eller tomträtt. Vid bedömningen av arrendeformens lämplighet måste emellertid hänsyn också tas till att efterfrågan på lämplig tomtmark är stor och att det i många fall finns klart uttalade önskemål om att kunna använda arrendemöjligheten. I och för sig torde det stora flertalet stugägare helst vilja inneha den disponerade marken med äganderätt. Man kan dock inte bortse från att många inte vill eller kan ta på sig de kostnader som ett köp av tomtmark innebär. För dem som avser att uppföra t. ex. enklare, monteringsfärdiga stugor som lätt går att flytta från platsen torde vidare ett förvärv av tomtmarken många gånger te sig opåkallat. Hänsyn måste även tas till att jordägaren kan ha svårigheter att sälja tomtmark eller ha välgrundade betänkligheter mot att sälja marken. Det är vidare önskvärt att den form av fritidsverksamhet som fritidsbebyggelsen erbjuder görs tillgänglig för alla som har intresse härför. Det är min övertygelse att arrendeformen, om den ges stöd av lagbestämmelser som är utformade efter nutidens krav, är lämplig för fritidsbebyggelse och ägnad att främja människors önskemål att skaffa ett eget fritidshus. Arrende kan härigenom bli ett betydelsefullt och ändamålsenligt komplement till andra markdispositionsformer.

Av det sagda framgår att arrendet enligt min mening fyller ett angeläget och praktiskt behov för i första hand sådan fritidsbebyggelse som är av mindre kapitalkrävande art. En majoritet bland remissinstanserna delar denna uppfattning. Arrende som markdispositionsform bör därför få bestå även i framtiden som ett alternativ till andra markdispositionsformer. En

revision av arrendelagens bestämmelser om arrende för bostadsändamål är mot bakgrunden härav synnerligen behövlig.

En utbredd arrendebebyggelse förutsätter att de byggnads- och planreglerande bestämmelser som i olika sammanhang gäller för annan bebyggelse blir tillämpliga även på arrendebebyggelsen. Görs lagen sådan att en oreglerad och olämplig fritidsbebyggelse tillåts uppkomma eller att redan bestående sådan bebyggelse konserveras, förfelas reformens syfte till stor del. Arrendebestämmelserna får därför inte utformas på sådant sätt att intresset av en god bebyggelseplanering motverkas. Jag återkommer senare till dessa frågor men vill redan nu framhålla att jag inte finner att förekomsten av arrende bör hindras av detta skäl.

De förslag som utredningen lägger fram beträffande arrende för bostadsändamål uppbyrs av den tanken att de nya reglerna i största möjliga utsträckning skall anpassas till vad parterna i allmänhet kan antas avse vid arrendeavtals ingående. Endast i den mån särskilda skyddsregler behövs för att åstadkomma likställdhet mellan parterna skall tvingande regler tillgripas. Utifrån dessa utgångspunkter föreslår utredningen att frågan om arrendatorns besittningsskydd löses på det sättet att arrendatorn får rätt till viss minsta arrendetid samt rätt till fortsatt arrende. Reglerna kompletteras med bestämmelser som vid tvist gör det möjligt att få till stånd en prövning genom myndighet av uppsägning och av arrendevillkoren vid fortsatt arrende. Dessutom föreslås en utvidgning av arrendatorns rätt att överlåta arrendet till annan person. Samtidigt tillgodoses jordägarens intresse av att kunna återfå besittningen till marken genom en möjlighet att bryta optionsrätten när skäl härför föreligger.

Utredningens förslag har fått ett övervägande gynnsamt mottagande under remissbehandlingen.

Den tidigare redogörelsen talar otvivelaktigt starkt för att beträffande bostadsarrende förhållandet mellan de avtalsslutande parterna underkastas en fastare reglering än den som hittills gällt och att spelrummet för parternas fulla avtalsfrihet begränsas. I valet mellan dispositiva och tvingande regler måste emellertid hänsyn tas till att tillkomsten av ett arrendeavtal förutsätter ett frivilligt avtal mellan jordägaren och arrendatorn. Alltför starka tvångsingripanden beträffande vissa delar av arrendeförhållandet kan därför lätt återverka på andra delar av avtalet och på jordägarens villighet över huvud taget att ingå arrendeavtal. En sådan konsekvens skulle kunna bli till nackdel för arrendatorerna snarare än att gynna dem. Tvingande lagregler bör därför tillgripas endast när sådana är starkt motiverade. Utredningens förslag får anses lämpligt avpassat och innebär att skälig hänsyn tas till både jordägarens och arrendatorns berättigade anspråk. Som närmare framgår av det följande anser jag mig därför kunna i stort sett godta de föreslagna reglerna om bostadsarrende.

En annan betydelsefull grupp inom kategorin lägenhetsarrende kännetecknas av att arrendatorn driver förvärvsverksamhet på arrendestället (a n l ä g g n i n g s a r r e n d e). Enligt utredningens beräkningar finns omkring 30 000 sådana arrenden. De byggnader och övriga anläggningar som arrendatorn uppfört på arrendestället kan vara av skilda slag, såsom lagerhus, fabriker, bensinstationer och kiosker. Ofta representerar byggnaderna eller anläggningarna ett betydande värde. Den kritik mot gällande bestämmelser som anförts beträffande bostadsarrende är i sina huvuddrag tillämplig också i fråga om anläggningsarrende. Utredningen har ansett behov föreligga av klarare och fastare rättsregler även för dessa arrendeförhållanden. Utredningens åsikt delas av remissinstanserna. Även jag finner en översyn av hit-hörande frågor inom arrendelagen behövlig.

Utredningen kommer emellertid fram till i viss mån andra lösningar beträffande anläggningsarrende än i fråga om bostadsarrende. Utredningen har särskilt beaktat två omständigheter som skiljer anläggningsarrende från bostadsarrende. Dels är de avtal som ingås för markens nyttjande för förvärvsverksamhet mera renodlat av ekonomisk art. Dels påstås jordägarens intresse av att utan större omgång kunna återfå besittningen till arrendestället vara starkare vid anläggningsarrende än vid bostadsarrende. I åtskilliga fall har marken i planhänseende inte fått sin slutliga användning bestämd. Ett alltför starkt ingripande till arrendatorns förmån skulle därför kunna låsa den framtida markanvändningen eller hindra genomförande av önskad planändring. Ett sådant ingripande skulle återverka på jordägarens villighet att upplåta nyttjanderätt till marken.

Mot denna bakgrund tar utredningens förslag i högre grad än vad fallet är beträffande bostadsarrende sikte på att behålla avtalsfriheten. Härutöver tas i viss mån hänsyn till arrendatorns behov av att kunna utnyttja sina byggnader på arrendestället som underlag för kredit. Förslaget innefattar endast några få tvingande regler till arrendatorns förmån. I främsta rummet märks rätten till bestämd arrendetid med uppsägningsskydd. Någon bestämmelse som direkt ger arrendatorn möjlighet till förlängt arrende föreslås däremot inte.

Remissinstanserna har i princip tillstyrkt utredningens förslag eller lämnat detta utan erinran. En samlad opinion från främst företrädarna för näringslivet uttalar sig dock starkt för införandet av optionsrätt. Jordägaren och arrendatorn betecknas som likställda förhandlingsparter endast när det första arrendeavtalet ingås. Allt eftersom arrendatorn lägger ner kostnader på arrendestället blir han alltmer beroende av jordägaren vid förhandlingar om avtalets förlängning. En skyldighet att flytta kan sålunda medföra svåra konsekvenser för rörelsens drift och värdet av specialinreda byggnader m. m.

Även när det gäller anläggningsarrenden ansluter jag mig till utredningens sätt att angripa problemen kring arrendatorns rättsställning. Arrende-

förhållanden av detta slag utgör i de flesta fall ett led i en affärsmässig driven verksamhet, och särskilda skäl kan knappast åberopas för att i större utsträckning göra avsteg från avtalsfriheten. Stor hänsyn bör också tas till jordägarens intresse av hur marken används. Som utredningen konstaterat förekommer anläggningsarrenden till övervägande del på mark som ägs av kommun eller offentlig myndighet eller inom områden där allmänna intressen eljest gör sig särskilt gällande.

Frågorna rörande arrendatorns rättsställning kretsar emellertid även här i hög grad kring lösningen av besittningsskyddet. Utan regler om sådant skydd blir arrendatorn underlägsen jordägaren som avtalspart. Behovet av rättsligt skydd bottenar ytterst i arrendatorns intresse att inte genom arrendeförhållandets upplösning gå miste om det ofta betydande ekonomiska värde som han investerat på arrendestället. Det kan inte anses tillräckligt att hänvisa till att arrendatorn redan vid det första arrendets ingående kan försäkra sig om ett besittningsskydd i avtalet. Det nu anförda talar enligt min mening för att en mera fast skyddsform bör införas än vad utredningen föreslagit.

Valet av form för besittningsskyddet är emellertid vanskligt. Som nyss framhållits måste jordägarens möjlighet att ändra markens utnyttjande beaktas. Vidare möter det betydande svårigheter att inom ramen för ett direkt besittningsskydd utforma lämpliga regler för att bestämma arrendavgiften vid fortsatt arrende. Jag kan därför inte förorda ett direkt besittningsskydd liknande det som föreslagits för bostadsarrende. Det synes mig emellertid lämpligt att införa ett indirekt besittningsskydd i nära överensstämmelse med den metod som i annat sammanhang har föreslagits komma till användning beträffande hyresavtal utanför bostadssektorn. Jag föreslår därför att arrendatorn, om ej annat avtalats i arrendeupplåtelsen, tillförsäkras rätt att i skälig omfattning erhålla ersättning för viss förlust genom arrendeförhållandets upplösning, om markägaren utan giltig anledning vägrar arrendatorn nytt arrende. En sådan regel tillgodoser såväl jordägarens intresse av att utan större omgång vid behov återfå besittningen till marken som arrendatorns anspråk på att kunna förhandla med jordägaren på mera jämställd fot. Den närmare utformningen av besittningsskyddet återkommer jag till i det följande.

Frågan om ett för nyttjanderätt särskilt avpassat inteckningsinstitut som ger arrendatorn möjlighet att utnyttja arrenderätten och de egna byggnaderna för kredit har aktualiserats av utredningen. Behov därav gör sig främst gällande i fråga om anläggningsarrende. Något utarbetat förslag till en inteckningsreform har dock inte lagts fram. Utredningen har likväl sökt beakta kreditfrågan genom att för anläggningsarrende föreslå sådana ändringar i arrendelagen som kan antas vara ägnade att underlätta genomförandet av en panträttsreform. I detta

hänseende föreslås obligatorisk skriftlig avtalsform och en utvidgad substitutionsrätt.

Önskvärldheten av en inteckningsreform för främst anläggningsarrenden har bekräftats av åtskilliga remissinstanser. Flera har uttalat att anläggningsarrendatorn även av detta skäl borde tilläggas optionsrätt.

Jag vill erinra om att genom lagen den 29 juli 1966 (nr 454) om företagsinteckning har bokföringsskyldig näringsidkare fått möjlighet att ta ut företagsinteckning med bl. a. byggnad eller anläggning på ofri grund som säkerhet. Genom denna lag har åtminstone för större anläggningsarrenden möjligheterna att utnyttja arrenderätt och byggnader som kreditsäkerhet förbättrats. Trots detta torde för anläggningsarrendatorn ett visst behov kvarstå att få till stånd en registerpanträtt. Också beträffande bostadsarrende torde vissa kreditförsörjningsproblem föreligga. Frågan om en pant­rätt av nu antytt slag innehåller emellertid många komplicerade och svår­lösta spörsmål. Frågan torde under alla förhållanden inte kunna tas upp till närmare behandling, förrän det pågående reformarbetet på inskrivnings­väsendets område slutförts. Någon anledning att på detta stadium utforma arrendelagen med särskild hänsyn till ett eventuellt framtida panträttsinstitut anser jag därför inte föreligga. Å andra sidan är det givet att varje åtgärd som vidtas i syfte att stärka arrendatorns rättsställning också bidrar till att höja arrendets kreditvärde.

Nu behandlade slag av lägenhetsarrende bör benämnas bostadsarrende resp. anläggningsarrende. De bör skiljas ut från institutet lägenhetsarrende och göras till föremål för särskild lagstiftning på liknande sätt som skedde vid 1943 års reform beträffande de sociala jordbruksarrendena. Härigenom kommer de allmänna reglerna om lägenhetsarrende även i fortsättningen att gälla för de utbrutna grupperna såvida inte särskilda regler meddelas.

Avsikten är att NJL skall ersättas av vissa kapitel i den nya jordabalk varom förslag är remitterat till lagrådet. Arrendebestämmelserna avses skola ingå i 8—11 kap. Arbetet med jordabalken är ännu inte avslutat, och flera år kan beräknas förflyta innan balken träder i kraft. Eftersom det är angeläget att reformen av reglerna om lägenhetsarrende genomförs utan dröjs­mål måste de ändringar jag nu föreslår utformas som ändringar i arrende­lagen. I samband med att denna reformeras i sin huvuddel — vilket inte kan ske förrän arrendelagsutredningen överlämnat sitt betänkande om jord­bruksarrende — avses arrendelagen i sin helhet bli infogad in i den nya jordabalken.

Beträffande frågan om bebyggelseplaneringen visar utredningens undersökningar att undermålig fritidsbebyggelse är särskilt vanlig när husägaren disponerar marken med arrenderätt. Ofta börjar fritidsbe-

byggelsen i liten omfattning. Ett markområde som parterna själva finner lämpligt arrenderas och bebyggs. Efterhand tillkommer flera hus, och en oreglerad tätbebyggelse uppstår. Denna nödvändiggör förr eller senare gemensamma anläggningar och därmed också planläggning. Stora svårigheter kan då föreligga att genomföra en ändamålsenlig plan. En annan mera framträdande företeelse är att fritidshus fått en olycklig placering i landskapet eller bebyggelsemiljön. Hus kan ha placerats exempelvis på små eller kala öar, på bergstoppar, i skoglösa dalgångar eller på öppna stränder och uddar. Ej sällan har förekommit att byggnadsmyndigheterna ställer mindre stränga krav på fritidsbebyggelsen och att byggnadslov lämnas trots att närmare planläggning först bort ske.

Utredningen och remissinstanserna är eniga om att reglerna för bostadsarrende måste utformas så att olämplig bebyggelse inte uppstår eller konserveras. Delade meningar råder emellertid om sättet att förverkliga detta önskemål.

Utredningen anser för sin del att ett godtagbart resultat kan uppnås genom särskilda regler i arrendelagen. Förslaget syftar till att eliminera risken av att optionsrätten hindrar nödvändiga ändringar i markanvändningen. Enligt utredningens erfarenhet är det de enklare fritidshusen som vållar de största olägenheterna. Dessa föreslås därför falla utanför optionsrätten. För övriga fall föreslår utredningen att optionsrätten skall kunna brytas när huset strider mot planintresset.

En klar majoritet av remissinstanserna har anslutit sig till utredningens ståndpunkt. I motsats härtill står en mindre remissopinion som anser att arrende för bostadsändamål bör underkastas samma prövning som sker vid fastighetsbildning. Arrendeupplåtelsen bör därför avse hel fastighet. I varje fall bör upplåtelseobjektet definieras på i princip samma sätt som sker beträffande fastigheter. En tredje ståndpunkt intas av lantmäteristyrelsen. Styrelsen tar fasta på att det är de mera långsiktiga arrendeförhållandena som innebär de största nackdelarna från nu angivna synpunkt. Sådana bör därför inte godtas utan prövning av om upplåtelsen stämmer överens med plan. Härigenom vinnns den fördelen att den enskilde måste visa sin aktivitet för att fortsätta ett inte planenligt arrendeförhållande, till skillnad från utredningens förslag som förutsätter sådan aktivitet för att arrendeförhållandet skall avbrytas. Dessutom bör enligt styrelsens förslag den längsta tillåtna arrendetiden utgöra fem år. I övrigt har några remissinstanser föreslagit att regler införs om förprovning av byggnadsnämnden i fråga om arrendeområdets lämplighet.

