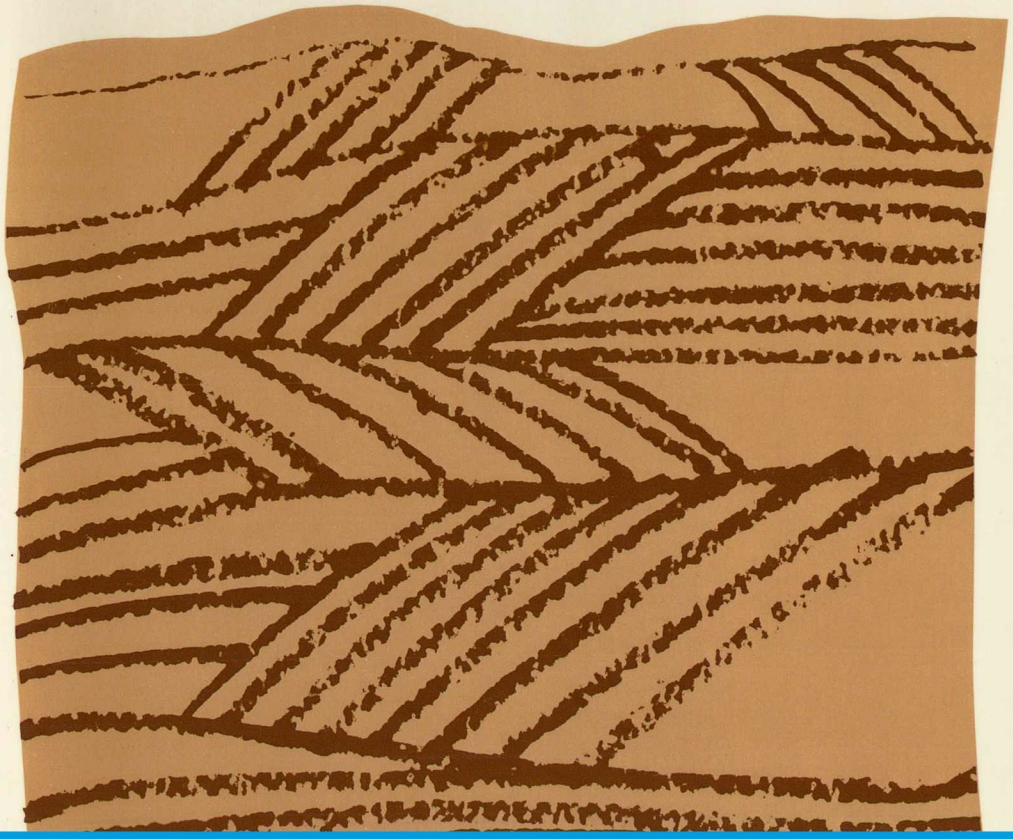
Arrenderätt 2

Regler om investeringar i arrendejordbruket m.m.



Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2013
KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

1981:8

Betänkande av arrendelagskommittén

Arrenderätt 2

Regler om investeringar i arrendejordbruket m.m.

1981:8

SOU

Betänkande av arrendelagskommittén

Statens offentliga utredningar
1981:80
Justitiedepartementet

Arrenderätt 2

Regler om investeringar i arrendejordbruket m. m.

Betänkande av arrendelagskommittén

Stockholm 1981

Omslag Johan Ogden
Jernströms Offsettryckeri AB

ISBN 91-38-06299-2
ISSN 0375-250X

Gotab, Stockholm 1981

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Efter bemyndigande av regeringen den 5 juni 1975 tillkallades f. d. statssekreteraren Ivan Eckersten, ordförande, riksdagsledamoten Thorsten Larsson (c) och dåvarande riksdagsledamoten Uno Hedström (s) att såsom sakkunniga se över vissa delar av arrendelagstiftningen. Hedström avled den 17 januari 1978. I hans ställe förordnades såsom sakkunnig riksdagsledamoten Sven Lindberg (s) fr. o. m. den 9 februari 1978. Eckersten entledigades från sitt uppdrag fr. o. m. den 1 juli 1978 och till ordförande förordnades för tiden fr. o. m. samma dag generaldirektören Ingvar Widén.

Att såsom experter biträda de sakkunniga förordnades fr. o. m. den 1 januari 1976 numera överdirektören Alf Wallin samt fr. o. m. den 3 mars 1977 agronomen Elmer Söderberg och numera chefsjuristen Staffan Janvid. Janvid entledigades från sitt uppdrag fr. o. m. den 15 april 1980 och i hans ställe förordnades hovrättsassessorn Lars Andersson.

Till sekreterare åt de sakkunniga förordnades fr. o. m. den 4 augusti 1975 hovrättsassessorn Agneta Ohlsson och till biträdande sekreterare fr. o. m. den 1 september 1977 hovrättsassessorn Bertil Lundgren.

De sakkunniga har antagit namnet arrendelagskommittén.

Kommittén har den 17 mars 1978 avgett delbetänkandet Arrenderätt 1 Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. (SOU 1978:36).

Kommittén får härmed överlämna betänkandet Arrenderätt 2 Regler om investeringar i arrendejordbruket m. m.

Kommittén har under utredningsarbetets gång erhållit ett antal framställningar och skrivelser. Dessa får anses besvarade med föreliggande betänkande.

Vid betänkandet är fogad en reservation av ledamoten Larsson beträffande överlåtelse av arrenderätt samt arrendeavräkning vid ändrat penningvärde. Betänkandet är i övrigt enhälligt.

Utredningsuppdraget är härmed slutfört.

Stockholm den 1 oktober 1981.

