

Nr 1472

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

För vissa slags lägenhetsarrenden, kallade bostadsarrenden, infördes genom lagen (1968: 342) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom (NJL) direkt besittningsskydd när upplåtelsen avser viss tid. Besittningsskyddet innebär, att arrendatorn har rätt att få avtalet förlängt vid arrendeperiodens utgång utom i vissa fall som anges särskilt i lagen (2: 74 och 75 NJL). För att besittningsskyddet inte skall kunna omintetgöras genom att jordägaren kräver en alltför hög avgift för den fortsatta upplåtelsen eller andra alltför stränga villkor har möjlighet öppnats att få villkoren omprövade i samband med att besittningsskyddet aktualiseras (2: 77 NJL). Bl. a. gäller att arrendatorn är skyldig att godta den arrendeavgift som jordägaren fordrar, dock att, om hans krav är oskäligt, avgiften skall utgå med skäligt belopp (2: 76 första stycket NJL).

Regleringen innebär emellertid att det endast är jordägaren som kan ta initiativ till villkorsändring genom att säga upp avtalet och därvid begära ändrade villkor. En uppsägning från bostadsarrendatorns sida gäller alltid avtalets upphörande.

Motsvarande ordning gäller vid hyra (jfr 3: 46, 48 och 49 NJL). Vid de s. k. sociala jordbruksarrendena kan däremot både jordägaren och arrendatorn påkalla ändring av villkoren för fortsatt arrende (2: 54 NJL).

I jordabalksförslaget införes direkt besittningsskydd, d. v. s. rätt för arrendatorn att få avtalet förlängt vid vissa slags jordbruksarrenden (9: 7), bostadsarrenden (10: 4) och hyra (12: 45). I samtliga fall föreslås reglerna om direkt besittningsskydd kompletterade med bestämmelser som öppnar möjlighet att företa en prövning av myndighet av villkoren för den fortsatta upplåtelsen (9: 9, 10: 6 och 12: 48). Dessa bestämmelser blir tillämpliga endast om reglerna om direkt besittningsskydd är tillämpliga, vilket i sin tur förutsätter vid jordbruksarrende att antingen jordägaren eller arrendatorn sagt upp avtalet (9: 8) och vid bostadsarrende och hyra att fastighetens ägare sagt upp avtalet (10: 5 och 12: 46). Det är således endast vid jordbruksarrende som besittningsskyddad rättighetshavare själv kan ta initiativ till en omprövning av upplåtelsevillkoren av myndighet.

En arrendator eller hyresgäst kan emellertid när som helst få en prövning till stånd av villkoren om han hos fastighetsdomstol begär jämkning av villkoren under påståendet att villkoret är otillbörligt (8: 27 och 12: 64).

En följd av den föreslagna regleringen blir att, om förhållandena under

en arrendeperiod ändras på sådant sätt att arrendeavgiften framstår som alltför hög utan att likväl bestämmelserna om jämkning av otillbörliga villkor blir tillämpliga och om jordägaren inte säger upp avtalet — vilket han i den åsyftade situationen inte har något intresse av — bostadsarrendatorn har att välja mellan att själv säga upp avtalet till upphörande och avträda arrendestället eller att stanna kvar men då få finna sig i att betala den alltför höga avgiften.

Arrendelagsutredningen föreslog i sitt betänkande SOU 1966:26 att vad gäller bostadsarrenden såväl jordägaren som arrendatorn skulle kunna begära att gällande villkor ändras. Departementschefen följde emellertid inte detta förslag bl. a. med motivering att det vore önskvärt med enhetlighet i regleringen. Arrendelagsutredningen har i sitt betänkande SOU 1968:57 föreslagit enahanda bestämmelser för jordbruksarrenden som är utrustade med direkt besittningsskydd. I jordabalksförslaget har departementschefen följt utredningens förslag genom bestämmelserna i 10 kap. 5 §. Genom denna ändring blir bestämmelserna om initiativrätt för ändring av arrendevillkoren alltså olika för jordbruksarrenden och bostadsarrenden. Innehavare av de senare får ej möjlighet till initiativrätt.

Som skäl för initiativrätt vid jordbruksarrenden har anförts att jordbruksarrenden kan omfatta lång arrendetid under vilken förändringar av skilda slag kan inträffa. Bostadsarrendena torde regelmässigt vara relativt långvariga, och jämväl i övrigt synes bostadsarrendatorerna såsom ägare av bostadshus på ofri grund vara i behov av minst samma skydd som jordbruksarrendatorerna. I det nya läge som inträtt genom förslag till ny jordabalk talar starka skäl för att bostadsarrendatorer får samma initiativrätt som jordbruksarrendatorer.

Med stöd av vad jag här anført hemställes,

att i jordabalken införes bestämmelser som ger bostadsarrendator rätt att säga upp avtal och begära förlängning av avtalet på förändrade villkor och att därför 10 kap. 5 § ges samma utformning som 9 kap. 8 § i berört avseende.

Stockholm den 16 oktober 1970

Carl Eric Hedin (m)