För att erhålla fritidsområden av godtagbar standard och utformning kan en närmare allmän reglering av byggnadsverksamheten inte undvaras. Kritik har i detta hänseende riktats mot arrende som markdispositionsform. Det står utan vidare klart att någon särbehandling av arrendebebyggelsen i förhållande till övrig bebyggelse inte kan accepteras. Byggnadsverksamhe-

ten på arrenderad mark måste underkastas samma krav på ändamålsenlighet som gäller i andra fall. De olika förslag som framförts uppbärs genomgående av tanken att en arrendeupplåtelse redan på ett tidigt stadium skall komma under byggnadsmyndigheternas kontroll och prövning. En sådan önskan är väl förståelig. Bara härigenom skapas garantier för att arrendebebyggelsen inte får menliga konsekvenser i framtiden.

Det kan emellertid ifrågasättas om inte detta intresse väsentligen kan tillgodoses med tillämpning av redan gällande bestämmelser för markens bebyggande. För stora delar av landet gäller att byggnad inte får uppföras utan byggnadslov. Sådant tillstånd skall inhämtas om marken — oavsett om den innehåses med äganderätt eller arrenderätt — är belägen inom område med fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan eller med utomplansbestämmelser (35 och 54 §§ byggnadsstadgan). Skyldighet att ansöka om tillstånd för byggnad föreligger dessutom på vissa platser enligt bl. a. naturvårds-, fornminnes- och byggnadsminneslagen. I övrigt är bebyggelserätten fri. I och för sig kan detta ge upphov till särskilda problem beträffande fritidsbebyggelsen, eftersom denna många gånger uppkommer just inom områden där skyldighet att inhämta tillstånd inte råder. Föreligger behov av reglering och kontroll av bebyggelsen inom områden med glesbebyggelse kan emellertid utomplansbestämmelser införas.

I motiven till nu gällande byggnadsstadga framhålls att utomplansbestämmelser inte borde användas i alltför stor utsträckning. Institutet borde tillämpas endast när en mera avsevärd byggnadsverksamhet var att vänta och anledning därför förelåg att med uppmärksamhet följa utvecklingen (prop. 1959: 168 s. 94). Vad som numera är känt om fritidsbebyggelsens uppkomst och de negativa konsekvenser som därvid kan uppstå, talar emellertid starkt för en utvidgning av institutets användning. Den restriktiva syn på frågan om införande av utomplansbestämmelser som kommit till uttryck tidigare bör därför inte längre anses bindande. Flera byggnadsnämnder synes också ha slagit in på denna linje. Utredningens undersökningar visar att vid årsskiftet 1965/66 skyldighet att söka tillstånd för nybyggnad förelåg för cirka två tredjedelar av rikets landyta. Enligt utredningens uppfattning gällde tillståndskrav i stort sett för alla områden som är aktuella för fritidsbebyggelse. Utredningens uppfattning bekräftas av flera remissinstanser. Den möjlighet till kontroll av fritidsbebyggelsens utbredning som byggnadsmyndigheterna behöver kan således enligt min mening skapas genom tillämpningen av utomplansbestämmelser.

När det gäller byggnadsmyndigheternas möjlighet att ingripa mot olämplig arrendebebyggelse bör framhållas att oavsett vilken markdispositionsform som används så får byggnadslov inte medges om tomtområde eller hus inte står i överensstämmelse med plan eller utomplansbestämmelser. Ett verksamt medel att reglera fritidsbebyggelsen på arrenderad mark finns således i prövningen av ansökan om byggnadslov. Särskilt gäller detta när

arrendestället ligger inom området med byggnadsplan eller stadsplan. Sådan plan skall upprättas inte bara när tätbebyggelse uppkommit utan även när sådan bebyggelse väntas inom nära förestående tid. Enligt utredningens erfarenhet brister visserligen byggnadsmyndigheterna inte sällan i sin skyldighet att införa detaljplan beträffande arrendebebyggelse men samtidigt har framkommit att planverksamheten intensifierats sedan problemen kring fritidsbebyggelsen blivit kända. Jag utgår därför från att planbestämmelserna framdeles kommer att iakttas för arrendebebyggelsen i samma grad som för annan bebyggelse. Härigenom skapas enligt min mening tillräckliga garantier för att arrendebebyggelsen inte får en olämplig inriktning, när marken är belägen inom område med detaljplan.

En viss särställning intar arrendebebyggelsen i de fall då byggnadstomten är belägen inom område för vilket endast utomplansbestämmelser gäller. Den prövning som här föregår byggnadslovgivningen tar närmast sikte på att tomt och hus uppfyller vissa minimikrav (29 § byggnadsstadgan). Risk kan därför föreligga att enstaka arrendehus uppförs utan hänsyn till lämplig inpassning i landskapet eller bebyggelsemiljön. Byggnadsmyndigheterna har dock vissa möjligheter att påverka bebyggelsen. Framstår det som nödvändigt att inskrida mot mera påtagliga överdrifter i fråga om byggnadens storlek och utförande för att skydda landskapsbilden eller bebyggelsemiljön, kan byggnadslov vägras (35, 38 och 39 §§ byggnadsstadgan). Vidare kan framhållas det förbud mot bebyggelse inom strandskyddsområde som kan utfärdas med stöd av naturvårdslagen (15 och 16 §§). Det är vanskligt att bedöma om ytterligare regler behövs för att trygga en lämplig inriktning av fritidsbebyggelsen på arrenderad mark i nu berörda hänseenden. Flera remissinstanser hävdar att behov härav föreligger. Enligt min mening bör man dock först avvakta vad reformen beträffande bostadsarrenden kan få för inverkan när det gäller att tillgodose planintresset. Frågan bör ytterligare uppmärksammas i samband med en närmare översyn av byggnadslagstiftningen.

Av det sagda framgår att enligt min mening de påtalade svårigheterna med att få arrendebebyggelsen i överensstämmelse med planmyndigheternas intentioner närmast hänför sig till byggnadslagstiftningens praktiska tillämpning. I allt väsentligt synes skillnaden mellan arrende och övriga markdispositionsformer göra sig gällande bara vid glesbebyggelse inom områden med utomplansbestämmelser. Dessa arrenden synes dock utgöra en förhållandevis liten grupp. Att införa en bestämmelse om att endast hel fastighet kan arrenderas för bostadsändamål eller att införa ett system liknande fastighetsbildningsreglerna för prövning av upplåtelseobjektets lämplighet anser jag med hänsyn till det relativt ringa behovet vara att gå alltför långt.

Syftet med reformen beträffande bostadsarrende är att skapa ökad trygghet för arrendatorn i besittningen till arrendestället. Som utredningen fram-

hållit kan emellertid ett utvidgat besittningsskydd medföra att mindervärdiga bebyggelsemiljöer bevaras och att saneringen av slumartad fritidsbebyggelse hindras eller fördröjs. Lagen bör därför inte utformas så att den motverkar planintresset. Jag biträder därför utredningens förslag att lämna den mera undermåliga arrendebebyggelsen utanför optionsrätten. Att som lantmäteristyrelsen föreslagit ställa alla arrenden som strider mot plan utanför optionsrätten anser jag emellertid i betraktande av vad som tidigare anförts om arrendebebyggelsens förhållande till byggnadslagstiftningen mindre lämpligt. Det kan inte vara ändamålsenligt att i lagen föreskriva under vilka betingelser optionsrätten skall komma till stånd eller att såsom lantmäteristyrelsen föreslagit hindra parterna från att avtala den arrendetid de önskar. En lämpligare utväg är enligt min mening utredningens förslag att arrendatorns optionsrätt får vika om den hindrar planintressets tillvaratagande, eller att regeln konstrueras inte som ett undantag från optionsrätten utan som en s. k. optionsbrytande grund. Genom en sådan ordning kan arrendemarken återföras till jordägaren för sanering när sådan blir aktuell. Någon risk för att arrendatorn kommer att helt bortse från plan- och miljöfrågorna torde inte föreligga. Regeln om optionsavbrott synes snarare innebära att han i eget intresse innan huset uppförs skaffar sig närmare kännedom om de planer och riktlinjer som föreligger beträffande arrendeområdet. Jag återkommer i det följande till den närmare utformningen av de nu behandlade bestämmelserna.

Bostadsarrende

Begreppet bostadsarrende. Huvudsyftet med reformen beträffande bostadsarrende är att väsentligt stärka rättsställningen för den grupp av lägenhetsarrenderatorer som äger eller tänker uppföra ett eget bostadshus på den arrenderade marken. Det är här framförallt fråga om sommarstugor och annan fritidsbebyggelse, men även bebyggelse för helårsbruk förekommer på arrenderad mark. Det är svårt att dra någon klar skiljelinje mellan dessa bebyggelseformer. I betydande omfattning förekommer att äldre helårsbebyggelse på arrendemark förvärvas för fritidsändamål. Ett stort antal fritidshus uppförs också på sådan mark för att användas året runt. Den verkliga helårsbebyggelsen där byggnaden utgör nyttjanderättshavarens egentliga hem är däremot numera sällsynt. Enligt utredningen är inte de problem som rör sådan bebyggelse särpräglade i förhållande till övrig bostadsbebyggelse på arrenderad mark. Utredningen menar därför att alla lägenhetsarrenden där arrendatorn äger bostadshus på den upplåttna marken bör innefattas i kategorin bostadsarrende. Samtliga remissinstanser har godtagit denna åsikt.

Jag ansluter mig till utredningens förslag. Med denna lösning vinnns den

fördelen att samma regler kommer att gälla för alla arrendeavtal som ingås för bostadsändamål oavsett bostädernas faktiska användning.

Från något håll har framhållits att kategorin borde utökas till att omfatta även idrottsanläggningar, klubbhus o. d. I och för sig är det riktigt att sådana anläggningar är av allmänt intresse. De angivna arrendena faller emellertid utanför den i övrigt enhetliga grupp som syftar till att bereda arrendatorn bostad. Något påtagligt behov av ändrade regler för dessa arrenden har inte framkommit. Det finns därför inte anledning att låta bostadsarrendegruppen omfatta även nu berörda arrenden.

Den närmare bestämningen av bostadsarrende bör enligt utredningens mening komma till uttryck i lagtexten genom ett krav på att det färdiga eller avsedda huset lämnar bostad åt husets ägare och hans familj och att detta syfte är huvudändamålet med upplåtelsen. Härigenom blir enligt utredningen de nya bestämmelserna inte tillämpliga på exempelvis ett hyreshus eller en fabriksbyggnad som också inrymmer en eller flera bostäder.

Utredningens uppfattning delas av remissinstanserna och även jag ansluter mig till utredningens precisering av den föreslagna nya arrendekategorin. Avgränsningen bör således ske utifrån ett krav på bostad. Det sagda innebär dock inte att upplåtelsen inte skall anses som bostadsarrende bara därför att avtalet även medger arrendatorn rätt att i anslutning till bostaden uppföra en byggnad för annat ändamål eller att bostadshuset innehåller något rum för uthyrning. Det räcker med att det väsentliga ändamålet med upplåtelsen är att bereda arrendatorn bostad.

Enligt utredningens mening skall härutöver krävas att arrendatorns hus verkligen kan tjäna som bostad. Utredningen diskuterar frågan huruvida kravet på bostaden bör preciseras närmare men avvisar för sin del en sådan lösning. Något krav på att bostadshuset skall vara av viss minimistandard eller att huset skall vara beboeligt året runt ställs alltså inte upp. Utredningen hänvisar i stället till innebörden av uttryck som bostadshus och sommarstuga i det allmänna språkbruket. Sådana företeelser som jakthyddor och sjöbodas som endast erbjuder en primitiv övernattningsmöjlighet menar utredningen härigenom faller utanför begreppet bostad. Samma är förhållandet med husvagnar eller tält av tyg eller masonit.

Liksom utredningen anser jag att det kravet bör uppställas att arrendatorns hus kan tjäna som bostad. Att avgöra vad som kan anses som tjänlig bostad är många gånger vanskligt när det gäller fritidsbebyggelsen. Många fritidshusägare nöjer sig med förhållandevis enkla bostäder. Olikheter kan även föreligga med hänsyn till bostadens belägenhet och faktiska användning. Under sådana förhållanden synes utredningens förslag om avgränsning utan något särskilt minimikrav vara välmotiverat. Som regel torde det inte möta någon större svårighet att avgöra om boendemöjligheter ordnats endast tillfälligt eller permanent. I de fall osäkerhet uppkommer om en upplåtelse är att beteckna som bostadsarrende torde man få tillräcklig ledning för vad utredningen anfört. Jag godtar därför utredningens förslag.

Besittningsskydd. Som jag tidigare framhållit föreligger ett klart uttalat behov av besittningsskydd. Starka skäl talar för att i lagen tillförsäkra bostadsarrendatorn viss garanti för att hans besittning av den arrenderade jorden inte blir endast tillfällig och för att han vid arrendeperiodens slut ej blir utlämnad åt jordägarens godtycke. Ett besittningsskydd får emellertid inte medföra alltför stort ingrepp i parternas avtalsfrihet. I de avtal som ingås är arrendeperioden vanligtvis av förhållandevis kort varaktighet. Samtidigt är kontrahenterna oftast införstådda med att upplåtelsen skall fortsätta även efter den avtalade tidens utgång eller i varje fall inte uppsägas vid första möjliga tidpunkt.

Utredningen har mot bakgrund härav funnit att den lämpligaste lösningen av arrendatorns besittningsskydd är ett direkt skydd i form av optionsrätt. En betydande majoritet bland remissinstanserna har anslutit sig till utredningens slutsats. Ett par remissinstanser invänder däremot att optionsrätten utgör ett alltför hårt ingrepp i jordägarens rådighet över marken och kan vara liktydig med slutlig avhändelse av marken. Arrendatorns skydd borde därför begränsas till en garanti mot ekonomisk förlust. Andra remissinstanser befarar att den föreslagna optionsrätten medför en minskning av utbudet på lämplig arrendemark och en höjning av arrendeavgiften.

Jag delar utredningens uppfattning att besittningsskyddet bör utformas så att det så nära som möjligt ansluter till vad som normalt är parternas avsikt när avtalet träffas. Som utredningen funnit torde parterna regelmässigt anse att avtalet skall förlängas när avtalsperioden går ut. Från denna synpunkt ter sig ett besittningsskydd i form av optionsrätt naturligt. Från vissa remissinstanser har framförts tanken att arrendatorns intresse bör skyddas genom en rätt till ersättning för ekonomisk förlust. Jordägaren skulle alltså åläggas ersättningsskyldighet mot arrendatorn för den skada en obefogad uppsägning kunde innebära. En sådan ordning skulle emellertid enligt min mening endast obetydligt minska risken för uppsägning och tvång att flytta från den miljö arrendatorn själv varit med om att skapa. En fullgod trygghet för arrendatorn kan erhållas endast genom en optionsrätt. Någon större olägenhet uppkommer inte för jordägaren. Institutet har också en viss hävd inom nyttjanderättslagstiftningen.

Avsikten med optionsrätten är inte att arrendemarken skall mer eller mindre definitivt undandras jordägaren. Har denne ett legitimt behov att upphäva arrendet för att kunna utnyttja marken på annat sätt bör han ej hindras härifrån. Inte heller får jordägaren hindras från att erhålla en befogad ändring av arrendevillkoren. Utformas optionsrätten under beaktande härav, föreligger enligt min mening ingen större risk för att arrendeutbudet minskas i någon högre grad eller att avgiftsnivån höjs opåkallat. I och för sig är det naturligt om jordägaren blir mera tveksam mot att upplåta mark för bostadsarrende, särskilt beträffande mark som han inte önskar binda under alltför lång tid. En minskning av arrendeut-

budet av denna anledning kan emellertid inte anses vara till skada för arrendeformen som sådan. Den återhållsamhet som möjligen kan inträda kommer sannolikt att i huvudsak avse mark som jordägaren inom en nära framtid kan utnyttja på ett mera ändamålsenligt sätt än genom arrende för fritidsbebyggelse.

För att nå sitt syfte måste reglerna om optionsrätt göras tvingande. Situationer kan emellertid förekomma där parterna av en eller annan anledning redan från början är inriktade på att upplåtelsen inte skall fortgå en längre tid eller förlängas. För dessa fall har utredningen därför föreslagit att lagen skall innehålla möjlighet till dispens från den tvingande regeln. Jag godtar detta förslag. Som utredningen framhållit torde sådana markupplåtelser höra till undantagen. Det extra besvär som en ansökan om dispens för med sig synes således mer än väl uppvägas av fördelen med ett enhetligt optionssystem.

Jag övergår nu till frågan om den ordning som bör gälla för omprövning av arrendevillkoren i samband med att besittningsskyddet aktualiseras.