Ingvar Widén

Thorsten Larsson *Sven Lindberg*

/Agneta Ohlsson

Bertil Lundgren

Innehåll

Sammanfattning 11

Författningsförslag 19
Förslag till lag om ändring i jordabalken 19
Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden . 37
Förslag till lag om arrendators förköpsrätt 41
Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230) . . . 42
Förslag till förordning om ändring i jordförvärvsförordningen (1979:231) 43
Förslag till lag om ändring i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. 44

1 *Inledning* 47
1.1 Direktiv och uppdrag 47
1.2 Kommitténs arbete 55

2 *Arrende – en kort bakgrund* 57
2.1 Arrendelagstiftningen 57
2.1.1 Inledning 57
2.1.2 Jordbruksarrende 57
2.1.3 Bostadsarrende 58
2.1.4 Anläggningsarrende 59
2.1.5 Lägenhetsarrende 59
2.1.6 Fiskearrende 60
2.2 Förekomsten av jordbruksarrende under perioden 1975–1979 60
2.3 Engelska arrendeförhållanden – anteckningar från kommitténs studieresa i England 61

3 *Allmänna synpunkter* 65

4 *Investeringar på arrendestället* 67
4.1 Gällande rätt 67
4.1.1 Underhålls- och byggnadsskyldighet 67
4.1.2 Nyinvesteringar 68
4.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 69
4.3 Statligt stöd till investeringar 70
4.4 Önskemål om reformer 70

4.5 Överväganden och förslag 71
4.5.1 Inledande synpunkter 71
4.5.2 Vissa definitionsfrågor 72
4.5.3 Prövningsförfarandet 73
4.5.4 Ersättningen till arrendatorn 76
4.5.5 Äganderättens övergång m. m. 77

5 *Muntliga arrendeupplåtelser samt arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende* 79
5.1 Muntliga upplåtelser 79
5.1.1 Gällande rätt 79
5.1.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 79
5.2 Sidoarrenden 80
5.2.1 Gällande rätt 80
5.2.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 80
5.3 Jordförvärvsutredningen 81
5.4 Undersökningar 81
5.4.1 Statistiska centralbyråns arrendeundersökning . . . 81
5.4.2 Lantbruksstyrelsens undersökning av tillskottsarrenden 85
5.5 Önskemål om reformer 85
5.5.1 Arrendatorerna 85
5.5.2 Riksdagsmotionen 1977/78:526 86
5.5.3 Lantbruksstyrelsen 87
5.6 Överväganden och förslag 87
5.6.1 Muntliga arrendeupplåtelser 87
5.6.2 Arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende . . 90

6 *Upplåtelsetiden vid kommunala jordbruksarrenden* 93
6.1 Gällande rätt 93
6.2 Äldre bestämmelser 94
6.3 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 94
6.4 Önskemål om reformer 97
6.5 Undersökning av kommunernas avtalspraxis 101
6.5.1 Undersökningens genomförande 101
6.5.2 Undersökningens resultat 103
6.6 Överväganden och förslag 106

7 *Förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorn* 109
7.1 Inledning 109
7.2 Förköpsrätt 109
7.2.1 Arrendators förköpsrätt enligt 1943 års lagstiftning . 109
7.2.2 Förarbetena till 1943 års lagstiftning 111
7.2.3 Motiven till förköpsrättens avskaffande 112
7.3 Friköpsrätt 112
7.4 Lagstiftning som måste beaktas vid ett införande av förköpsrätt för arrendator 114
7.4.1 Den kommunala förköpslagen (1967:868) 114
7.4.2 Jordförvärvslagen (1979:230) 114
7.5 Önskemål om reformer 115

7.5.1 Arrendatorerna 115
7.5.2 Lantbrukarnas riksförbund (LRF) 116
7.5.3 Riksdagsmotioner 116
7.6 Överväganden och förslag 117

8 *Överlåtelse av arrenderätt* 127
8.1 Gällande rätt 127
8.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 127
8.3 Motsvarande bestämmelser beträffande andra arrendeformer 129
8.4 Önskemål om reformer 130
8.4.1 Arrendatorerna 130
8.4.2 Riksdagsmotionen 1974:652 131
8.5 Överväganden och förslag 133

9 *Arrendeavräkning vid ändrat penningvärde* 137
9.1 Gällande rätt 137
9.2 Förarbetena till jordabalken 138
9.3 Rättspraxis 138
9.4 Synpunkter från organisationer på arrendemarknaden . . . 138
9.5 Överväganden och förslag 139

10 *Fideikommissarrendatorns rättsställning* 141
10.1 Gällande rätt 141
10.2 Bakgrund till nuvarande ordning 143
10.3 Förekomsten av jordbruksfideikommiss 146
10.4 Överväganden och förslag 146

11 *Underarrendatorns rättställning* 149
11.1 Gällande rätt 149
11.2 Tidigare förslag till reglering 150
11.3 Önskemål om reformer 151
11.4 Hyresområdet 151
11.5 Överväganden och förslag 152

12 *Förverkande av jordbruksarrende på grund av vanvård* . . . 155
12.1 Gällande rätt 155
12.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 155
12.3 Lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark 156
12.4 Överväganden och förslag 157

13 *Maximitiden för arrendeupplåtelse* 159
13.1 Gällande rätt 159
13.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 159
13.3 Önskemål om reformer 160
13.4 Förekomsten av långtidsarrenden 161
13.5 Överväganden och förslag 161

14 *Arbetsavtal i samband med arrende* 163
14.1 Gällande rätt 163

14.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 164
14.3 Synpunkter från jordägare och arrendatorer 165
14.4 Överväganden och förslag 165

15 *Ränta på retroaktiv arrendeavgift m. m.* 169
15.1 Gällande rätt 169
15.2 Allmänt om ränta 169
15.3 Räntebestämmelser på hyresområdet 170
15.3.1 12 kap. jordabalken (JB) 170
15.3.2 Hyresförhandlingslagen (1978:304) 171
15.4 Förarbetena till räntebestämmelsen i 12 kap. JB 171
15.5 Önskemål om reformer 171
15.6 Överväganden och förslag 172

16 *Dispensreglerna* 175
16.1 Gällande rätt 175
16.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 175
16.3 Önskemål om reformer 176
16.4 Överväganden och förslag 177