Effekten av ett besittningsskydd beror i hög grad på hur arrendeavgift och andra villkor skall bestämmas för en ny period, ifall parterna inte kan komma överens på egen hand. Utan närmare bestämmelser härom kan besittningsskyddet lätt omintetgöras genom att jordägaren kräver en alltför hög avgift. En kontroll av villkoren behövs för att hindra jordägaren från att utnyttja arrendatorns beroende av fortsatt arrende. Lagen bör inte lämna öppet för jordägaren att uppnå förmåner som inte skulle ha stått honom till buds vid avtal med en nytillträdande arrendator. Hänsynen till arrendatorns trygghet kräver därför kompletterande regler om att ett opartiskt organ skall pröva de fortsatta villkoren.

Likaväl som arrendatorn bör vara skyddad mot oskäligen höjningar av arrendeavgiften bör emellertid jordägaren äga rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator. Motsvarande intresseavvägning föreslås ske på hyresrättens område. Som lämplig lösning av problemet förordas i 48 § förslaget till ny hyreslag (prop. 1967: 141) beträffande hyra av bostad den regeln att, när parterna inte kan enas om villkoren för den nya hyresperioden, hyresgästen är skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar om hans krav inte är oskäligt. Är kravet oskäligt skall hyran utgå med skäligt belopp. Som utredningen föreslagit bör en motsvarande regel införas för bostadsarrende.

Beträffande tillvägagångssättet för ändring av villkoren och verkan därav föreslår utredningen följande regler. Såväl jordägaren som arrendatorn skall kunna fordra ändring i arrendeaftalets innehåll. Sådan begäran skall alltid göras skriftligen och i form av uppsägning. Underlåter den som mottagit uppsägningen att ta upp förhandlingar eller att inom viss tid hänskjuta saken till prövningsorganet, skall de i uppsägningen angivna villkoren gälla.

Sker uppsägning samtidigt från båda sidor utan att frågan går till rättegång skall arrendeförhållandet förlängas på oförändrade villkor. I de fall åter då saken hänskjuts skall de fordrade villkoren — oavsett om dessa framförs av jordägaren eller av arrendatorn — fastställas i enlighet med uppsägningen, om det inte är oskäligt.

Det föreslagna förfarandet för ändring av villkoren skiljer sig i väsentliga avseenden från motsvarande regler i förslaget om ny hyreslag. Eftersom hyreslag och arrendelag avses skola ingå som avsnitt i en och samma lag, den nya jordabalken, bör enligt min mening optionsproceduren göras så likartad som möjligt och skiljaktigheter i lösningarna godtas endast om särskilda skäl motiverar att avvikelser görs.

Från denna utgångspunkt finns det först och främst anledning att ifrågasätta om initiativet till en villkorsändring skall kunna tas inte bara av fastighetsägaren — som föreslås i hyreslagsförslaget — utan även av arrendatorn. Utredningen motiverar sin ståndpunkt att också arrendatorn bör få denna rätt med att kravet på ömsesidighet och konsekvens fordrar en sådan lösning. Jag kan inte dela denna uppfattning. För besittningsskyddets upprätthållande är det tillräckligt att arrendatorn ges möjlighet att få skäligheten av jordägarens anspråk prövad. En rätt för arrendatorn att ta initiativet till en villkorsändring skulle i själva verket innebära att man införde en form av priskontroll på arrendeområdet. Arrendatorn skulle nämligen inte behöva känna sig bunden av de avtalade arrendevillkoren annat än för den första, kanske relativt korta arrendeperioden. För tiden därefter skulle han kunna påkalla myndighets prövning av villkoren. En sådan ordning, som avviker från vad som gäller beträffande hyresavtal, kan inte anses motiverad. Jag föreslår därför att arrendatorn inte tillerkänns någon rätt att ta initiativet till en villkorsändring. En uppsägning från arrendatorns sida bör alltså alltid gälla arrendets upphörande.

Utredningens förslag innebär vidare att jordägarens uppsägning skall kunna avse antingen avflyttning eller ändring av villkoren. Jag kan inte se att en sådan konstruktion är nödvändig. Som föreslagits beträffande hyra bör uppsägningen alltid gälla nyttjanderättens upphörande. Har uppsägning skett och kan jordägaren och arrendatorn ej därefter komma överens om förlängning av arrendeavtalet eller villkoren för den nya perioden, bör det ankomma på jordägaren att meddela arrendatorn att dra besittningsskyddsfrågan under prövningsorganets bedömning, om denne inte går med på att flytta. Detta meddelande bör utgöra upptakten till optionsproceduren. Är jordägaren från början inställd på att inte medge en förlängning av arrendeförhållandet, bör han redan i uppsägningen kunna lämna det nyssnämnda meddelandet. Med denna lösning på frågan om tillvägagångssättet vid ändring av arrendevillkoren finns inget utrymme för utredningens förslag att uppsägningshandlingen skall innehålla de villkor jordägaren fordrar för att medge förlängning av arrendet och att dessa villkor blir gällande,

om arrendatorn inte vänder sig till prövningsorganet. Det bör visserligen alltid vara de av jordägaren fordrade arrendevillkoren som skall prövas från skälighetssynpunkt, men jordägaren bör inte vara skyldig att precisera villkoren redan i uppsägningshandlingen.

Det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall anses utgöra skäligen arrendeavgift. Särskilt arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. Även om arrendeavgiften tilldrar sig det största intresset kan oenigheten mellan parterna röra också andra delar av avtalet. Som utredningen framhållit är det knappast lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer. Frågan får i stället överlåtas till rättstillämpningen. En viss ledning när det gäller avgöranden i fråga om arrendeavgiften kan man dock få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Utvecklingen av fritidsbebyggelsen har lett till att sådan bebyggelse koncentrerats till förhållandevis avgränsade områden, i närheten av tätorter eller i särskilt attraktiva miljöer. En undersökning av andra arrenden inom sådana områden synes därför inte innebära alltför stora svårigheter. Om sådant jämförelsematerial inte föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Om en begärd avgiftsreglering motiveras med att arrendeställets värde höjts genom förbättringsarbeten som arrendatorn svarat för, bör bedömningen ske under beaktande av om förbättringen bekostats av arrendatorn eller om denne kompenserats härför av jordägaren. Har arrendatorn själv bekostat förbättringen, bör denna självfallet inte kunna utgöra grund för att höja arrendeavgiften.

Som jag tidigare berört krävs för visst fall ett **u n d a n t a g f r å n o p t i o n s r ä t t e n**. Besittningsskyddet för arrendatorn får inte tillåtas motverka planintresset. Det har förut konstaterats att det huvudsakligen är den enklare bebyggelsen som vållar svårigheter. Som redan anförts delar jag utredningens mening att ägare till sådan bebyggelse bör ställas utanför den föreslagna optionsrätten.

Utredningen föreslår en schablonmässig avgränsning som går ut på att arrendatorns bostadshus skall ha åsatts taxeringsvärde för att optionsrätt skall föreligga. Vissa remissinstanser menar att en högre värdegräns är påkallad. För egen del vill jag framhålla att en regel av nu avsedd innebörd behövs främst beträffande den allra enklaste bebyggelsen. Ju högre gränsen sätts desto större är risken för att även sådana bostadshus som bör skyddas genom optionsrätt utestängs från besittningsskyddet. Utredningens gränsdragning gör att sådana följder inte behöver befaras.

Det har även gjorts gällande att det inte skulle föreligga några större svårigheter för en arrendator att kringgå begränsningsregeln genom att själv begära taxering av sitt hus, en begäran som ofta skulle efterkommas.

Jag anser att dessa farhågor är överdrivna. Taxeringsförfarandet bygger visserligen på att arrendatorn inlämnar deklaration om sin byggnad, men frågan om taxeringsvärde skall åsättas byggnaden avgörs efter ett i kommunalskattelagen närmare angivet prövningsförfarande och enligt vissa objektiva normer. På grund av det anförda anser jag att regeln om undantag från optionsrättsområdet bör utformas i enlighet med utredningens förslag.

Om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad i de särskilda fall som anges i 36 § arrendelagen, bör besittningsskyddsbestämmelserna naturligtvis inte vara tillämpliga. Undantag bör också göras för fall då säkerhet som arrendatorn har ställt enligt 34 § arrendelagen försämras och arrendatorn underlåter att på anfordran ställa ny säkerhet.

Ett besittningsskydd i form av optionsrätt kan inte ges utan inskränkningar. Vissa optionsbrytande grunder bör uppställas. Den närmare intresseavvägningen mellan arrendatorns önskan att få behålla huset kvar på arrendestället och jordägarens krav på att vid behov kunna återfå besittningen till marken innebär emellertid många svårlösta spörsmål. Optionsrättens värde för arrendatorn beror direkt av hur reglerna om optionsavbrott utformas. Utredningen har därför uttalat att grunderna för avbrott i största möjliga utsträckning bör framgå direkt och uttömmande av lagen. Jag delar denna uppfattning.

Utredningsförslaget anger närmare tre situationer i vilka jordägaren skall kunna bryta optionsrätten. Två av dessa avses tillvarata rena jordägarintressen medan det återstående tillkommit för att främja det allmänna planintresset. Någon generell regel för situationer som inte särskilt anges i lagen — en generalklausul — har däremot inte föreslagits.

Som första punkt tas upp en rätt till optionsavbrott i de fall då arrendatorn påtagligen försummat sina skyldigheter mot jordägaren. Ingen remissinstans har motsatt sig en sådan föreskrift. Även jag finner den fullt berättigad. I konsekvens med vad som föreslagits i propositionen om ny hyreslagstiftning bör optionsrätten kunna brytas också när arrenderätten är förverkad eller arrendeavtalet kan uppsägas enligt 34 § utan att jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på grund därav.

Utredningen har föreslagit en regel att optionsrätten skall kunna brytas också när jordägaren gör sannolikt att marken skall användas till bebyggelse av annat slag än som avses med upplåtelsen eller till jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet. Arrendeförhållandet bör dock enligt utredningen kunna brytas bara när betydelsen för jordägaren att själv kunna förfoga över marken klart överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

Jag ansluter mig till vad utredningen sålunda uttalat. Jag vill särskilt framhålla att jordägarens behov av marken för annat ändamål bör vara

sakligt motiverat. Ändringen måste även framstå som ekonomiskt befogad. Enbart en mindre övervikt i fråga om lönsamhet för den tillämnade användningen kan inte vara tillräcklig. Vissa remissinstanser har invänt att jordägaren åläggs en alltför omfattande bevisskyldighet i fråga om lönsamheten. Jag kan inte dela denna uppfattning. Det får förutsättas att jordägaren omsorgsfullt bedömer de ekonomiska konsekvenserna, innan han övergår från en verksamhetsgren till en annan. Det torde inte vara alltför svårt att jämföra den avkastning som kan väntas uppkomma vid den ändrade markvändningen med avkastningen vid fortsatt utarrendering. Om värdet av avkastningen vid det nya användningssättet påtagligt överväger inkomsten av arrendet skall jordägaren få bryta optionen.

Vid sidan av hänsynen till jordägarens anspråk föreligger ett allmänt intresse av att arrendatorns optionsrätt inte motverkar planintresset. Jag har tidigare berört denna fråga och anslutit mig till utredningens uppfattning att kvarboenderätten i allmänhet bör få vika. Det förslag utredningen lagt fram innebär att arrendatorn går miste om sin optionsrätt i alla de fall då hans byggnader inte står i överensstämmelse med planläggningen och detta oavsett om byggnaderna tillkommit före eller efter planens ikraftträdande.

Förslaget har i denna del godtagits av det övervägande antalet remissinstanser men flera har framfört kritiska synpunkter. Det har därvid anförts bl. a. att man inte kan räkna med att jordägaren visar något större intresse för planfrågorna. I sämsta fall kan bestämmelsen åberopas bara för att tillgodose jordägarens egna syften.

Som utredningen framhållit är praktiskt taget all arrendebebyggelse, i den mån detaljplan finns, belägen inom byggnadsplan. Sådan plan kan endast i speciella hänseenden genomföras tvångsvis om huset tillkommit före planen. Det föreligger därför ett intresse av att en optionsrätt inte får hindra planens genomförande. Enligt min mening är emellertid den av utredningen föreslagna regeln att arrendatorn alltid skall gå miste om optionsrätt när huset strider mot plan eller annat därmed jämförligt beslut av myndighet alltför långtgående. Beträffande först det fallet att huset uppförts utan byggnadslov där sådant behövs eller i annat fall i strid med myndighets beslut, bör besittningsskyddet obetingat få brytas. Härigenom uppnås överensstämmelse med 148 § byggnadslagen enligt vilket lagrum handräckning kan meddelas till rättelse av en olagligen uppförd byggnad.

För det fall åter då arrendehus tillkommit före plans ikraftträdande anser jag att utöver den av utredningen angivna förutsättningen för optionsavbrott, nämligen att arrendebebyggelsen strider mot planläggningen, det dessutom bör fordras att jordägaren avser att genomföra planen och att hans avsikt är aktuell. Från remisshall har föreslagits att en regel av detta innehåll skall inordnas under regeln om optionsavbrott på grund av ändrad

markanvändning. För min del anser jag lämpligare att denna grund för optionsavbrott tas upp i en särskild punkt.

Vad härefter gäller frågan huruvida en generalklausul skall tas upp i lagen bör å ena sidan beaktas att en sådan regel alltid innebär en viss otrygghet för arrendatorn. Å andra sidan kan det vara svårt att genom konkreta bestämmelser täcka alla de situationer där jordägaren har ett berättigat intresse av att inte vara bunden av en optionsrätt. Önskemål om en regel av mera generell natur har uttalats under remissbehandlingen. Även jag anser det önskvärt med en generalklausul av mera allmänt innehåll. Optionsavbrott bör medges bara om jordägaren har befogad anledning att upplösa arrendet.

En särskild situation som i detta sammanhang förtjänar uppmärksamhet är det fallet att jordägaren önskar bryta arrendet för att i stället avyttra arrendeområdet. F. n. torde denna situation i allmänhet lösas i samförstånd genom att arrendatorn förvärvar marken. För arrendatorn är detta nämligen normalt en betydande fördel. Det gäller särskilt när som ofta är fallet arrendebebyggelsens värde väsentligt överstiger markvärdet. Läget kan tänkas bli ett annat när ett besittningsskydd införs. Arrendatorn kan då finna det förmånligare att avvisa jordägarens erbjudande att förvärva marken, under förutsättning att han under åberopande av besittningsskyddet är garanterad att få fortsätta arrendet. Ofta skulle emellertid en sådan utveckling vara obillig mot jordägaren. Även från allmän synpunkt är det mindre tilltalande om optionsrätten får den verkan att friköp av arrendeställen minskar. Som förut anförts är ju äganderätten att föredra som markdispositionsform i varje fall när det gäller fritidsbebyggelse av god standard. Om jordägaren erbjuder arrendatorn att förvärva arrendeområdet på skäliga villkor och arrendatorn avböjer detta, bör jordägaren som regel anses ha ett berättigat intresse av att inte vara bunden av optionsrätten. Generalklausulen bör alltså i ett sådant fall kunna vara tillämplig. Vid bedömningen bör dock hänsyn tas till arrendatorns ekonomiska förhållanden.

Såväl de föreslagna reglerna om arrendevillkorens bestämmande för en ny arrendeperiod som reglerna om optionsrättens brytande förutsätter ett prövningssförfarande. Jag biträder utredningens förslag att detta förfarande bör vara likformigt för bägge dessa frågor. Jag instämmer även i utredningens uttalande att tvisterna inte lämpligen kan anförtros annat organ än domstol. Såväl rättssäkerhetssynpunkten som domstolens möjlighet till bevisupptagning talar för denna uppfattning. Tvisterna bör prövas av de allmänna domstolarna och samma rättegångsförfarande bör tillämpas som i vanliga tvistemål. Att, som vissa remissinstanser föreslagit, föreskriva ett särskilt medlingsförfarande före målets hänskjutande till domstol finner jag inte påkallat.