17 *Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende* 179
17.1 Gällande rätt 179
17.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 180
17.2.1 Arrendelagsutredningen 180
17.2.2 Jordabalkspropositionen 181
17.2.3 Riksdagsbehandlingen 182
17.3 Kritik mot nuvarande regler 183
17.4 Reglerna på hyresområdet 183
17.4.1 Hyreslagen (12 kap. JB) 183
17.4.2 Hyresförhandlingslagen (1978:304) 184
17.4.3 Hyresrättsutredningen 184
17.5 Arrendelagskommitténs tidigare förslag till nytt uppsägningsförfarande 185
17.6 Remissinstanserna 186
17.7 Propositionen 1978/79:183 om ändring i arrendelagstiftningen 188
17.8 Hyresrättsutredningens överväganden 189
17.9 Överväganden och förslag 190

18 *Vissa processfrågor* 197
18.1 Gällande rätt 197
18.1.1 Inledning 197
18.1.2 Första instans i arrendetvister 197
18.1.2.1 Arrendenämnd 197
18.1.2.2 Fastighetsdomstol 198
18.1.3 Fullföljd av talan i arrendetvister 199
18.1.3.1 Arrendetvister i arrendenämnd som första instans 199
18.1.3.2 Arrendetvister vid fastighetsdomstol som första instans 199

18.2 Antalet arrendetvister 200
18.3 Hyresområdet 200
18.3.1 Inledning 200
18.3.2 Hyresnämnd och fastighetsdomstol 200
18.3.3 Fullföljd av talan i hyrestvister 201
18.3.3.1 Tiden före bostadsdomstolens inrättande . 201
18.3.3.2 Tiden efter bostadsdomstolens inrättande . 201
18.4 Hyresrättsutredningen 202
18.5 Önskemål om reformer 202
18.6 Kommitténs synpunkter 203
18.6.1 Instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister – en principskiss 203
18.6.2 Regler om förfarandet i arrendetvister 205
18.6.3 Överflyttning av mål från fastighetsdomstol till arrendenämnd 205

19 *Taxeringsvärderegeln vid bostadsarrende* 207
19.1 Gällande rätt 207
19.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 208
19.3 Önskemål om reformer 210
19.4 Överväganden och förslag 212

20 *Följdändringar* 215

21 *Specialmotivering* 217
21.1 Inledning 217
21.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 217
21.2.1 7 kap. 217
21.2.2 8 kap. 218
21.2.3 9 kap. 222
21.2.4 10 kap. 230
21.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden 230
21.4 Förslaget till lag om arrendators förköpsrätt 231
21.5 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230) . 235
21.6 Förslaget till förordning om ändring i jordförvärvsförordningen (1979:231) 235
21.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. . . 236
21.8 Förslaget till övergångsbestämmelser 236
21.8.1 Jordabalken och fiskearrendelagen 236
21.8.2 Övriga lagförslag 236

Reservation av ledamoten Thorsten Larsson i fråga om överlåtelse av arrenderätt samt arrendeavräkning vid ändrat penningvärde . . . 237

Bilaga *Investeringar på arrendeställe ur skattesynpunkt av Jan Ossmark, LRF:s skattebyrå* 239

Sammanfattning

Inledning

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot vederlag. Upplåtelse av arrende kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende, lägenhetsarrende eller fiskearrende. Allmänna bestämmelser om arrende finns i 7 och 8 kap. jordabalken (JB). De särskilda reglerna om jordbruksarrende finns i 9 kap. JB. Bestämmelserna om bostadsarrende och anläggningsarrende finns i 10 och 11 kap. JB. När någon mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan, kan det ske som fiskearrende. Bestämmelser härom finns i lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Investeringar på arrendestället

Under arrendetiden skall jordbruksarrendatorn vårda och underhålla arrendestället. Förbättrar han arrendestället, kan han inte enligt någon tvingande regel få ersättning av jordägaren. Avsaknaden av sådana regler bedöms ha bidragit till att arrendeställena har kommit att bli eftersatta i tekniskt hänseende. Kommittén föreslår därför regler, som i korthet innebär att arrendatorn hos arrendenämnden skall kunna ansöka om tillstånd att göra investeringar, som medför varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Vid arrendets upphörande skall enligt dessa regler jordägaren betala ersättning till arrendatorn med ett belopp, som skall motsvara vad arrendestället genom investeringen har ökat i värde. De investeringar som skall ge arrendatorn rätt till ersättning har i lagen beskrivits som uppförande eller förbättring av ekonomibyggnad, utförande eller förbättring av markanläggning eller förbättring av jorden. I huvudsak är det fråga om sådana åtgärder som enligt förordningen om statligt stöd till jordbrukets rationalisering betecknas som inre rationalisering. Sådan arrendatorn tillhörig egendom som tillförs arrendestället till följd av en ersättningsgill investering skall tillfalla jordägaren vid avträdet i den mån egendomen då finns kvar på arrendestället.

Muntliga arrendeupplåtelser samt arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende

Muntliga arrendeupplåtelser

Avtal om arrende skall upprättas skriftligen. En muntlig upplåtelse faller utanför tillämpningsområdet för jordabalkens bestämmelser om jordbruksarrende. Detta innebär att en arrendator med muntligt avtal saknar besittningsskydd. Även i övrigt är hans rättsliga ställning i hög grad osäker. Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats, är han dock berättigad till skadestånd av jordägaren, om det inte har berott på arrendatorn att ett skriftligt avtal inte har kommit till stånd.

Trots lagens krav på skriftlig form för arrendeupplåtelse är antalet muntliga arrenden påtagligt högre än vad som kan godtas. Kommittén föreslår därför en reglering, som gör det fördelaktigt för jordägaren att använda skriftlig form för upplåtelsen. Regleringen har i huvudsak följande innehåll. Om arrendatorn har tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats och jordägaren inte medverkar till att sådant avtal kommer till stånd, skall arrendatorn ha rätt att hos arrendenämnden ansöka om förklaring att arrende föreligger, s. k. arrendeförklaring. I samband därmed kan arrendenämnden bestämma skäliga villkor för arrendet. Arrendenämndens beslut skall anses som ett skriftligt avtal om arrende. Nämnden skall inte stadfästa vad parterna en gång i tiden kan ha avtalat utan i stället rikta in sig på vad som bör gälla för framtiden. Sedan arrendenämnden har meddelat en arrendeförklaring, skall, oavsett vad som tidigare kan ha gällt mellan jordägaren och arrendatorn, samtliga villkor för arrendet vara bestämda genom arrendenämndens beslut.

Arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende

Sidoarrenden (arrenden som inte omfattar bostad för arrendatorn) med en avtalstid om ett år eller kortare tid är inte förenade med rätt till förlängning. Någon minimitid gäller inte för sidoarrende. Det är ganska vanligt att även mera permanenta sidoarrenden upplåts på ett år i taget. Olägenheterna för en arrendator med ett sidoarrende utan besittningsskydd är uppenbara. Om kommitténs förslag beträffande de muntliga arrendeupplåtelserna genomförs, är det tänkbart att flertalet av de muntliga avtalen ersätts med skriftliga ettårsavtal. Förslaget beträffande de muntliga upplåtelserna skulle mista en del av sin avsedda effekt, om inte reglerna rörande de ettåriga avtalen ändras. Enligt kommitténs mening bör frågan lösas så att besittningsskydd införs även för sidoarrende på ett år och att ettårig minimitid föreskrivs för upplåtelse av sidoarrende. Arrendenämnden skall dock kunna lämna dispens från regeln om minimitid, när jordägaren har sakliga skäl härför.

Upplåtelsetiden vid kommunala jordbruksarrenden

För upplåtelse av jordbruksarrende, som omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrende), gäller en minimitid om fem år. Är jordägaren en kommun,

är minimitiden dock ett år. Anledningen till att en särskild minimitid gäller för de kommunala arrendena är att den kommunala marken snabbt kan behöva tas i anspråk för kommunala ändamål. Kommitténs enkätundersökning beträffande kommunernas avtalspraxis ger vid handen att ca 60 procent av den korttidsupplåtna gårdsarrendearealen ligger inom områden, som inte enligt kommunernas planer kommer att användas för annat ändamål än jordbruk före år 2000. Kommittén föreslår att kommunalt gårdsarrende, som helt eller delvis är beläget inom område med fastställd detaljplan, även i fortsättningen skall kunna upplåtas på ett år. Upplåtelsetiden för kommunala gårdsarrenden, som helt ligger utanför detaljplanelagt område, bör dock, i likhet med vad som gäller för gårdsarrenden i allmänhet, vara fem år. Arrendenämnden skall kunna ge dispens från den femåriga minimitiden, när kommunen har sakliga skäl för sin begäran om kortare tid. Ett sådant skäl kan vara att marken enligt en kommunal översiktsplan inom en nära framtid skall användas för annat ändamål än jordbruk.

Förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorn

För närvarande finns inga regler om förköps- eller friköpsrätt för arrendatorn. Före jordabalkens införande hade jordbruksarrendatorn emellertid förköpsrätt i vissa fall enligt 1943 års lag om arrendators förköpsrätt. Enligt de jordbrukspolitiska riktlinjer som riksdagen antog år 1977 skall familjejordbruket vara den dominerande företagsformen och vidare bör yrkeskunniga förvärvare, som har för avsikt att bosätta sig på och själva bruka en jordbruksfastighet, erhålla företräde vid förvärv av ett jordbruk. 1979 års jordförvärvslag syftar bl. a. till att stärka sambandet mellan ägande och brukande av jordbruksfastigheter.

Kommittén anser att en friköpsrätt, dvs. en rätt för arrendatorn att när han så önskar tvångsförvärva den arrenderade fastigheten, innebär ett alltför långtgående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom. I stället föreslår kommittén att jordbruksarrendatorn på nytt får en förköpsrätt, dock något annorlunda utformad än den som gällde enligt 1943 års lag.

Förköpsförfarandet föreslås få följande utseende. En jordägare, som har upplåtit sin fasta egendom på gårdsarrende med förlängningsrätt och som avser att sälja egendomen eller någon del av denna, måste först erbjuda arrendator, som berörs av den tilltänkta försäljningen, att köpa arrendestället med de justeringar som av fastighetsbildnings- och rationaliseringsskäl kan vara nödvändiga. Erbjudandet skall vara godkänt av lantbruksnämnden. Antar arrendatorn inte erbjudandet inom tre månader, står det jordägaren fritt att sälja egendomen till utomstående. Försäljning till jordägarens make, barn, syskon eller syskonbarn får ske utan rätt för arrendatorn att förköpa. Vissa andra försäljningar är också "fria" från förköpsrätt. Som exempel kan nämnas lantbruksnämndernas och lantbruksstyrelsens köp och försäljningar av jordbruksfastigheter. Antar arrendatorn ett förköpserbjudande, blir den fortsatta gången densamma som vid en vanlig överlåtelse av jordbruksfastighet. Arrendatorn har således bl. a. att ansöka om förvärvstillstånd och lagfart såsom köpare i allmänhet. Förköpsreglerna upprätthålls genom att

lantbruksnämnden skall vägra förvärvstillstånd för utomstående köpare, om förköpslagens bestämmelser har åsidosatts.

Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende

Arrendeavtal för viss tid – ett år eller längre – måste i princip sägas upp för att upphöra att gälla vid den avtalade arrendetidens utgång. För arrenden med besittningsskydd gäller vidare att avtalet måste sägas upp även om parterna vill att arrendet skall fortsätta men på andra villkor. Säger jordägaren upp avtalet, behöver han inte underrätta arrendatorn huruvida uppsägningen avser avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren för en ny arrendeperiod. En uppsägning gäller alltid avtalets upphörande. Även om arrendatorn säger upp avtalet för ändring av villkoren, kan han bli tvungen att lämna arrendet vid avtalstidens utgång, om jordägaren vägrar medge förlängning med hänvisning till någon besittningsbrytande grund. Om parterna efter uppsägning inte kan nå en överenskommelse, skall jordägaren lämna arrendatorn ett s. k. avflyttningsmeddelande. Om arrendatorn inte hänskjuter tvisten till arrendenämnden inom två månader därefter, förlorar han rätten till fortsatt arrende.