Upplåtelsens form. Som framgått av den tidigare redogörelsen medför ett förstärkt besittningsskydd många betydelsefulla och ingripande rättsverknningar för parterna. Besittningsskyddet utgör emellertid bara ett komplement till det avtal som parterna själva ingått vid arrendets början. Av särskild betydelse blir för den skull avtalets utformning. Enligt gällande rätt råder valfrihet mellan skriftlig eller muntlig avtalsform. Utvecklingen har emellertid i allt större omfattning gått mot skriftliga avtal. Verkställda undersökningar visar sålunda att muntligt avtal numera sluts endast i undantagsfall. En sådan utveckling är också från olika synpunkter tillfredsställande. Parterna lägger redan från början större vikt vid avtalets innehåll och risken minskar för att det i framtiden skall uppstå osäkerhet om avtalets innehåll. Utredningen har föreslagit obligatorisk skriftlig avtalsform för bostadsarrende. Detta förslag stöds av en i det närmaste enhälligt remissopinion och även jag ansluter mig till förslaget.

Det lämpligaste sättet att genomföra och upprätthålla kravet på skriftlig avtalsform anser utredningen vara att införa samma regler som gäller för jordbruksarrende. Detta innebär att avtalets samtliga villkor skall upprättas skriftligen och att muntliga överenskommelser blir ogiltiga. Ansvar för den skriftliga avfattningen läggs på jordägaren. Om skriftlig form inte iakttas, får arrendatorn rätt till ersättning för skada. Jag anser utredningsförslaget vara godtagbart.

Arrendetiden. Uppförande av bostadshus kräver som regel att den mark på vilken huset byggs kan disponeras under en längre tidsrymd. Reformens syfte är också att tillgodose intresset av att bebyggelse på ofri grund ges vissa garantier för fortsatt bestånd. Sett ur denna synvinkel är det inkonsekvent att avtal om lägenhetsarrende för bostadsbyggande enligt gällande rätt kan ingås tills vidare eller för en mycket kort tidsperiod. Som tidigare flera gånger framhållits ställer sådana upplåtelser nyttjanderättshavaren i en vansklig situation. Beroendet av jordägaren skapar lätt vantrivsel och bristande intresse hos arrendatorn att hålla hus och omgivningar i vårdat skick. Också det besittningsskydd i form av optionsrätt för arrendatorn som nu föreslås kräver för att praktiskt fungera att upplåtelsen är av bestämd tid. Enighet råder om att de tidsbestämda avtalen inte vidare skall få förekomma för bostadsarrende. Detta bör i lagen framgå på så sätt att upplåtelsen skall avse viss tid och att avtalet, när tiden inte är bestämd, skall anses ingånget för viss längre tid.

Enligt utredningens mening bör lagen dessutom innehålla en föreskrift om att arrendeupplåtelser inte får understiga en viss minsta tid. Minimitiden har föreslagits till fem år. Även till detta förslag har majoriteten bland remissinstanserna anslutit sig.

För egen del delar jag utredningens uppfattning att minimitiden bör bestämmas med hänsyn till optionsrättssystemet. Tiden bör också anpassas

så att jordägarens villighet att utarrendera mark inte minskas. En minsta tid av fem år synes utgöra en lämplig avvägning. Med en sådan tidsperiod tillgodoses intresset av att med jämna mellanrum kunna ompröva arrendavgiften och övriga villkor. Jordägaren kan också ha svårt att överblicka sitt behov av marken, om han måste binda sig för längre tid än fem år. Samtidigt synes den föreslagna tiden väl ansluta till de arrendeperioder som parterna i allmänhet brukar avtala om. Jag är därför beredd att tillstyrka förslaget.

För att nå sitt syfte måste regeln göras tvingande till arrendatorns förmån. Från främst kommunalt håll har invänts att regeln lägger stora band på jordägarna och hindrar behövliga snabba ändringar av markanvändningen. Jag finner dock inte av dessa hänsyn påkallat att — som begärts — utforma särskilda regler som tillgodoser i första hand kommunala markägare. Visserligen kan det i vissa fall vara befogat för jordägaren att inte vara bunden för en så lång tid som fem år. Detta behov bör emellertid tillgodoses genom särskilda bestämmelser om dispens. Jag återkommer senare till denna fråga.

En bestämmelse om rätt för arrendatorn till viss minsta arrendetid förutsätter kompletterande regler om uppsägningsskydd under kontraktstiden. Avtalet bör inte kunna uppsägas före arrendeperiodens slut. Utredningen har därför föreslagit att de för jordbruksarrende gällande bestämmelserna om att uppsägning inte kan ske på andra skäl än dem som särskilt anges i lagen skall göras tillämpliga även på bostadsarrende. Jag finner förslaget ändamålsenligt.

Som utredningen anfört föreligger inget praktiskt behov för parterna att kunna bestämma längre arrendetid än vad som är tillåtet enligt gällande rätt. Det kan därför inte anses behövt att ändra lagen i detta avseende.

Överlåtelse av arrenderätten. Huvudregeln vid alla slag av arrenden är enligt nu gällande rätt att arrendatorn inte utan jordägarens samtycke får överlåta arrenderätten till annan under arrendetiden (s. k. substitution). Bestämmelsen har utformats i första hand med hänsyn till de speciella förhållanden som råder för jordbruksarrende. På detta område framstår det som särskilt betydelsefullt för jordägaren att jorden brukas av en därför tillräckligt kvalificerad person. Jordägarens rätt att vid jordbruksarrende själv välja ny arrendator kan därför inte sättas åt sidan. Endast vid arrenden som ingåtts för en längre tid har denna grundsats frångåtts. Syftet har då varit att bereda arrendatorn möjlighet att tillgodogöra sig de förbättringar han lagt ned på arrendestället för att höja dess avkastning. Undantagsbestämmelsen ger arrendatorn rätt att i de fall avtalet då slutits för en tid av minst tio år i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendatorn skall dock först erbjuda jordägaren att återta fas-

tigheten med skyldighet att lämna arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde.

Enligt utredningens mening kan inte samma synpunkter tillämpas på bostadsarrende. Vid dessa arrenden får i det stora flertalet fall jordägarens intresse anses tillräckligt tillgodosett, om den nye arrendatorn kan antas betala arrendeavgiften och i övrigt göra rätt för sig. Bostadsarrendatorn bör därför få en friare överlåtelse rätt. Utredningen föreslår att arrendatorn får rätt att överlåta arrenderätten till en ny arrendator, såvida denne kan godtas av jordägaren. För att jordägaren skall få kännedom om överlåtelsen och själv kunna återta arrendestället skall överlåtelsen dock föregås av hembud enligt samma ordning som nu gäller beträffande arrendeavtal som ingåtts för mer än tio år. Huvuddelen av remissinstanserna har godtagit utredningens förslag.

Jag delar utredningens uppfattning att jordägarens intresse av arrendatorns personliga egenskaper vid bostadsarrende i många fall begränsar sig till dennes förmåga att fullgöra förpliktelserna enligt avtalet. Särskilt gäller detta när markupplåtelse sker i större skala. Erfarenheten visar även att jordägaren som regel lämnar sitt samtycke till en begärd överlåtelse. Sett ur arrendatorns synvinkel föreligger dessutom flera omständigheter som bör beaktas vid avgörandet av frågan om en liberalisering av överlåtelsebestämmelserna. Arrendatorns skäl att vilja utträda ur arrendeförhållandet under den löpande avtalsperioden kan av olika anledningar vara befogade. Bortsett från de fall då avtalet ingåtts för lång tid med fördelaktiga villkor för honom, torde den verkliga betydelsen av en i lag garanterad överlåtelse rätt vara att arrendatorn då lättare får tillbaka de kostnader han lagt ned på huset och arrendestället. Eftersom någon skyldighet för jordägaren att lösa in huset inte ansetts böra komma i fråga, kan jordägarens vägran att medge överlåtelse därför innebära en svår ekonomisk förlust för arrendatorn. I detta sammanhang bör påpekas att den nuvarande ordningen framstår som särskilt ogynnsam för arrendatorn med hänsyn till att jordägaren inte behöver lämna någon förklaring till sin vägran att gå med på en överlåtelse. Det kan inte heller bortses från att en regel som medger möjlighet till överlåtelse bara vid arrendeavtal av en fixerad längre tid kan medföra att jordägaren kräver avtal av endast kort varaktighet. En sådan följd skulle strida mot reformens syfte. Till förmån för en utvidgad överlåtelse rätt talar också det förhållandet att även om avtalet ingåtts för den i lagen minsta tillåtna tiden kommer det att förlängas genom de föreslagna reglerna om optionsrätt. Det får därför anses rimligt att någon skillnad inte görs mellan avtal som slutits för mindre än tio år och sådana avtal som från början ingåtts för en längre tidsperiod.

Av nu redovisade skäl anser jag att bestämmelserna om substitution bör bättre anpassas till förhållandena inom bostadsarrendet. Utredningens förslag att överlåtelse rätten i princip görs oberoende av jordägarens samtycke

är enligt min mening en godtagbar lösning. Jag ansluter mig därför till förslaget.

En helt fri överlåtelse rätt för arrendatorn kan dock inte komma i fråga. Utredningen har beaktat jordägarens intressen genom regeln att arrendatorn före överlåtelsen först skall erbjuda jordägaren att återta arrenderätten mot lösen. Erbjudandet skall därvid även kunna omfatta arrendatorns byggnad eller annan sådan anläggning. Förslaget stämmer överens med vad som f. n. gäller i fråga om arrenden för en längre tid än tio år. Jag kan godta att dessa regler görs tillämpliga på bostadsarrende över huvud taget.

Jag är vidare ense med utredningen om att den närmare avvägningen mellan jordägarens och arrendatorns intressen i denna fråga dessutom kräver att den nye arrendatorn — i de fall jordägaren inte antar hembudet — skall från objektiv synpunkt vara godtagbar för jordägaren. Jordägaren får härinom möjlighet att vägra en misskötsam arrendator tillträde till arrendestället. Även andra för jordägaren väsentliga och berättigade skäl mot den nya arrendatorn kan härigenom vinna beaktande. Någon ytterligare begränsning av arrendatorns substitutionsrätt anser jag däremot inte böra införas.

När det gäller arrendets beaktande för den händelse arrendatorn avlider före arrendetidens utgång innebär utredningsförslaget ingen ändring av gällande lag. Dödsboet inträder således i den avlidnes ställe och dödsfallet utgör ingen uppsägningsgrund för någondera parten. Däremot har utredningen ansett att dödsboet inte bör åläggas hembudsskyldighet till jordägaren i de fall arrendet genom arvskifte eller testamente övergår till annan eller när övertagandet sker i anledning av bodelning. Enligt utredningens mening kräver hänsynen till nyttjanderättshavarens närmaste anhöriga att de befrias från risken att bli utlösta av jordägaren. Utredningen föreslår därför att substitutionsrätten i dessa fall skall begränsas endast av jordägarens krav på att den nye arrendatorn är godtagbar för honom.

Liksom det övervägande antalet remissinstanser anser jag mig även på denna punkt kunna godta utredningsförslaget. En viss tvekan kan föreligga beträffande lämpligheten att låta arrenderätten utan hembud övergå till annan genom testamentariskt förordnande. Härigenom kan även andra än den avlidnes närmaste anhöriga insättas som arrendatorer. Med hänsyn till att jordägaren enligt förslaget får behålla rätten att neka en inte godtagbar arrendator tillträde till arrendestället, anser jag emellertid att någon inskränkning i detta hänseende inte behövs.

Enligt den nu gällande arrendelagen är reglerna om arrendatorns överlåtelse rätt dispositiva. Jordägaren kan således i avtalet hindra överlåtelse rätten. Utredningen föreslår att reglerna om överlåtelse rätt görs tvingande till arrendatorns förmån. Jag godtar utredningens förslag. En möjlighet till dispens från de tvingande reglerna bör dock tas upp även här.

Anläggningsarrende

Begreppet anläggningsarrende. I det föregående har framhållits att arrendereformen används i ej obetydlig utsträckning för att tillgodose även näringsidkares behov av mark. Upplåtelseerna kan avse skilda verksamhetsområden och marken kan helt eller delvis rymma rörelsen. I åtskilliga fall har arrendatorn gjort en betydande investering i kapital och arbete på den upplåtna marken. Reformen av bestämmelserna om anläggningsarrende bör begränsas till sådana fall då arrendatorns investering på arrendestället annars lätt kan spolieras. Reformens syfte är således att hindra att större ekonomiska värden för arrendatorn sätts i fara och att jordägaren med vetskap om arrendesituationen utnyttjar sin position på ett otillbörligt sätt vid avtalsuppgörelsen med arrendatorn.

Utredningen föreslår att anläggningsarrende skall anses föreligga bara när arrendestället är bebyggt. Detta står väl i överensstämmelse med den nu angivna utgångspunkten. I och för sig kan även obebyggd arrendemark vara av stor och avgörande betydelse för rörelseidkaren. Marken kan utnyttjas som upplagsplats eller kajplats eller uppställningsplats för järnvägsspår som ansluter till näringsidkarens egen fastighet. Som utredningen funnit torde emellertid nya regler för arrende av sådant slag inte tillämpas. Jag förordar därför att de nya bestämmelserna om anläggningsarrende skall gälla bara när arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad.

Genom kravet att arrendestället skall vara bebyggt kommer kategorin anläggningsarrende att bli tämligen avskild från lägenhetsarrende i allmänhet. Kravet förutsätter dock ett närmare angivande av begreppet byggnad. Särskilda vanskligheter föreligger därvid när det gäller byggnader för näringsverksamhet. En anläggning som skall betjäna en rörelse kan givetvis skifta avsevärt i utförande. Enligt utredningens mening bör den närmare bestämningen anslutas till den definition av byggnad som tillämpas inom byggnadslagstiftningen och därtill anslutande praxis. I sin motivering har utredningen dock uttalat att en byggnad av hur enkel och obetydlig beskaffenhet som helst inte bör föranleda att reglerna om anläggningsarrende blir tillämpliga. Frågan bör i stället avgöras med hänsyn till upplåtelsens huvudsakliga ändamål. På så sätt — menar utredningen — faller ett anläggningsarrende för exempelvis ett större grusupplag utanför de nya reglerna även om det finns ett våghus eller en vaktkur på platsen.

Jag finner mig kunna godta förslaget att begreppet byggnad får samma innebörd som inom byggnadslagstiftningen. Det skulle dock strida mot reformens syfte att även arrenden där en mycket enkel byggnad uppförts på marken hänförs till anläggningsarrende. Som utredningen uttalat bör därför en begränsning ske. En sådan föreskrift är emellertid enligt min mening av

så stor betydelse att den bör komma till uttryck i lagtexten. Gränsdragningen erbjuder dock vissa svårigheter. Problemet kan belysas genom det av utredningen anförda exemplet. Finns sålunda vid grusupplaget en större kontorsbyggnad bör med den utgångspunkt för lagen som nyss angetts arrendet vara att bedöma som anläggningsarrende. Samma är förhållandet med ett annat av utredningen nämnt exempel, nämligen när en bilverkstad drivs på området och större delen av marken upptas av uppställda bilar under bar himmel. En tänkbar lösning skulle vara att — i likhet med vad som föreslås beträffande bostadsarrenden — föreskriva ett visst lägsta värde för anläggningen. En sådan föreskrift skulle dock kräva en förhållandevis låg värdegräns. Den skulle även drabba mindre rörelseidkare där kanske behovet av skyddsregler är störst. Jag finner därför en sådan utväg mindre ändamålsenlig. Inte heller anser jag det lämpligt att parterna själva i avtalet får bestämma om reglerna angående anläggningsarrende skall gälla eller ej. En bättre lösning synes enligt min mening vara en föreskrift om att anläggningsarrende inte skall anses föreligga när den på arrendestället uppförda byggnaden endast är av ringa betydelse för verksamheten. Mot en sådan regel kan visserligen invändas att frågan blir beroende av rörelsens drift och att hänsyn inte tas till byggnadens värde. Dessa synpunkter synes emellertid sammanfalla. I den mån byggnaden är av betydelse för verksamheten torde den också representera ett tillräckligt stort värde för att vara i behov av skydd. Jag förordar därför en regel av detta slag.

En förutsättning för att anläggningsarrende skall föreligga är vidare att marken används i förvärvsverksamhet. Någon föreskrift om att verksamheten skall vara av visst närmare angett slag anser jag inte behövlig. Utredningen synes inte heller ha avsett en sådan inskränkning. De nya bestämmelserna bör således gälla oavsett om rörelsen på arrendområdet gäller servicenäringar, handel, industri, hotell och restaurangverksamhet eller liknande. Som utredningen uttalat bör inte heller krävas att just arrendatorn driver rörelsen.