Det nu gällande uppsägningsförfarandet kan kritiseras på följande punkter. Även om parterna är överens om att arrendet skall fortsätta, måste avtalet sägas upp, om någon av parterna önskar ändring av villkoren. Arrendatorn kan inte få full visshet om jordägarens avsikt med en uppsägning innan tvisten har hänskjutits till arrendenämnden. Frågan om fortsatt arrende kan hållas svävande lång tid efter arrendeperiodens utgång. Förfarandet kännetecknas vidare av en ensidig skyldighet för arrendatorn att hänskjuta tvist till arrendenämnden. I syfte att undanröja dessa olägenheter förelår kommittén ett nytt uppsägningsförfarande, som i korthet innebär följande. Vill jordägaren eller arrendatorn att avtalet skall upphöra att gälla, skall skriftlig uppsägning göras. Vill part att arrendet skall fortsätta men på ändrade villkor, skall han i skriftlig anmälan till motparten ange detta. Sker ingen uppsägning utan endast anmälan om villkorsändring, blir avtalet automatiskt förlängt på tid och på villkor i övrigt som arrendenämnden bestämmer eller parterna kommer överens om . Uppsägningstiden skall vara densamma som i dag och tillämpas även beträffande anmälan om villkorsändring. Säger jordägaren upp avtalet, skall han i uppsägningshandlingen ange orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter jordägaren att göra detta, är uppsägningen utan verkan. Säger jordägaren upp avtalet, har han att senast två månader från den dag uppsägning senast får göras hänskjuta eventuell tvist till arrendenämnden. Försitter jordägaren tvåmånadersfristen i händelse av tvist, får uppsägningen endast verkan som anmälan om villkorsändring. När part har gjort en anmälan, har han, om överenskommelse inte kan nås, att hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast sex månader från den dag anmälan senast får göras. Försitts tidsfristen, förlorar anmälan sin verkan, vilket får till följd att de gamla villkoren skall fortsätta att gälla även för den nya arrendeperioden.

Övriga frågor

Kommittén har granskat problemen i samband med *arrendeavräkning vid ändrat penningvärde*. Kommittén har därvid funnit att de nuvarande reglerna om arrendatorns ansvar för arrendeställets skick medför att tillträdets bristbelopp vid avräkningen skall justeras med hänsyn till den ökning av kostnaderna för tillträdesbristernas avhjälpande, som kan ha inträffat under arrendetiden (avräkningsperioden). Någon lagändring har därför inte ansetts behövlig.

Kommittén har också sett över frågan om *fideikommissarrendatorns rättsställning*. Kommittén har funnit att reglerna beträffande s. k. undergårdsarrenden inte ger fideikommissarrendatorn en sämre rättsställning än en jordbruksarrendator i allmänhet. Vad sedan gäller arrende av ett fideikommiss huvudgård är läget ett annat. Avlider innehavaren av fideikommisset, är den nye innehavaren (efterträdaren) berättigad att tillträda huvudgården, oavsett vad arrendeavtalet innehåller. En ändring av dessa regler skulle innebära att hela fideikommissavvecklingsfrågan, som löstes genom lagstiftning år 1963, måste tas upp till ny prövning. Kommittén anser att en sådan omprövning inte bör ske endast till följd av huvudgårdsarrendatorns i viss mån osäkra arrendetid. Kommittén avstyrker således lagändringar beträffande fideikommissarrendatorns rättsställning.

Kommittén har vidare övervägt frågan om *underarrendatorns rättsställning*. Ett underarrende föreligger, när en arrendator upplåter arrenderätt i andra hand till arrendestället eller en del av detta. Träffar jordägaren och huvudarrendatorn överenskommelse om ändring av det mellan dem gällande arrendeavtalet, kan underarrendatorns rättsställning förändras utan att han har deltagit i överenskommelsen eller haft möjlighet att påverka den. Som exempel kan nämnas att jordägaren och huvudarrendatorn träffar avtal om att huvudarrendet omedelbart skall upphöra. Oavsett vad huvudarrendatorn och underarrendatorn har kommit överens om vad gäller arrendetidens längd, går underarrendatorn i ett sådant fall miste om sitt arrende och får i stället en osäker skadeståndsfordran gentemot huvudarrendatorn. För att undanröja risken för missbruk föreslår kommittén att underarrendatorns avtal skall anses ha träffats med jordägaren som motpart, när huvudarrendet upphör och huvudarrendatorn tillhör viss krets av närstående till jordägaren eller är en juridisk person, över vilken jordägaren har det bestämmande inflytandet.

Från Lantbrukarnas riksförbund (LRF) har framförts vissa synpunkter på regeln om *förverkande av arrende på grund av vanvård av arrendestället*. Det har ifrågasatts om inte arrendenämnder och domstolar kräver att vanvården skall ha gått så långt att den är att beteckna som grov, innan en förverkandeförklaring meddelas. Kommittén har för sin del inte funnit något belägg för att en sådan tillämpning av förverkanderegeln skulle vara allmänt förekommande och anser att någon lagändring inte erfordras.

Avtal om upplåtelse av arrende av alla slag är inte bindande längre än 50 år från den tidpunkt avtalet ingicks. Kommittén föreslår att *maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende* sätts ned till 20 år.

I jordabalken finns bestämmelser om *arbetsavtal i samband med jordbruksarrende*. Dessa regler har tillkommit som ett skydd för arrendatorn mot

alltför betungande arbetsåtaganden. Utvecklingen under de senaste decennierna har inneburit att reglerna om arbetsavtal har kommit att framstå som alltmer otidsenliga. Enligt jordägare- och arrendatorsorganisationerna utgör de fåtaliga arbetsavtal som fortfarande kan förekomma inget bärande skäl för att behålla reglerna om arbetsavtal i samband med arrende. Kommittén anser att dessa regler nu bör avskaffas. För arbetsavtal mellan en jordägare och en arrendator bör i fortsättningen samma regler gälla som för arbetsavtal i allmänhet.

Enligt huvudregeln får en jordbruksarrendator inte *överlåta arrenderätten* utan jordägarens samtycke. Från arrendatorshåll har hemställts att överlåtelserätten utvidgas bl. a. när det gäller överlåtelse inom familjen. Även överlåtelse till annan bör enligt arrendatorerna få ske i större utsträckning. Kommittén anser att en utvidgad rätt för arrendatorn att utan jordägarens samtycke överlåta arrendet inte bör införas. Genom det förstärkta besittningsskydd som infördes genom lagändringar den 1 juli 1979 samt de nu föreslagna bestämmelserna om rätt för arrendatorn till ersättning för investeringar och rätt att förköpa arrendestället förbättras arrendatorernas rättsställning utan att man behöver befara de nackdelar för jordbruksnäringen i stort som enligt kommittén kan följa med en vidgad rätt att överlåta arrenden.

När arrendenämnden bestämmer en högre arrendeavgift än den som har utgått under den tidigare arrendeperioden, gäller den nya avgiften för tiden från och med periodskiftet. Meddelas avgiftsbeslutet först efter periodskiftet, skall arrendatorn för den tid som har gått av den nya arrendeperioden betala skillnaden mellan den gamla och den nya avgiften. På denna retroaktiva arrendeavgift utgår enligt arrendelagen inte någon ränta. Kommittén föreslår att arrendatorn blir skyldig att betala *ränta på retroaktiv arrendeavgift,* medan jordägaren bör betala ränta på det avgiftsbelopp som han skall betala tillbaka, när den nya arrendeavgiften blir lägre än den gamla.

Från vissa av arrendelagens tvingande regler kan arrendenämnden ge *dispens,* dvs. lämna godkännande till ett avtalsvillkor, som ger arrendatorn sämre rätt än han annars skulle ha haft enligt lag. Kommer parterna överens om ett arrendevillkor, som för sin giltighet kräver en sådan dispens, skall de i avtalet särskilt ange att dispens får sökas. Avslår arrendenämnden en ansökan, förfaller hela avtalet, om parterna inte har kommit överens om annat. Det finns ingen tidsgräns, före vilken ansökan om dispens måste göras. Detta innebär att en dispensansökan kan göras sedan arrendeförhållandet har varat flera år. Om dispens vägras, försätts arrendatorn i en mycket besvärlig situation. Kommittén föreslår därför att en regel införs, som innebär att en dispensansökan inte får göras senare än en månad från det att jordägaren och arrendatorn har träffat avtal om villkor, som för sin giltighet kräver godkännande av arrendenämnden.

Kommittén har sett över den s. k. *taxeringsvärderegeln vid bostadsarrende.* Denna innebär att bostadsarrendatorn saknar rätt till förlängning av avtalet, om det på arrendestället vid den tidpunkt då avtalet senast kan sägas upp inte finns ett bostadshus som är åsatt taxeringsvärde. För byggnader på annans mark, vilka har ett lägre värde än 10 000 kr., skall enligt fastighetstaxerings-

lagen något taxeringsvärde inte bestämmas. Kommittén har inte funnit skäl att föreslå en ändring av taxeringsvärderegeln.

Vissa processfrågor

Tvist om förlängning av avtal om jordbruks- och bostadsarrende och om villkor vid förlängning prövas i första instans av arrendenämnd. Förlängningstvist kan föras till fastighetsdomstol och hovrätt, medan villkorstvist kan överklagas endast till fastighetsdomstol. Vissa arrendetvister upptas av fastighetsdomstol som första instans. I övrigt gäller för arrendetvister en rad processbestämmelser, som gör förfarandet i arrendetvister ganska komplicerat. Kommittén anser att den instans- och fullföljdsordning som gäller för hyrestvister bör tjäna som förebild för arrendetvisternas del. Bostadsdomstolens lagfarna ledamöter kan tillsammans med intresseledamöter, föreslagna av arrendemarknadens parter, bilda en *arrendedomstol* såsom andra och sista instans för arrendetvister. Kommittén förordar vidare att den hyresprocesslag som sannolikt kommer att bli en följd av hyresrättsutredningens arbete skall gälla även för handläggningen av arrendetvister. Slutligen uttalar kommittén att mål om klander av syn, arrendeavräkning och arrendeavgifts bestämmande utan samband med egentlig villkorstvist samt ärende om dispens från regeln om sista dag för syns avslutande bör överflyttas från fastighetsdomstol till arrendenämnd som första instans.

Följdändringar

Flertalet förslag i betänkandet har utformats med hänsyn till förhållandena inom arrendejordbruket. Till följd av bl. a. önskemålet om så långt möjligt enhetliga regler för olika arrendeformer bör enligt kommittén förslagen beträffande ränta på retroaktiv arrendeavgift m. m., uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende och vissa processfrågor gälla även bostadsarrende och fiskearrende. För fiskearrende bör dessutom gälla förslaget beträffande arbetsavtal i samband med arrende. Av lämplighetsskäl bör vidare förslaget rörande muntliga arrendeupplåtelser gälla även bostadsarrende och fiskearrende. Förslagen om investeringar på arrendestället, förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorn samt maximitiden för arrendeupplåtelse bör gälla endast jordbruksarrende.

Författningsförslag

Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken[1]
dels att 9 kap. 37–39 §§ skall upphöra att gälla,
dels att rubriken närmast före 9 kap. 36 § skall utgå,
dels att 7 kap. 5 och 13 §§, 8 kap. 2, 3, 6, 8, 21, 22 och 23 §§, 9 kap. 2, 3, 7, 8, 10, 12, 13, 20, 21, 22, 26, 29 och 36 §§, 10 kap. 3, 4, 5 och 6 a §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas tolv nya bestämmelser, 8 kap. 3 a, 3 b, 3 c och 19 a §§, 9 kap. 9 b, 14 a, 14 b, 14 c, 14 d, 14 e och 21 a §§ samt 10 kap. 6 b § av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.
5 §

Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är ej bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom stadsplan är dock ej bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av nyttjanderätt för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid.

Avser upplåtelsen jordbruksarrende, är avtalet ej bindande längre än tjugo år.

Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog för annat ändamål än husbehov, är avtalet ej bindande längre än fem år.

Första och andra styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första *stycket* inverkar ej på nyttjanderättshavares rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

Första – tredje styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första *och andra styckena* inverkar ej på nyttjanderättshavares rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, skall uppsägning ske.

Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första *eller andra* stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, skall uppsägning ske.