Utöver kravet på att byggnad skall uppföras eller finnas uppförd på marken har utredningen som en allmän begränsning föreslagit att reglerna om anläggningsarrende inte skall gälla när upplåtelseiden är bestämd till kortare tid än ett år. Jag finner ett sådant undantag lämpligt. Det torde ligga i parternas intresse att kunna ingå avtal för endast en kort tid utan att behöva underkasta sig de särskilda föreskrifterna för anläggningsarrende. Jag kan därför godta utredningens förslag i detta avseende.

Ett särskilt spørsmål föreligger när arrendemarken upplåtits för såväl bostadsändamål som förvärvsverksamhet. Eftersom vid båda dessa typer av lägenhetsarrende byggnad skall uppföras eller vara uppförd på marken kan bostadsarrende och anläggningsarrende föreligga samtidigt. Jag har delvis berört frågan i samband med bestämningen av kategorin bostadsarrende och därvid förordat att sådant arrende skall föreligga i alla de fall där det

inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är ett annat än att tillgodose bostadsändamålet. Utgångspunkten vid de s. k. kombinerade avtalen blir således att upplåtelsen i första hand skall betraktas som bostadsarrende. Är bostaden däremot av endast ringa betydelse skall upplåtelsen hänföras till anläggningsarrende. Så bör ske vid upplåtelse av mark för industriändamål, hotell, pensionat, restaurangrörelse och liknande, även om byggnaden dessutom är avsedd att bereda bostad åt ägaren. Om marken däremot i första hand upplåtits för att bereda arrendatorn bostad och dessutom används för t. ex. handel eller kontorsändamål bör avtalet hänföras till bostadsarrende. En förutsättning är dock givetvis att arrendeavtalet åsyftat att bereda arrendatorn bostad och att byggnaden också används som sådan.

Besittningsskydd. Enligt utredningens mening är jordägarens behov av att kunna disponera över sin mark vid anläggningsarrende av sådan styrka att arrendatorns intresse av besittningsskydd får stå tillbaka. Ett visst grundskydd för arrendatorn behövs dock. Förslaget har begränsats till en föreskrift om att avtalet förlängs automatiskt, om det inte sägs upp viss tid före arrendetidens utgång. Förlängningen föreslås avse samma tid som gällde förut, dock högst fem år i sänder. Det stora flertalet remissinstanser som yttrat sig i frågan har funnit den föreslagna regeln påkallad. Vad utredningen anfört om automatisk förlängning av avtalet möter inte heller någon erinran från min sida. Jag biträder därför förslaget på denna punkt.

Som jag redan har anfört behövs emellertid ytterligare skyddsregler till arrendatorns förmån. Jordägaren bör hindras från att otillbörligt utnyttja arrendatorns önskan att få sitta kvar på arrendestället när den avtalade arrendetiden löper ut. Jag föreslår därför — som framgått av det föregående — ett indirekt besittningsskydd vid anläggningsarrende. Förslaget innebär att, om jordägaren utan sakligt skäl vägrar förlängning av arrendet eller kräver en avgift som inte är skälig eller uppställer annat obilligt villkor för fortsatt arrende, arrendatorn i princip skall vara berättigad till ersättning för den skada som arrendeförhållandets upplösning medför för honom. Förslaget står i nära överensstämmelse med vad som enligt förslaget om ny hyreslag avses gälla beträffande hyresförhållanden utanför bostadssektorn.

Liksom utredningen anser jag emellertid att stor hänsyn måste tas till intresset hos jordägaren att kunna råda över sin mark. Enligt utredningens iakttagelser har mark som utnyttjas för anläggningsarrende ofta inte fått sin slutliga användning bestämd. Det bör därför inte föreligga något hinder för jordägaren att redan vid arrendeavtalets ingående göra förbehåll om att besittningsskyddsreglerna inte alls eller bara i begränsad utsträckning skall gälla. Arrendatorn får härigenom på ett tidigt stadium vetskap om jordägarens avsikt med upplåtelsen och kan redan från början rätta markut-

nyttjandet härefter. Jag föreslår därför att bestämmelserna om besittningsskydd skall vara dispositiva.

Besittningsskyddsregeln har som utgångspunkt att förlängning av avtalet vanligtvis sker. Av betydelse blir därför att så långt möjligt i lagen ange de omständigheter under vilka jordägaren utan risk för ersättningsskyldighet kan återta besittningen av arrendeområdet. Liksom när det gäller avbrytande av optionsrätten vid bostadsarrende bör till en början föreskrivas att jordägaren vid anläggningsarrende inte skall vara bunden när arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller att arrendatorn försummat att ställa ny säkerhet enligt 34 § eller när arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen inte bör förlängas.

Det för jordägaren kanske viktigaste skälet att avbryta arrendeförhållandet är att marken behövs för annat ändamål. Vid arrende av här avsedd art torde i åtskilliga fall markområdet ingå i ett större framtida projekt, t. ex. för vägbyggnad eller annat liknande allmänt utnyttjande. Det är uppenbart att arrendatorns rätt i dessa fall måste stå tillbaka för jordägarens behov av marken. Jordägaren bör dock åläggas skyldighet att visa dels att marken behövs för den nya användningen, dels att intresset för honom att själv kunna förfoga över marken påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

Jordägaren bör dessutom vara obunden av arrendeförhållandet när det från ekonomisk synpunkt är fördelaktigare för honom att arrendera ut marken för annan verksamhet än den som arrendatorn driver. Någon rätt för en sittande arrendator att utan erbjudande av lika förmånliga villkor få behålla arrendestället bör således inte föreligga. Här krävs dock en avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen. Jordägarens behov av marken skall vara befogat. Det bör därvid bedömas hur hans intresse förhåller sig till arrendatorns intresse av att få behålla arrendet. Sådana omständigheter som exempelvis arrendatorns behov av arrendestället och möjligheter att erhålla annan lämplig plats, den tid arrendatorn drivit sin verksamhet på arrendeområdet, arten av verksamheten och beroendet av viss kundkrets eller visst läge bör därvid beaktas. Å andra sidan får jordägarens önskan att återfå marken anses vara sakligt grundad om denna behövs t. ex. för hans egen rörelse eller för utvidgning av rörelse som en annan arrendator driver på fastigheten. Har arrendatorn erbjudits ekonomisk gottgörelse eller anvisats annan arrendemark bör detta också räknas jordägaren till godo.

Föreligger andra skäl än de nu nämnda för jordägaren att vilja bli fri från arrendeförhållandet torde det få överlämnas åt rättstillämpningen att pröva den närmare intresseavvägningen mellan parterna enligt en generalklausul. Jordägaren får anses ha befogad anledning att upplösa arrendeför-

hållandet även när byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller när i annat fall sådan byggnad inte står i överensstämmelse med gällande plan och arrendeupplåtelsen hindrar jordägaren från att vidta åtgärd för planens genomförande. Dessa situationer synes kunna hänföras till generalklausulens tillämpningsområde och bör inte — till skillnad mot vad som föreslagits beträffande bostadsarrende, där planfrågan har sin avgjort största betydelse — tas upp som särskilda optionsbrytande grunder.

Arrendatorns besittningsskydd avser inte bara att hindra obefogad uppsägning från jordägarens sida. Också genom att uppställa krav på orimligt hög avgift eller andra oskäligen villkor kan jordägaren utöva press på arrendatorn. Myndighet bör därför kunna pröva arrendevillkoren. Någon möjlighet för arrendatorn att få frågan prövad av domstol under arrendets bestånd bör emellertid inte föreligga. Prövning av de begärda villkorens skälighet bör kunna komma till stånd först efter det att arrendet upphört. En god vägledning vid avgörandet av denna fråga erhålls i den avgift eller de övriga villkor jordägaren kunnat belinga sig av efterträdaren. Har marken stått outnyttjad under en inte alltför kort tid bör det presumeras att jordägaren inte kunnat uppnå de villkor han fordrat. För att undgå ersättningskyldighet i detta fall bör han visa att anledningen till att marken inte har arrenderats ut är en annan än att han krävt för hög avgift.

Effekten av ett besittningsskydd enligt nu föreslagen ordning bestäms av det sätt på vilket jordägarens ersättningskyldighet utformas. Upphör arrendet utan befogad anledning är det fullt rimligt att arrendatorns hela förlust täcks. Ersättningen bör omfatta exempelvis flyttningsskostnader och värdeminskning av arrendatorns egendom som beror på arrendeförhållandets upplösning samt skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näringen eller annan verksamhet. Som jag uttalat i samband med frågan om ersättningens bestämmande när det gäller lokalhyresgäster bör ersättningen fastställas enligt samma grunder som gäller för s. k. rörelseskada vid expropriation.

En ovillkorlig ersättningskyldighet för jordägaren kan emellertid innebära stötande resultat i de fall då arrendatorns investeringar på arrendestället överskrider vad parterna avtalat. Förlust för arrendatorn som äger samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället bör därför beaktas endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

Det kan även därutöver finnas skäl till att i det särskilda fallet inte medge full ersättning för arrendatorns förlust. Sådant kan läget vara, om jordägaren vidtagit åtgärder i syfte att begränsa arrendatorns skada, exempelvis genom att anvisa annan mark. Jämkning av ersättningen bör även kunna ske när arrendatorn efter uppsägning försummat sina skyldigheter enligt arrendeavtalet eller underlåtit att vidta sådana åtgärder för att minska

skadan som skäligen kunnat fordras av honom. Arrendatorns förlust bör därför ersättas bara i skälig omfattning. Det bör dock understrykas att den föreslagna jämningsmöjligheten bör utnyttjas med försiktighet så att inte reglernas verkan försvagas.

Beträffande proceduren vid uppsägning och den rättsverkan som inträder om proceduren eftersätts bör samma ordning gälla som föreslagits beträffande lokalhyra. Har jordägaren sagt upp avtalet utan att arrenderätten är förverkad, skall arrendatorn inom tre veckor från uppsägningen lämna jordägaren meddelande att han vill behålla arrendestället. Underlåter han det, förlorar han sin rätt till ersättning. Har å andra sidan sådant meddelande skett, åligger det jordägaren att inom tre veckor därefter uppge på vilka villkor han är villig att förlänga arrendeförhållandet eller också av vilken orsak han vägrar medge förlängning. Svarar jordägaren inte inom denna tid, bör han bli ersättningsskyldig gentemot arrendatorn, om ej arrenderätten upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

Upplåtelsens form. I likhet med remissinstanserna ansluter jag mig till utredningens förslag att muntlig avtalsform inte vidare bör tillåtas. En muntlig överenskommelse blir således att betrakta som ogiltig. Liksom vid bostadsarrende bör ansvaret för den skriftliga avfattningen läggas på jordägaren. Regeln bör göras tvingande till arrendatorns förmån.

Arrendetiden. Nuvarande möjlighet att ingå arrendeavtal endast tills vidare innebär, som jag tidigare uttalat, många olägenheter från arrendatorns synpunkt och försätter denne i underläge vid förhandlingar med jordägaren. I särskilt hög grad gäller detta i de fall när jordägaren gjort förbehåll om att reglerna om besittningsskydd inte skall tillämpas på avtalet. Ett avtal som är helt obestämt till tiden måste även anses stå i dålig överensstämmelse med det krav på fasthet som bör uppställas på så ekonomiskt betydelsefulla upplåtelser som det här rör sig om. Det torde vidare stå klart att arrendatorn för produktiv användning av arrendet måste tillförsäkras en bestämd tid under vilken han är tryggad i besittningen. I likhet med remissinstanserna kan jag därför ansluta mig till utredningens förslag att avtal om anläggningsarrende skall ske för viss tid.

Hänsynen till jordägarens intressen kräver emellertid enligt utredningens mening att någon minimitid inte föreskrivs i lagen. Endast för det fall att parterna inte kommit överens om en bestämd tid bör föreskrivas att avtalet skall anses ingånget för fem år. Samtliga remissinstanser som uttalat sig i frågan har godtagit förslaget även i detta avseende.

Också jag finner den föreslagna ordningen ändamålsenlig. Vid anläggningsarrende föreligger enligt min mening inte samma allmänna intresse av att lagstiftningsvägen främja arrendeavtal av längre varaktighet. Denna

fråga bör i stället överlämnas åt parternas avgörande i samband med avtalets utformning i övrigt. När det gäller behandlingen av de avtal som ingåtts utan preciserad tid har jag däremot ingen erinran mot att en femårig arrendetid skall gälla. Också denna regel bör göras tvingande till arrendatorns förmån.

För att regeln om bestämd avtalstid inte skall kunna kringgås krävs en bestämmelse om att arrendeavtalet inte får sägas upp i förtid. Som utredningen föreslagit bör föreskrivas att jordägaren inte under den avtalade arrendetiden skall kunna säga upp avtalet i andra situationer än dem som särskilt angivits i lagen.

Överlåtelse av arrenderätten. Jag har för bostadsarrendets del förorddat att, om jordägaren inte efter hembud vill återta arrendestället arrendatorn fritt skall få överlåta arrenderätten, såvida jordägaren skäligen kan nöjas med den nye arrendatorn. När det gäller anläggningsarrende har utredningen föreslagit att överlåtelseätten utvidgas ytterligare genom att hembudstvånget slopas. Arrendatorns rätt att överlåta arrendestället skall således begränsas endast av att den nye arrendatorn skall vara godtagbar för jordägaren. Å andra sidan anser utredningen att regeln bör vara av dispositiv natur. Det övervägande antalet remissinstanser delar utredningens uppfattning.

Jag finner starka skäl tala för utredningens åsikt. Som jag uttalat vid behandlingen av bostadsarrendatorns substitutionsrätt föreligger vid arrenden av nu angivet slag inte samma behov av att ta hänsyn till jordägarens intresse av arrendatorns person. För arrendatorn är däremot en mera obunden överlåtelse rätt av väsentlig betydelse. Härigenom ökar hans möjligheter att återfå de kostnader han investerat på arrendestället. Den goodwill en rörelseidkare upparbetat är därvid inte minst viktig. En utvidgad substitutionsrätt på detta område är därför enligt min mening fullt motiverad. Jag kan även ansluta mig till förslaget att överlåtelseätten inte förknippas med hembudsskyldighet.

Situationer kan emellertid förekomma där jordägaren har ett befogat intresse av att kunna utöva kontroll av den nye arrendatorn eller hindra en överlåtelse. Förslaget att substitutionsrätten skall göras dispositiv lämnar jordägaren möjlighet att tillvarata detta intresse. En fördel med en sådan regel torde även vara att arrendatorn redan från början blir upplyst om jordägarens inställning till en framtida överlåtelse. Jag biträder därför utredningens förslag också på denna punkt.

Övergångsbestämmelser

Den nya lagen bör träda i kraft den 1 juli 1968.

Övergångsbestämmelserna tilldrar sig särskilt intresse på detta rättsområde, med hänsyn till att arrendeavtalen i stor utsträckning ingås för lång tid. Om de nya bestämmelserna ej alls ges tillämpning på avtal som slutits före bestämmelsernas ikraftträdande, blir följderna att reformen inte på lång tid får någon betydelse för en avsevärd del av avtalsområdet. Vidare kommer skilda lagregler att gälla vid sidan av varandra under lång tid. Det torde därför vara ofrånkomligt att göra vissa avsteg från principen att civilrättslig lagstiftning inte bör ges tillbakaverkande kraft.

När det gäller det för bostadsarrendatorer föreslagna besittningsskyddet finns särskild anledning att överväga en retroaktiv tillämpning. I annat fall kan man nämligen befara att vissa jordägare skulle utnyttja de övertag som lagen f. n. ger dem till att hindra att arrendet förs in under den nya ordningen eller att betinga sig särskilda villkor för att tillåta att så sker. De nuvarande arrendatorernas belägenhet skulle alltså komma att försämrast och reformen i övergångsskedet verka i rakt motsatt riktning mot vad som åsyftats.

Utredningen föreslår mot bakgrunden av vad som nu har anförts att besittningsskyddsbestämmelserna beträffande bostadsarrende ges tillämpning även på äldre avtal. Detta bör dock enligt utredningens mening gälla bara när det vid lagens ikraftträdande finns ett arrendatorn tillhörigt bostadshus med taxeringsvärde på arrendestället och marken dessutom under en sammanhängande tid av minst tio år varit upplåten för samma ändamål.