[1] Balken omtryckt 1971:1209.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	13 §[2]
Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.	Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. *Jämväl arrendeförklaring och arrendatorns rätt att sitta kvar på arrendestället enligt 8 kap. 3 a § gäller mot ny ägare av fastigheten, även om förbehåll ej skett.*
Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket endast om den förut gällande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.	Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket *första meningen* endast om den förut gällande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

Om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304).

8 kap.

2 §

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel eller i 9–11 kap. är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.	I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. *Framställning till arrendenämnden om godkännande får inte göras senare än en månad från det att avtalet har underskrivits av jordägaren och arrendatorn.* Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.
	3 §
Avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall upprättas skriftligen. I hand-	Avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall upprättas skriftligen. I hand-

[2] Senaste lydelse 1978:305.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
lingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan. *Har arrendatorn tillträtt arrendestället 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. Väckes ej talan om ersättning inom ett år från det jorden avträddes, är rätten till sådan talan förlorad.*	lingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om ej annat överenskommes.

3 a §

Har vid jordbruksarrende eller bostadsarrende arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, skall arrendenämnden på ansökan av arrendatorn förklara att arrende föreligger (arrendeförklaring) samt bestämma villkoren för arrendet enligt 9 kap. 9 b § eller 10 kap. 6 b §.

Har arrendatorn gjort ansökan om förklaring, skall, till dess arrendenämnden har meddelat beslut i frågan, hans rätt att sitta kvar på arrendestället bedömas som om arrendet hade upplåtits genom skriftligt avtal.

3 b §

Har vid anläggningsarrende arrendatorn tillträtt arrendestället och föreligger sådana omständigheter som enligt 3 a § första stycket medför rätt till arrendeförklaring, har arrendatorn rätt till ersättning för skada. Väckes ej talan om ersättning inom ett år från det jorden avträddes, är rätten till sådan talan förlorad.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	3 c §
	Dom eller beslut, varigenom arrendeförklaring meddelas, anses som ett skriftligt avtal om arrende, ingånget den dag domen eller beslutet meddelas.
	Dom eller beslut i fråga om arrendeförklaring skall gälla till dess lagakraftägande avgörande föreligger.
	6 §
Är *jordbruksarrende,* bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.	Är bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.
	8 §[3]
Uppsägning skall vara skriftlig, *om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ och när arrendator uppsäger avtal enligt 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 § skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen.* Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.	Uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.
Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428).	Uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu,

[3] Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att arrendeförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av arrendator gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om *jordbruksarrende, bostadsarrende och* anläggningsarrende finns i *9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § och* 11 kap. 6 §.

19 a §

Har arrende upplåtits i andra hand av

1. någon som med jordägaren är eller har varit gift eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag eller är syskon eller är i det svågerlag, att den ene är eller har varit gift med den andres syskon, eller som på liknande sätt är jordägaren närstående,

2. juridisk person, över vilken jordägaren eller någon honom närstående enligt 1. har ett bestämmande inflytande,

3. enskild person samt jordägaren är juridisk person, över vilken upplåtaren eller någon honom närstående enligt 1. har ett bestämmande inflytande,

skall, när upplåtarens rätt mot jordägaren upphör, arrendet anses ha upplåtits av denne.

21 §

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall *utom i fall som avses i 9 kap. 21 §*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.	byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört inom tre månader från det arrendestället avträddes eller anspråk på lösen slutligt ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

Har ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen ej tagas bort, innan arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats.

22 §

Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.	Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § *eller 9 kap. 21 §* och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.

23 §

Arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,

2. om arrendatorn vid jordbruksarrende undandrager sig att utföra arbete som åligger honom enligt avtalet,	*2. Upphävd.*

3. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller om han eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,

4. om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller, om viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,

5. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i denna balk överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt,

6. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.

Arrenderätten är icke förverkad, om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

9 kap.

2 §

Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid *eller för arrendatorns livstid.* Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren icke kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid. Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren icke kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun, minst ett år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den *nu angivna* minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun *och arrendestället till någon del ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan,* minst ett år. *För annat arrende för viss tid skall arrendetiden utgöra minst ett år.* Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den i *detta stycke föreskrivna* minsta tiden *för arrendet.* Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden. *Upplåter staten genom lantbruksnämnd arrende, som inte omfattar bostad för arrendatorn, får avtal dock träffas för kortare tid än ett år utan sådant godkännande.*

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

3 §

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt

Om avtalet ej uppsäges inom rätt

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.	tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, *eller, om anmälan om villkorsändring enligt 14 a § har skett, på tid och på villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.*

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

7 §

Bestämmelserna i *8 – 13 §§* gäller vid arrende för viss tid, utom när	Bestämmelserna i *8–9 a, 10–13, 14 a–14 e §§* gäller vid arrende för viss tid, utom när
1. arrendetiden *uppgår till högst* ett år *och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn,* eller	1. arrendetiden *understiger* ett år, eller
2. *arrendeförhållandet upphör* på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.	2. *jordägaren säger upp arrendeavtalet till omedelbart upphörande* på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.

8 §[4]

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet *eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor,* har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när	Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när
1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet *att upphöra* på någon av dessa grunder,	1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet *till omedelbart upphörande* på någon av dessa grunder,

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

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan,

[4] Senaste lydelse 1979:371.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

9 b §

Vid arrendeförklaring skall arrendeavgiften bestämmas enligt 9 § första stycket. Arrendetiden skall bestämmas till fem år, om arrendet omfattar bostad för arrendatorn, och eljest till ett år. Till den sålunda bestämda arrendetiden skall läggas den ytterligare tid som behövs för att arrendeperioden skall löpa ut på en fardag. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är förenligt med en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället och det är skäligt med hänsyn till övriga omständigheter.

Träffas vid arrendeförklaring överenskommelse om villkoren för arrendet, äger vad i 9 § fjärde stycket sägs motsvarande tillämpning.

10 §

Uppsäges arrendeavtal och föreligger tvist om förlängning av avtalet eller om 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 hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Uppsäger arrendatorn arrendeavtalet, är rätten till förlängning av avtalet förfallen.