Förslaget har i allmänhet inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Några remissinstanser motsätter sig emellertid att besittningsskyddsbestämmelserna ges retroaktiv verkan, medan flera andra anser att förslaget inte är tillräckligt långtgående. Sålunda anses regeln att arrendet skall ha pågått minst tio år vid lagens ikraftträdande vara alltför restriktiv och dessutom godtycklig i tillämpningen.

För egen del biträder jag utredningens uppfattning att bestämmelserna om besittningsskydd beträffande bostadsarrende bör ges retroaktiv verkan men att regeln därom bör begränsas till att avse de mera långvariga arrendena. Till skillnad från utredningen anser jag dock att även sådana långtidsarrenden där upplåtelsen skett senare än tio år före lagens ikraftträdande bör föras in under besittningsskyddet. Annars kommer det att under lång tid finnas kvar bostadsarrenden utan besittningsskydd. Allt eftersom tiden går kommer det att te sig alltmer stötande att dessa arrenden inte tryggas genom besittningsskydd bara av den orsaken att avtalet tillkom före tidpunkten för den nya lagens ikraftträdande. Jag föreslår att bestämmel-

serna om besittningsskydd skall tillämpas även på äldre avtal, om arrendet vid arrendetidens utgång varat under minst tio år.

En förutsättning för att besittningsskyddsbestämmelserna skall gälla för en äldre arrendeupplåtelse är att arrendetiden gått ut efter den nya lagens ikraftträdande. Det har däremot ingen betydelse om uppsägningen skett före ikraftträdandet. I sådant fall leder visserligen uppsägningen till att arrendetiden går ut men jordägaren måste dessutom för att kunna få till stånd en upplösning av arrendeförhållandet skriftligen meddela arrendatorn att denne har att väcka talan om han inte går med på att flytta. Innan frågan om förlängning av arrendeavtalet avgjorts behöver arrendatorn inte flytta från arrendestället. Sådant meddelande som nyss nämnts kan inte med laga verkan tillställas arrendatorn förrän efter den nya lagens ikraftträdande.

I fråga om anläggningsarrende har jag föreslagit bestämmelser om indirekt besittningsskydd. Eftersom dessa bestämmelser föreslås bli av dispositiv natur, kan de inte ges verkan i fråga om avtal som slutits före den nya lagens ikraftträdande.

Som regelmässigt har skett vid införandet av nya lagregler på nyttjanderättens område bör — i enlighet med vad utredningen föreslår — avtal som ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt till uppsägning föras in under den nya lagen, om de inte sägs upp till första möjliga tidpunkt efter den nya lagens ikraftträdande.

Lagförslaget innebär att skriftlig avtalsform blir obligatorisk för bostads- och anläggningsarrende. Utredningen anser att förekomsten av muntliga arrendeavtal är förenad med betydande olägenheter från skilda synpunkter och att man därför bör eftersträva att även gamla avtal erhåller skriftlig form. Av den anledningen föreslår utredningen en särskild bestämmelse i fråga om äldre avtal som ej upprättats skriftligen. Bestämmelsen innebär att part skall vara skyldig att medverka till att skriftligt avtal kommer till stånd, om den andra parten begär det. Jag kan biträda detta förslag.

Utredningen föreslår dessutom en särskild övergångsregel som tar sikte på sådana muntliga arrendeavtal som tillkommit före den nya lagens ikraftträdande. Enligt gällande rätt är ett muntligt avtal om lägenhetsarrende inte bindande mot en ny jordägare som förvärvat marken genom frivillig överlåtelse. Denne äger inom tre månader efter förvärvet uppsäga arrendatorn. För att lägenhetsarrendatorn skall vara sakrättsligt skyddad fordras dels att arrendeupplåtelsen skett skriftligen, dels att arrendatorn tillträtt arrendestället. Utredningen föreslår nu ett utsträckt skydd för muntliga upplåtelser av bostads- och anläggningsarrende. Om arrendatorn börjat uppföra byggnad på arrendestället, skall enligt förslaget avtalet gälla mot den nye ägaren.

För egen del anser jag knappast att en sådan regel är motiverad. Arrendatorn synes tillräckligt tillgodosedd genom att han tillförsäkras möjlighet

att framtvunga skriftligt avtal och genom att besittningsskyddet får retroaktiv verkan. Det bör tilläggas att i den mån bestämmelserna om obligatorisk skriftlig avtalsform blir tillämpliga på arrendeavtalet så kan arrendatorn dessutom få rätt till ersättning för skada, om arrendet inte kommer att bestå. Slutligen vill jag erinra om att jordabalksförslaget i 7 kap. 14 § innehåller en regel som innebär att ett arrendeavtal av nu ifrågavarande slag blir bindande mot fastighetens nye ägare, om denne vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om arrendeupplåtelsen. Min avsikt är att föreslå att denna regel skall gälla även äldre upplåtelse, om överlåtelsen av fastigheten skett efter balkens ikraftträdande. Med hänsyn till det anförda föreslår jag inte nu någon regel om utsträckt sakrättsligt skydd för äldre muntliga arrendeupplåtelse.

Reglerna om obligatorisk skriftlig avtalsform kan i övergångsskedet få vissa negativa verkningar. Jag syftar på det förhållandet att enligt vad nyss anförts den nya lagen föreslås gälla även äldre avtal, om dessa är träffade på obestämd tid eller med förbehåll om rätt att uppsäga avtalet och uppsägning ej sker vid första tillfälle efter lagens ikraftträdande. Är ett sådant avtal muntligt, blir följden att avtalet, om det inte ges skriftlig form, förlorar sin verkan. Arrendatorn får i stället en skadeståndsrätt mot jordägaren, om det inte berott på arrendatorn att giltigt avtal ej upprättats. Detta kan självfallet vara en betydande olägenhet. Motsvarande fråga uppmärksammades vid 1943 års reform av arrendelagen, då skriftlig avtalsform blev obligatorisk för jordbruksarrende. För att underlätta övergången till den nya ordningen infördes formkravet först tre år senare än lagändringarna i övrigt. Härigenom bereddes parterna skäligen rådum att ge avtalen skriftlig form. Detta tillvägagångssätt synes vara ändamålsenligt även nu. Jag föreslår därför att bestämmelserna om skriftlig form i fråga om bostads- och anläggningsarrende inte skall äga tillämpning beträffande avtal som slutits före den 1 juli 1971.

Vad gäller frågan om tillämpning av bestämmelserna om bostadsarrenden på *livstidsarrenden* anför utredningen att arrende som ingås för arrendatorns livstid numera är mycket ovanligt. Å andra sidan visar utredningens undersökningar att denna avtalstyp inte helt kommit ur bruk. Enligt utredningens mening passar livstidsarrendena inte in i det mönster som är typiskt vid bostadsarrende. Även om livstidsarrende numera framstår som en föråldrad markdispositionsform anser dock utredningen att skäl saknas att försöka förbjuda dem. Å andra sidan har utredningen avstått från att föra in upplåtelse på arrendatorns livstid under lagens regler om bostadsarrende. En sådan uppåtelse blir alltså att betrakta som »lägenhetsarrende i allmänhet».

Departementschefen förklarar i specialmotiveringen till 71 § att han liksom utredningen anser att förutsättningarna för parterna vid ingående av

ett livstidsarrende är så artskilda från andra arrendeavtal att livstidsarrende bör undantas från reglerna om bostadsarrende. Han förklarar sig därför inte ha någon erinran mot den föreslagna undantagsbestämmelsen härom.

Lagrådsgranskningen

Utskottet hänvisar beträffande lagrådets yttrande och departementschefens ställningstagande i anledning härav till prop. s. 140—150 resp. s. 160—164.

Motionerna

I motionerna I: 780 av herrar Alexanderson och Ernulf och II: 1010 av herrar Nyberg och Tobé anförs bl. a. att meddelande enligt 2 kap. 77 § om vad arrendatorn har att iaktta om han efter uppsägning inte finner sig i att flytta inte behöver delges arrendatorn vid uppsägningen utan kan lämnas vid en senare tidpunkt. Detta kan, säger motionärerna, leda till att frågan om arrendeavtalets innehåll blir svävande under lång tid. En annan oklarhet anses kunna inträffa om jordägaren säger upp avtalet för att inleda förhandlingar i avsikt att kräva höjt arrende eller eljest ändrade villkor 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 arrendatorn förlorat sin rätt till förlängning av arrendeavtalet.

I motionerna anförs vidare att enligt 2 kap. 71 § reglerna i 1, 3, 28 och 43 §§ inte gäller i fråga om arrende på livstid. I dessa paragrafer ges bestämmelser om krav på skriftligt avtal och om 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 motionärernas mening bör det skydd som dessa regler ger gälla även livstidsarrendatorer. Utan detta skydd kan arrendatorerna många år efter upplåtelsen drabbas av rättsförluster och förlora sin bostad.

I motionerna I: 781 av herrar Hermansson och Svanström och II: 1009 av herrar Gustavsson i Alvesta och Johansson i Växjö berörs först en fråga rörande reglerna om undantag från optionsrätten. Motionärerna anför att punkt 6. i 2 kap. 75 § har en menlig inverkan på arrendatorns rättsställning och att den därför bör utgå. Jordägarens intressen anser motionärerna vara tryggade i de fem första punkterna.

Motionärerna anför vidare att arrendatorns uppsägning för avflyttning alltid måste godtagas och att den därför inte behöver motiveras. Övriga uppsägningar kan däremot underkastas domstols prövning. Enligt motionärernas mening — vilken överensstämmer med arrendelagsutredningens — bör jordägaren vid uppsägning för avflyttning ange skälen härför. Förslaget motiveras främst med att arrendatorn bör ha rätt att redan vid uppsägnings-tillfället få kännedom om vilket eller vilka i 75 § stadgade skäl som åberopas. Motionärerna hänvisar i övrigt till vad arrendelagsutredningen anfört och till utgången av en i högsta domstolen den 5 december 1967 avgjord tvist angående förlängning av arrendeavtal (nr T 51).

Motionärerna uppehåller sig slutligen vid bestämmelserna i 2 kap. 87 § om jordägarens skyldighet att under vissa förutsättningar ersätta arrendators förlust på grund av arrendets upphörande, vilken föreslås bli dispositiv. I motionerna anföres att bestämmelserna i denna paragraf för det helt övervägande antalet anläggningsarrenden är av stor betydelse. Motionärerna anser därför att lagstiftningen om ersättningen inte bör vara generell dispositiv, utan att det bör stadgas att arrendator skall ha rätt till skälig ersättning under i övrigt angivna förutsättningar. Dock bör enligt motionärerna dispens i vissa fall kunna medges av domstol.

I motionerna I: 782 av herrar Ferdinand Nilsson och Nils-Eric Gustafsson samt II: 1011 av herr Svensson i Vä m. fl. anføres bl. a. att av arrendelagsutredningens betänkande framgår att antalet anläggningsarrenden är av ungefär samma storleksordning som antalet bebyggda arrendeställen för jordbruk, dvs. omkring 30 000. Ingrepp i äganderätt till jord är alltid ett ömtåligt problem och förutsätter givetvis hänsyn av olika slag, inte minst till skälighet och rättvisa. Det är därför, säger motionärerna, iögonenfallande att inskränkningar i sådant hänseende av ganska långt gående slag ansetts böra vidtas när det gäller arrenden för fritidsändamål, huvudsakligen riktade mot enskilda små eller stora jordägare, medan företagsarrenden av mark för företags behov och för att bereda de däri verksamma utkomst icke ansetts vara i behov av samma trygghet. I det ena fallet gäller det icke primära bostadsbehov utan klart sekundära, ehuru ur annan synpunkt angelägna ambitioner. I det andra fallet gäller det ofta direkt utkomst och levebröd för dem det rör.

Motionärerna framhåller i fortsättningen att åtskilliga remissinstanser har vänt sig mot den åtskillnad som gjorts mellan bostads- och anläggningsarrenden, varvid framhållits, att anläggningsarrendena behöver en tryggare ställning, att med en tryggare arrenderätt anläggningsarrenden skulle få ett ökat kreditvärde, att hänsyn bör tas till arrendatorns behov av att göra investeringar och att större trygghet skulle stimulera intresset för investeringar.

De skäl som anförts för att ge anläggningsarrendena endast ett svagare rättsskydd synes motionärerna föga övertygande. Att avtalen ingåtts för att

ge arrendatorn möjlighet till förvärvsverksamhet av mera renodlad ekonomisk art anses inte böra sätta den arrenderande i sämre ställning än en sommarstugearrendator. Det skydd som kan vara motiverat i det ena fallet synes av än mer vägande skäl böra ges i det andra.

Utskottet

I propositionen framlägges förslag som syftar till att stärka rättsställningen för arrendatorer, som enligt arrendeavtalet har rätt att uppföra eller bibehålla byggnad på den arrenderade marken. Förslaget skiljer mellan arrende för att tillgodose arrendatorns bostadsbehov (bostadsarrende) och arrende för att tillgodose en näringsidkande arrendators behov av byggnad i förvärvsverksamheten (anläggningsarrende).

Utskottet behandlar först lagförslaget såvitt avser bestämmelserna rörande bostadsarrende.

Arrende för bostadsbehov hänförs f. n. i rättsligt avseende till kategorin lägenhetsarrende, vilken omfattar ett stort antal olikartade typer av nyttjanderättsupplåtelser av mark, såsom för helårsbostäder, fritidshus, lagerhus, fabriker, bensinstationer, kiosker och upplagsplatser. Bestämmelserna om lägenhetsarrende tillkom år 1907 och har därefter undergått endast smärre ändringar. Reglerna är uppbyggda på principen om full avtalsfrihet. Det står således parterna fritt att själva bestämma om arrendeavtalet skall upprättas skriftligen eller muntligen samt att avtala om arrendetidens längd, legans storlek samt tiden för uppsägning och avflyttning m. m. I och för sig lägger den gällande lagen inte något hinder i vägen för parterna att utforma arrendeavtalet så att såväl jordägarens som arrendatorns berättigade intressen tillgodoses. Utförda undersökningar ger emellertid vid handen att det långt ifrån alltid är väl beställt härvidlag; arrendevillkoren är ofta utformade på ett sätt som ensidigt gynnar jordägaren. Särskilt gäller detta avvecklingsfrågorna. Endast i ett fåtal fall tillförsäkras arrendatorn rätt till förlängning av avtalet (optionsrätt). Arrendatorn befinner sig därför vid den avtalade arrendetidens utgång i flertalet fall, särskilt då byggnad eller annan anläggning uppförts på marken, i klart underläge gentemot jordägaren såväl vad gäller möjligheten till förlängning av arrendet som beträffande villkoren för den kommande arrendeperioden. Även om jordägarna i allmänhet inte begagnar sig av sin starkare förhandlingsposition på ett otillbörligt sätt, är det naturligt att arrendatorerna kan känna sig utlämnade åt jordägarnas godtycke. Mot bakgrunden härav har på senare tid krav rests på en revision av bestämmelserna om lägenhetsarrende med särskild hänsyn till arrendeupplåtelser för sommarstugor och andra fritidshus. Behovet av nya bestämmelser har stigit med det efter hand ökade antalet sådana upplåtelser. Även riksdagen har uttalat sig för en översyn av hithörande regler.

Det nu framlagda förslaget till bestämmelser rörande bostadsarrende blir av betydelse framför allt i fråga om sommarstugor och annan fritidsbebyggelse. I den mån helårsbostäder förekommer på arrenderad mark gäller bestämmelserna emellertid även sådan bebyggelse. Förslaget har följande huvudsakliga innebörd.

Arrendeavtalet skall upprättas skriftligen. Muntliga överenskommelser blir ogiltiga. Ansvar för den skriftliga avfattningen läggs på jordägaren. Om skriftlig form inte iakttas, får arrendatorn rätt till ersättning för skada. Upplåtelse skall ske för viss tid, minst fem år. Är tiden bestämd på annat sätt gäller upplåtelsen för fem år. För att arrende skall upphöra vid arrendetidens utgång skall uppsägning alltid ske. Sägs avtalet inte upp inom rätt tid anses det förlängt på fem år, om inte längre tid avtalats. Vidare har enligt förslaget arrendatorn i princip rätt till förlängning av arrendeavtalet. Undantag gäller för det fall att marken ej är bebyggd med hus, som är åsatt taxeringsvärde, eller att arrendeförhållandet upphör på grund av att arrenderätten är förverkad. Begär jordägaren oskäligen avgift för en kommande arrendeperiod eller uppställer han annat obilligt villkor, kan avgiften nedsättas eller villkoret jämkas efter prövning vid domstol. Optionsrätten kan brytas endast på vissa närmare angivna grunder, bl. a. då arrenderätten är förverkad eller arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen inte bör gälla. Optionsrätten kan också brytas när jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för annat ändamål och jordägarens intresse av att kunna förfoga över marken påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende. Har huset uppförts utan byggnadslov där sådant behövs eller i annat fall i strid med myndighets beslut får besittningsskyddet likaså brytas. Om huset tillkommit innan plan fastställts fordras för att optionsrätten skall få brytas, förutom att huset icke står i överensstämmelse med planen, att jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet härmed. Bland de optionsbrytande grunderna upptas även en regel av allmänt innehåll, innebärande att optionsrätten får brytas om jordägaren i annat fall än nyss sagts har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet. Här må till sist nämnas att arrendatorn föreslås få en vidgad rätt att överlåta arrenderätten.

Bestämmelserna om bostadsarrende är i huvudsak tvingande. Rätten kan dock medge undantag om särskilda omständigheter föranleder till det och avtalet innehåller förbehåll om att sådant medgivande får sökas.

Propositionsförslaget grundar sig i förevarande del liksom i sina huvuddrag i övrigt på ett av arrendelagsutredningen år 1966 framlagt förslag. Detta har fått ett övervägande gynnsamt mottagande under remissbehandlingen. Behovet av nya och ändamålsenliga regler för främst fritidsbebyggelsen på arrenderad mark har allmänt vitsordats. Flertalet remissinstanser har också ansett att utredningen framlagt ett med hänsyn till både jordägarens och arrendatorns berättigade anspråk lämpligt avpassat förslag.

Utskottets granskning av Kungl. Maj:ts förslag har ej heller givit anledning till erinran mot de principier som uppbär detta. Till några frågor som berörts i motioner återkommer utskottet nedan. I övrigt föranleder förslaget rörande bostadsarrende inte någon erinran eller något uttalande från utskottets sida.

Utskottet övergår härmed till att behandla sådana frågor beträffande bostadsarrende som upptagits i de i ämnet väckta motionerna.

I motionerna I: 781 av herrar Hermansson och Svanström och II: 1009 av herrar Gustavsson i Alvesta och Johansson i Växjö anföras att den föreslagna bestämmelsen i 2 kap. 75 § punkt 6 nyttjanderättslagen, som ger jordägaren rätt att upplösa arrendeförhållandet när han i annat fall än som avses i punkterna 1—5 har befogad anledning därtill, alltför mycket försämrar arrendatorns rättsställning. Motionärerna hemställer att den ifrågavarande bestämmelsen utgår.

I likhet med motionärerna anser utskottet att det för arrendatorn innebär en viss otrygghet om optionsrätten kan brytas på grund av en regel med det föreslagna allmänna innehållet. Som departementschefen anför är det emellertid svårt att genom konkreta bestämmelser täcka alla de situationer, där jordägaren har ett berättigat intresse av att inte vara bunden av en optionsrätt. En regel av detta slag torde sålunda inte kunna undvaras.

Utskottet avstyrker med hänsyn till vad nu sagts motionerna I: 781 och II: 1009 i denna del.

Som ovan nämnts får optionsrätten brytas bl. a. då byggnad, som tillkommit före plans ikraftträdande, strider mot planläggningen och jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet med planen. Utskottet vill i anslutning till denna regel erinra om den möjlighet som enligt gällande bestämmelser föreligger att medge avvikelse från fastställd plan, då det tillämnade bygnadsföretaget inte avsevärt försvårar markens användning för det i planen avsedda ändamålet. Ett liknande betraktelsesätt synes böra anläggas vid tillämpningen av ifrågavarande bestämmelse. Sådan mindre avvikelse som nyss nämnts från fastställd plan bör således enligt utskottets mening inte få medföra att optionsrätten får brytas, därest medgivande till avvikelsen skulle ha kunnat utverkas.

Enligt propositionen skall uppsägning från jordägarens sida äga rum tidigast två år och senast ett år före arrendetidens utgång, även om annan tid avtalats. Uppsägningen skall alltid gälla nyttjanderättens upphörande. Har uppsägning skett och kan jordägaren och arrendatorn inte därefter komma överens om förlängning av arrendeavtalet eller villkoren för den nya arrendeperioden, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han inte går med på att flytta, har att senast inom två månader efter det han fått del av meddelandet väcka talan i tvisten. Meddelandet kan ges i själva uppsägningen eller senare. Om arrendatorn försummar att väcka talan inom den nämnda tvåmånaderstiden, förfaller

rätten till förlängning av arrendeavtalet. Om frågan om förlängning av avtalet inte är avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället till dess frågan blivit slutligt avgjord.

I motionerna I: 780 av herrar Alexanderson och Ernulf samt II: 1010 av herrar Nyberg och Tobé anføres att de såunda föreslagna reglerna kan leda till att arrendeavtalets innehåll blir svävande under lång tid. Motionärerna pekar vidare på den oklarhet som enligt deras mening kan inträffa om jordägaren säger upp avtalet i avsikt att kräva höjt arrende eller eljest ändrade villkor och i själva uppsägningen lämnar meddelande som nyss sagts. Om arrendatorn därvid godtar vad jordägaren kräver men skriftligt avtal inte upprättas, blir överenskommelsen inte gällande. Om jordägaren efter fristens utgång gör uppsägningen gällande mot honom, har han förlorat sin rätt till förlängning av arrendeavtalet.

Motionärerna hemställer mot bakgrunden av det anförda att reglerna om uppsägning av bostadsarrenden skall ges ett fastare och klarare innehåll.

I motionerna I: 781 och II: 1009 föreslås att jordägaren vid uppsägning av arrendeavtalet för avflyttning alltid skall vara skyldig att ange skäl för uppsägning. Förslaget motiveras med att arrendatorn bör få kännedom om vilket eller vilka i 2 kap. 75 § nyttjanderättslagen angivna skäl som åberopas så att han kan bedöma om det är någon mening för honom att inleda en rättegång och för att han, om han beslutar sig därför, redan från början skall kunna bestämma sin talan.

Beträffande frågan om angivande av skäl för uppsägning vill utskottet till en början erinra om att uppsägning enligt förslaget alltid skall avse nyttjanderättens upphörande. Som ovan nämnts kan jordägarens meddelande till arrendatorn enligt 2 kap. 77 § ges i själva uppsägningen eller senare. Meddelandet utgör upptakten till optionsproceduren. Om skälet för uppsägningen skall anges, synes det därför vara tillräckligt att så sker i det nämnda meddelandet.

För arrendatorns ställningstagande i anledning av jordägarens meddelande är det uppenbarligen av väsentlig betydelse vilken grund jordägaren vill åberopa för optionsrättens bortfallande. Först sedan jordägaren angivit skälen för sin ståndpunkt kan arrendatorn bedöma om en talan om förlängning av arrendeavtalet kan vinna framgång. I likhet med motionärerna anser utskottet sålunda att det är av vikt att jordägaren på ett tidigt stadium klargör vilken eller vilka optionsbrytande grunder han anser föreligga. Man synes dock ha anledning räkna med att ett klarläggande härav som regel kommer att ske vid de förhandlingar mellan parterna som en uppsägning ger anledning till, även om lagen inte upptar någon formell föreskrift i ämnet. Mot en sådan föreskrift synes också vissa skäl tala. För att bli effektiv måste den sålunda förbindas med en regel om att avtalet förlängs på viss tid, om meddelandet inte innehåller föreskrivna uppgifter. I allmänhet torde det väl inte möta några större svårigheter att avgöra om jordägaren uppfyllt sin skyldighet eller inte. Det ligger emellertid i sakens

natur att skälen kan anges med större eller mindre exakthet och utskottet befarar att en del svårbedömda gränsfall kan uppkomma, särskilt då den allmänna bestämmelsen i punkt 6 åberopas. Fråga uppstår också huruvida det bör vara tillåtet för jordägaren att i en rättegång åberopa annat skäl än han angivit i meddelandet. Det kan vidare tänkas att en formell skyldighet leder till en strävan hos jordägarna att låta meddelandena täcka så många situationer som möjligt för att vid förhandlingar och i en process ha alla möjligheter öppna. I så fall förfelas syftet med en föreskrift i ämnet, nämligen att arrendatorn på ett tidigt stadium skall kunna bedöma sina möjligheter till förlängt arrende med någorlunda säkerhet. Med hänsyn till vad nu sagts har utskottet stannat för att avstyrka motionerna I: 781 och II: 1009 i denna del.

I lagförslaget har icke stadgats någon frist inom vilken nyssnämnda meddelande till arrendatorn skall lämnas. Motivet härtill torde vara att det i första hand ansetts vara jordägaren som har anledning att påskynda besittningsskyddsproceduren. Som ovan framgår har arrendatorn rätt att kvarsitte på arrendestället till dess frågan om förlängning av avtalet är slutligt avgjord (78 §). I avbidan härpå skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas. Arrendatorn har mot bakgrunden härav i allmänhet ingen anledning att påskynda förfarandet. Om denne önskar få en prövning till stånd snabbt, står det honom dock fritt att väcka talan utan att avvakta något meddelande från jordägaren. I flertalet fall torde väl också de intressen parterna har i saken vara tillräckliga för att förlängningsfrågorna skall bringas till avgörande inom rimlig tid. Enligt utskottets mening är det emellertid otillfredsställande om jordägaren, såsom föreslagits i propositionen, utan någon begränsning i tiden kan dröja med att lämna det ifrågavarande meddelandet. Utskottet finner i likhet med motionärerna önskvärt att klarhet i rättsläget uppnås snarast möjligt. Om proceduren drar ut på tiden alltför mycket, kan också svårigheter uppstå att i efterhand reglera villkoren för den tid arrendatorn kvarsuttit på arrendestället med stöd av 78 §. Utskottet anser det vara önskvärt och naturligt att frågan huruvida rättegång kommer att inledas är avgjord senast vid arrendetidens utgång. En sådan ordning kan uppnås genom att det föreskrivs att jordägaren senast två månader före arrendetidens utgång skall underrätta arrendatorn om vad denne har att iaktta. Härigenom får parterna tillräcklig tid på sig för förhandlingar om förlängning av avtalet eller om villkoren för den nya perioden samtidigt som det är sörjt för att besittningsskyddsproceduren påbörjas inom rimlig tid.

Underlåter jordägaren att lämna meddelande inom angiven tid bör arrendatorn garanteras en automatisk förlängning av avtalstiden med fem år. Föreskrift härom har upptagits i ett nytt andra stycke i 77 §.

Då arrendeavtalet i regel är avsett att för lång tid framåt reglera rättsförhållandet mellan jordägare och arrendator, är det av särskild vikt att förebygga att det inte i framtiden uppstår osäkerhet om avtalets innehåll.

Den skriftliga formen är härvidlag överlägsen den muntliga. Principen om obligatorisk skriftlig avtalsform bör därför inte frångås utan starka skäl. I den i motionerna I: 780 och II: 1010 skisserade situationen finns ett äldre skriftligt avtal, som alltjämt kan gälla i viktiga delar, och meddelandet skall vidare ske skriftligen, vilket innebär en garanti för att bevisning om dess innehåll kan förebringas, men utskottet hyser likväl tvekan om lämpligheten av att förorda något avsteg från kravet på skriftlig avtalsform. Formkravet kan visserligen leda till mindre tillfredsställande resultat om en arrendator, som innehaft mark på arrende under lång tid och uppfört en kanske värdefull byggnad, kan tvingas flytta därför att ett muntligt förlängningsavtal är ogiltigt, men denna synpunkt synes inte böra tillmätas utslagsgivande betydelse. Allmänt sett verkar formkravet till fördel för såväl jordägare som arrendator. För arrendatorns del må nämnas att skriftligt avtal gäller mot ny ägare av fastigheten i större utsträckning än muntligt och att endast nyttjanderätt, som grundar sig på skriftlig handling, kan förbehållas vid exekutiv försäljning. I åtskilliga fall torde också arrendatorn bli i viss utsträckning skyddad genom bestämmelserna om skadeståndsskyldighet för det fall att skriftligt avtal icke kommer till stånd och detta ej berott på honom samt tillträde ändå skett. Risken för skadeståndsskyldighet torde i de flesta fall förmå jordägaren att medverka till skriftlig avfattning av förlängningsavtalet.

Enligt lagförslaget skall bestämmelserna om bostadsarrende inte tillämpas på arrende som avser arrendatorns livstid.

I motionerna I: 780 och II: 1010 hemställes att 2 kap. 1, 3, 28 och 43 §§ nyttjanderättslagen skall — liksom i propositionen föreslås för bostadsarrende — gälla även vid livstidsarrende för bostadsändamål. I 1 § uppställs krav på skriftlig avtalsform, innebärande att avtalets samtliga villkor skall upprättas skriftligen och att muntliga överenskommelser blir ogiltiga. Om skriftlig form inte iakttas får arrendatorn rätt till ersättning för skada. 3 § föreskriver att den som till annan upplåter jord på arrende inte får förbehålla sig rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut på andra skäl än dem som särskilt anges i lagen. Enligt 28 § gäller, då överlåtelse av fastigheten sker efter det att arrendatorn tillträtt densamma, arrendeavtalet utan särskilt förbehåll mot nye ägaren. I 43 § slutligen stadgas vissa begränsningar i rätten att träffa skiljeavtal.

Som departementschefen anfört är förutsättningarna för parterna vid ingående av ett livstidsarrende i viss mån artskilda från andra arrendeavtal. Vissa av de bestämmelser som nu föreslås för bostadsarrenden har också sådan innebörd att det inte kan ifrågakomma att göra dem tillämpliga beträffande livstidsarrenden. Så är fallet med bestämmelserna i 72 § om arrendetiden och i 73 § om uppsägning. Livstidsarrenden synes visserligen numera inte vara särskilt vanliga, men tillräcklig anledning att helt undanta dem från det förbättrade rättsskydd, som avses med bestämmelserna om

bostadsarrende, synes inte föreligga. De skäl som föranlett krav på skriftlig avtalsform gör sig sålunda enligt utskottets mening gällande också beträffande livstidsarrende. Sådant arrende bör inte heller kunna uppsägas på andra skäl än som anges i lagen. Även de övriga av motionärerna angivna stadgandena bör gälla beträffande livstidsupplåtelse.

Ett avtal om arrende på arrendatorns livstid innebär normalt att arrendatorn har både rätt och skyldighet att fullfölja avtalet så länge han lever. När arrendatorn dör är dödsboet skyldigt att flytta på den första fardagen efter sex månader från dödsfallet. Något utrymme för tillämpning av besittningsskyddsreglerna, som förutsätter att uppsägning sker, finns normalt inte. Även en livstidsarrendator kan emellertid under vissa omständigheter sägas upp såsom då fastigheten sålts på exekutiv auktion utan förbehåll om arrenderättens bestånd. I en sådan situation har arrendatorn ett behov av besittningsskydd. Då det emellertid synes vara svårt att inordna livstidsarrendena i det föreslagna optionssystemet och frågan får anses vara av ringa praktisk vikt, har utskottet avstått från att ta något initiativ däri.

Lagtekniskt kan det av utskottet beträffande livstidsarrende åsyftade resultatet nås genom att undantagsbestämmelsen rörande livstidsarrende i 71 § första stycket utgår. Vidare bör i andra stycket tilläggas att 72—82 §§ ej äger tillämpning, då upplåtelsen skett för arrendatorns livstid, och att 70 § andra stycket gäller utan inskränkning.

Det torde utan särskilt stadgande framgå att punkt 3 första stycket i övergångsbestämmelserna inte har avseende på arrende för arrendatorns livstid, som slutits före lagens ikraftträdande.

Utskottet övergår nu till frågan om anläggningsarrendena.

Beträffande dessa arrenden har i förslaget avtalsfriheten i princip bibehållits. Avtal skall dock alltid upprättas skriftligen och upplåtelsen avse viss tid. Är tiden icke bestämd på detta sätt gäller avtalet fem år. Om inte annat överenskommit anses arrendeavtalet innefatta villkor att, om uppsägning inte sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. Uppsägning skall ske minst sex månader före arrendetidens utgång om parterna inte kommit överens om annan tid. I syfte att förbättra arrendatorns trygghet i besittningen av marken föreslås att ett indirekt besittningsskydd införes. Förslaget innebär att, om jordägaren utan sakligt skäl vägrar förlängning av arrendet eller kräver en avgift som inte är skäligen eller uppställer annat obilligt villkor för fortsatt arrende, arrendatorn i princip skall vara berättigad till ersättning för den skada som arrendeförhållandets upplösning medför för honom. Undantag gäller när arrendet upphör på grund av att arrenderätten är förverkad. Jordägaren är vidare enligt förslaget berättigad att utan sådan ersättningsskyldighet bryta arrendeförhållandet, om arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendet, om jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för annat ändamål och jordägarens intresse av att kunna förfoga över marken påtagligt överväger ar-

rendatorns intresse av fortsatt arrende liksom om jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet. Bestämmelserna om besittningsskyddet är dispositiva. Även beträffande anläggningsarrende föreslås att arrendatorn får en vidgad rätt att överlåta arrenderätten.

I motionerna I: 782 av herrar Ferdinand Nilsson och Nils-Eric Gustafsson samt II: 1011 av herr Svensson i Vä m. fl. anföres att de skäl som föranlett förslaget om ett direkt besittningsskydd för bostadsarrenden gör sig gällande med samma styrka i fråga om anläggningsarrenden. Motionärerna hemställer att de regler om besittningsskydd som föreslagits för bostadsarrenden skall i tillämpliga delar gälla också anläggningsarrenden.

I motionerna I: 781 och II: 1009 hemställs att besittningsskyddet stärks på så sätt att reglerna om ersättning för förlust om arrendeavtalet sägs upp utan befogad anledning görs tvingande men med möjlighet till dispens av domstol.

Utskottet delar motionärernas uppfattning att de sociala skälen för ett direkt besittningsskydd i vissa fall kan vara lika starka när det gäller anläggningsarrende som beträffande bostadsarrende. Detta gäller t. ex. beträffande innehavare av mindre företag som t. ex. kiosker, vilka ofta är belägna på arrenderad mark. Sådana småföretagares situation kan behöva speciellt beaktas. Emellertid måste vid bedömningen hänsyn tas till de olikheter som otvivelaktigt finns mellan bostadsarrenden och anläggningsarrenden. Det torde sålunda få anses uppenbart att de ekonomiska synpunkterna spelar större roll vid anläggningsarrenden än vid bostadsarrenden. I sådana affärsrättsliga förhållanden bör i princip avtalsfrihet råda. Ett införande av optionsrätt torde också lätt kunna få återverkningar på andra delar av avtalen, t. ex. på så sätt att avgiftsnivån höjs. Förhandlingsläget i varje särskilt fall torde härvid bli avgörande. Det synes därför inte utan vidare kunna antas att ett stärkt besittningsskydd totalt sett innebär några fördelar för arrendatorerna. Ett sådant kan också tänkas minska jordägarnas villighet att arrendera ut mark. Det måste även beaktas att anläggningsarrendena ofta hänföra sig till mark, som ligger i närheten av tätbebyggelse och som i planhänseende ännu inte fått sin slutliga användning bestämd. Ett starkt besittningsskydd för arrendatorn kan här mer än vid bostadsarrende komma i konflikt med det allmänna intresset att snabbt kunna genomföra en ändrad markanvändning. Även om optionsrätten kan brytas då jordägaren har behov av marken för annat ändamål liksom då arrendeupplåtelsen hindrar genomförande av plan, föreligger risk för tvister som kan dra ut på tiden och försena exempelvis angelägen byggnadsverksamhet.

Utskottet godtar med hänsyn till vad nu sagts att besittningsskyddet vid anläggningsarrenden ges indirekt karaktär på sätt föreslagits i propositionen och avstyrker motionerna I: 782 och II: 1011.

Vad nyss sagts beträffande valet av form för besittningsskydd gäller i stort också frågan huruvida reglerna om ersättning för den skada som ar-

rendeförhållandets upplösning medför för arrendatorn bör vara dispositiva eller tvingande. Betänkligheterna gör sig emellertid gällande med mindre styrka. Enligt utskottets mening får också viss tvekan anses råda i fråga om värdet för arrendatorerna av ett indirekt besittningsskydd som har dispositiv karaktär. Man synes sålunda inte kunna bortse från risken att jordägarna vid arrendeavtalens ingående rutinmässigt kommer att göra förbehåll om att besittningsskyddsreglerna inte skall gälla. Dessa skulle i så fall komma att få endast ringa eller ingen betydelse. Utskottet anser emellertid att det för närvarande inte finns tillräcklig anledning att göra bestämmelserna om besittningsskyddet tvingande. Skulle det visa sig att utvecklingen blir den nyss nämnda, torde dock framdeles lagändring på denna punkt böra övervägas.

Utskottet avstyrker med hänsyn till vad nu sagts motionerna I: 781 och II: 1009 och tillstyrker propositionen i motsvarande del.

Vad Kungl. Maj:t i övrigt föreslagit beträffande anläggningsarrenden föranleder inte något uttalande från utskottets sida.

Utskottet vill slutligen uppehålla sig något vid lagens övergångsbestämmelser.

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1968. I viss utsträckning skall bestämmelserna tillämpas även på äldre avtal. I propositionen föreslås sålunda bl. a. att bestämmelserna om besittningsskydd beträffande bostadsarrende ges retroaktiv verkan om arrendet vid arrendetidens utgång varat minst tio år.

Utskottet vill i anslutning härtill framhålla att det är den faktiska besittningstiden som är avgörande för om optionsrätt föreligger eller ej. Har arrendatorn vid arrendetidens utgång oavbrutet innehafit marken på arrende under minst tio år, har han således optionsrätt, även om arrendet varit uppdelat på flera arrendeperioder. Ibland kan optionsrätt föreligga även om arrendatorn innehafit marken kortare tid, nämligen om han fått arrenderätten överlåten på sig och den sammanlagda tid under vilken överlåtaren och arrendatorn innehafit marken uppgår till minst tio år.

Utskottet får på grund av det anförda hemställa

A. att riksdagen — med förklaring att vissa ändringar bör göras i det i propositionen nr 19 framlagda förslaget till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom i vad det avser bostadsarrende — i anledning av motionerna I: 780 och II: 1010, såvitt avser frågorna om livstidsarrende och om frist för jordägarens meddelande enligt 2 kap. 77 §, samt med avslag på dels nämnda motioner, såvitt avser frågan om muntligt avtals giltighet i visst fall, dels motionerna I: 781 och II: 1009, såvitt avser frågan om angivande av skäl för upp-

sägning, för sin del antar följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 2 kap. 71 och 77 §§ nyttjanderättslagen.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

71 §.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. *Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid, föreligger dock icke bostadsarrende.*

I fråga om bostadsarrende gälla 1, 3, 28 och 43 §§ samt, om ej annat följer av 72—82 §, 70 § andra stycket.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

I fråga om bostadsarrende gälla 1, 3, 28 och 43 §§ samt, om ej annat följer av 72—82 §, 70 § andra stycket. *Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid, äga 72—82 §§ ej tillämpning och skall 70 § andra stycket gälla utan inskränkning.*

77 §.

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtalet eller villkor för sådan förlängning, 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 väcka talan i tvisten. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 38 § tredje stycket gäller dock icke om det ej finns husfolk.

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtalet eller villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att *senast två månader före arrendetidens utgång* skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det han fått del av meddelandet väcka talan i tvisten. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 38 § tredje stycket gäller dock icke om det ej finns husfolk.

Lämnas ej meddelande, som av-

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att väcka talan inom den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av arrendeavtalet.

ses i första stycket, inom den angivna tiden, anses arrendeavtalet förlängt på fem år.

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att väcka talan inom den i första stycket för honom angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av arrendeavtalet.

B. att riksdagen med avslag på motionerna I: 780 och II: 1010, såvitt däri yrkats att 2 kap. 75 § punkt 6 i förslaget till lag om ändring i nyttjanderättslagen skall utgå, bifaller propositionen i denna del;

C. att riksdagen med avslag på dels motionerna I: 781 och II: 1009, såvitt däri yrkats ändring i bestämmelserna om anläggningsarrende, dels motionerna I: 782 och II: 1011 antager det i propositionen framlagda förslaget i vad avser 2 kap. 85—89 §§ nyttjanderättslagen och punkt 3 i övergångsbestämmelserna; samt

D. att riksdagen bifaller propositionen i de delar som ej omfattas av vad utskottet hemställt under A, B och C.

Stockholm den 2 maj 1968

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson (fp), Svante Kristiansson (s), Ebbe Ohlsson (h), Erik Jansson (s)*, Åkesson (fp), Hansson (s) och fru Landberg (s);

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp (s), Nyberg (fp), Grebäck (cp), Hedin (h)*, Persson i Tandö (s), Tobé (fp), Svenning (s)* och Hammarberg (s).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

Vid C. i utskottets hemställan

av herrar *Nyberg* (fp) och *Grebäck* (cp), vilka ansett

a) att det avsnitt under rubriken Utskottet, som börjar med orden »Utskottet delar» och som slutar med orden »utskottets sida» bort ha följande lydelse:

Enligt arrendelagsutredningens beräkningar finns i landet omkring 30 000 anläggningsarrenden. Ofta representerar byggnaderna eller anläggningarna ett betydande värde som det finns anledning att slå vakt om och att söka bevara.

Det måste självfallet vitsordas att det föreligger vissa skillnader mellan bostadsarrenden och anläggningsarrenden. Enligt utskottets mening är det emellertid tveksamt om olikheterna är så stora att de motiverar helt olika system vid utformningen av besittningsskyddet. I själva verket torde behovet av ett direkt besittningsskydd vara minst lika starkt vid anläggningsarrenden som vid sommarstugearrenden, vilka omfattar den allt övervägande delen av bostadsarrenden. Jordägaren och arrendatorn kan betecknas som likställda förhandlingsparter endast när det första arrendeavtalet ingås. Allteftersom arrendatorn lägger ner kostnader på arrendestället blir han alltmer beroende av jordägaren vid förhandlingar om avtalets förlängning. En skyldighet att flytta kan medföra svåra konsekvenser för rörelsens drift och värdet av specialinredda byggnader m. m. Det indirekta besittningsskyddet har också vissa klara nackdelar. En arrendator, som har sådant skydd, måste sålunda räkna med att han när som helst kan bli uppsagd utan möjlighet att få avtalet förlängt, och detta kan få till följd att intresset för nyttiga initiativ genom långsiktiga investeringar och engagemang minskar. För en kreditgivare är det också av betydelse att besittningen till marken är tryggad. Ett indirekt besittningsskydd kan vidare tänkas framkalla en överprisbildning, eftersom arrendatorn under hot om uppsägning kan väntas acceptera höjningar av arrendeavgiften som inte skulle vara genomförbara vid ett direkt besittningsskydd. De föreslagna ersättningsreglerna ger givetvis ett visst skydd mot obefogade uppsägningar. Sådana regler blir emellertid aldrig fullt effektiva. Bl. a. kommer arrendatorn att få bevisbördan för sina krav på ersättning. Detta kan leda till att även krav som i och för sig är berättigade inte kan tillgodoses. De höga rättegångskostnaderna kan också leda till att arrendatorerna många gånger tvekar inför att öppna en process angående ersättningsskyldigheten. Besittningsskyddet och den därmed förenade ersättningsrätten kan med hänsyn till vad sist sagts lätt bli illusoriskt.

Utskottet har på nu anförda skäl kommit till den uppfattningen att be-

sittningsskyddet även såvitt avser anäggningsarrenden bör vara direkt. Motionerna I: 782 och II: 1011 bör således bifallas.

Utskottet har utarbetat förslag till bestämmelser med utgångspunkt från att reglerna rörande bostadsarrende i största utsträckning bör gälla även för anläggningsarrende. Ändringar i 83 och 84 §§ bör dock inte ske. Även det huvudsakliga innehållet i 89 § bör bibehållas. Bestämmelserna i 73 § rörande uppsägning av bostadsarrende kan inte göras tillämpliga på anläggningsarrenden i oförändrat skick utan måste jämkas med hänsyn till de kortare arrendetider som enligt 84 § kan förekomma vid anläggningsarrende. Begränsningen i 74 §, som går ut på att arrendatorns hus skall ha åsatts taxeringsvärde för att optionsrätt skall föreligga, bör inte gälla vid anläggningsarrende. I övrigt synes några särskilda kommentarer till förslaget inte vara erforderliga.

Med detta ståndpunktstagande saknar utskottet anledning att närmare ingå på yrkandet i motionerna I: 781 och II: 1009 att reglerna om ersättning för förlust om arrendeavtalet sägs upp utan befogad anledning skall göras tvingande. Yrkandet förutsätter nämligen ett besittningsskydd av indirekt natur.

b) att i utlåtandet i ett nytt stycke närmast före utskottets hemställan bort göras följande tillägg:

Enligt utskottets mening bör bestämmelserna om tillämpning av besittningsskyddsreglerna på äldre avtal gälla också anläggningsarrende.

c) att utskottet bort hemställa

att riksdagen i anledning av motionerna I: 782 och II: 1011 — med förklaring att vissa ändringar bör göras i det framlagda lagförslaget såvitt avser anläggningsarrende — och med avslag på motionerna I: 781 och II: 1009, såvitt nu är i fråga, för sin del dels antar följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 2 kap. 85—89 §§ nyttjanderättslagen samt punkt 3 i övergångsbestämmelserna, dels beslutar att i 2 kap. skall införas en ytterligare paragraf, betecknad 90 §, av nedan angiven lydelse:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

85 §.

Har ej annat överenskommits, anses arrendeavtal innefatta villkor att om uppsägning ej sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Uppsägning skall ske minst sex månader före arrendetidens utgång, om ej annan tid överenskommits.

För att arrende skall upphöra vid arrendetidens utgång skall uppsägning alltid ske.

Uppsägning skall ske minst sex månader före arrendetidens utgång.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

Uppsäges ej arrendeavtalet inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

86 §.

Bestämmelserna i 87 och 88 §§ om rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande gälla, utom när arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

Bestämmelserna i 87 och 88 §§ om förlängning av arrendeavtal gälla, utom när arrendet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

87 §.

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver avgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller arrendeavtalet kan uppsägas enligt 34 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arren-

*(Kungl. Maj:ts förslag)**(Utskottets förslag)*

2. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

destället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet med planen,

5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

88 §.

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 87 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till er-

Vad i 76—80 §§ stadgas angående bostadsarrende skall äga motsvarande tillämpning i fråga om anläggningsarrende.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

sättning för förlust som avses i 87 §.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 38 § gäller för uppsägning.

89 §.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Förbehåll varigenom denna arrendatorns rätt begränsas får ej göras gällande när överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

90 §.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i 84—89 §§ är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges. Rätten kan medge undantag från sådan bestämmelse, om särskilda omständigheter föranleda till det och avtalet innehåller förbehåll att sådant medgivande får sökas.

Innehåller avtalet att medgivande av undantag får sökas men avslås ansökningen, förfaller avtalet, om ej annat överenskommit.

3. Avser avtal, som slutits före lagens ikraftträdande, sådant arrende som enligt lagen utgör bostadsarrende, skall 2 kap. 74—80 §§ tillämpas på avtalet, om arrendet vid arrendetidens utgång varat minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendet varat minst tio år.

I fråga om avtal, som slutits före lagens ikraftträdande, skall såvitt avser bostadsarrende 2 kap. 74—80 §§ och såvitt avser anläggningsarrende 86—88 §§ tillämpas på avtalet, om arrendet vid arrendetidens utgång varat minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendet varat minst tio år.

(Kungl. Maj:ts förslag)

Gäller avtalet bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, *äger* även 2 kap. 73 § tillämpning. Om arrendetiden går till ända inom ett år från lagens ikraftträdande, anses dock uppsägning som skett inom en månad från ikraftträdandet ha skett i rätt tid.

(Utskottets förslag)

Gäller avtalet bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, *äga* även 2 kap. 73 och 85 §§ tillämpning. Om arrendetiden går till ända inom ett år från lagens ikraftträdande *då fråga är om bostadsarrende och inom sex månader från samma tid då fråga är om anläggningsarrende, anses* dock uppsägning som skett inom en månad från ikraftträdandet ha skett i rätt tid.