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att hänskjuta tvisten

Uppsäger jordägaren avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om orsaken till att han vägrar

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.	*medge förlängning. Jordägaren får därefter såsom ny orsak till sin vägran ej åberopa annat än sådant förhållande som anges i 8 § 1. eller 2. och som han inte har känt till eller bort känna till före uppsägningen. Uppfyller uppsägningen inte föreskrifterna i första meningen, är den utan verkan.* *Om delgivning av uppsägning finns bestämmelser i 8 kap. 8 §.* *Har jordägaren uppsagt avtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet, har jordägaren att genom ansökan hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag, då uppsägning senast kunde ske, eller, om uppsägningstid ej är föreskriven, från den dag uppsägning har skett. Iakttages inte denna tidsfrist, har, om arrendatorn ej före fristens utgång skriftligen har gått med på att flytta, uppsägningen endast verkan som anmälan om villkorsändring enligt 14 a §.*
12 §[5]	
Bifalles *arrendatorns* talan om *förlängning av arrendeavtalet,* skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.	Bifalles *ej jordägarens* talan om *arrendeavtalets upphörande,* skall *avtalet förlängas och* villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.
Dom eller beslut *varigenom arrendatorns talan bifalles* anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.	Dom eller beslut *om förlängning* anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.
13 §	
Bifalles *ej arrendatorns* talan om *förlängning av arrendeavtalet,* får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.	Bifalles *jordägarens* talan om *arrendeavtalets upphörande,* får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.
Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med	

[5] Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

14 a §

Vill jordägaren eller arrendatorn ha ändring av villkoren för en ny arrendeperiod, skall han i anmälan till den andre ange detta. Anmälan skall göras senast den dag då uppsägning till arrendetidens utgång senast kan ske. Anmälan skall ske i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning

Har anmälan gjorts och föreligger tvist om villkoren, har den som har gjort anmälan att senast sex månader från den dag då anmälan senast kunde ske, hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Iakttages inte denna tidsfrist, är anmälan utan verkan.

Tvist hänskjuts till arrendenämnden genom ansökan av part som har gjort anmälan om villkorsändring. Ansökan skall innehålla uppgift om den ändring av arrendevillkoren som begärs. Endast part som har gjort ansökan får framställa yrkande om villkorsändring i arrendenämnden. Part får inte utan att särskilda skäl föreligger begära annan ändring av arrendevillkoren än vad han har gjort i ansökningen till arrendenämnden.

Har jordägaren uppsagt avtalet till arrendetidens utgång, får han med iakttagande av tidsfristen i andra stycket utan anmälan enligt första stycket hänskjuta tvist om villkoren för det fortsatta arrendet.

14 b §

I villkorstvist skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. För tiden fram till dess villkor för det fortsatta arrendet blir slutligt fastställda skall de förut gällande villkoren tillämpas.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	14 c §
	Skall arrendatorn enligt beslut eller dom utge högre arrendeavgift för förfluten tid än som skolat utgå förut, skall arrendatorn betala ränta på överskjutande belopp som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften.
	Fastställes arrendeavgiften för förfluten tid till lägre belopp än som skolat utgå förut, skall jordägaren betala ränta på belopp han har uppburit för mycket för tiden från dagen för beloppets mottagande.
	Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet eller domen har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.
	14 d §
	Har villkoren fastställts av arrendenämnd eller domstol enligt 12 eller 14 b §, har arrendatorn rätt att uppsäga avtalet senast två månader efter det att domen eller beslutet har vunnit laga kraft. De villkor som har fastställts för arrendet skall gälla för tiden fram till avträdet. Om tiden för avtalets upphörande finns bestämmelser i 8 kap. 4 § andra stycket.
	14 e §
	Har arrendatorn uppsagt avtalet enligt 14 d §, får arrendenämnden på ansökan av arrendatorn eller jordägaren medge skäligt uppskov med avträdet. De villkor som har fastställts för arrendet skall gälla för tiden fram till avträdet.
	20 §
Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17 *eller 18 §* berättigad till ersättning	Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, *18 eller 21 §* berättigad till ersättning

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.	därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet.

21 §

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han, om ej annat avtalats, efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.	*Har arrendatorn uppfört eller förbättrat ekonomibyggnad, utfört eller förbättrat markanläggning eller förbättrat jorden och är arbetet i huvudsak inte att hänföra till 16, 18 eller 19 §, har arrendatorn, om arrendenämnden har lämnat tillstånd till arbetet, rätt till ersättning av jordägaren med belopp som motsvarar vad arrendestället genom arbetet har ökat i värde.*
Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden.	*Tillstånd får lämnas endast om arbetet bedöms medföra varaktig nytta för jordbruket på arrendestället och jordägaren inte gör sannolikt att han inom skälig tid kommer att utföra arbete som fyller väsentligen samma ändamål.*
	Har arbetet påbörjats, skall tillstånd vägras.
	Tillstånd får förenas med villkor.
	Har tillstånd lämnats, skall jordägaren anses ha medgivit att arrendatorn får utföra arbetet.

21 a §

	Ersättningen skall bestämmas vid den syn som sker när arrendestället avträds och räknas arrendatorn till

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	godo vid avräkningen, om annat inte har avtalats efter det att arrendenämnden har lämnat tillstånd enligt 21 §.
	Har till följd av arbete enligt 21 § arrendestället tillförts egendom, som tillhör arrendatorn, skall egendomen tillfalla jordägaren vid avträdet, om egendomen då finns kvar på arrendestället. Jordägaren och arrendatorn får dock efter det att arrendenämnden har lämnat tillstånd enligt 21 § avtala att egendomen skall tillfalla jordägaren vid annan tidpunkt före avträdet.
	Arrendatorn får inte under de fyra månader som infaller närmast före avträdet föra bort egendom enligt 21 §, om han inte före nu angiven tid har underrättat jordägaren därom. Bryter arrendatorn häremot, har jordägaren rätt till ersättning för skada.
22 §	
Har jordägaren utfört arbete som avses i 18 § eller utgivit ersättning enligt andra stycket i nämnda paragraf *eller enligt 21 § första stycket* för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godtaga skälig höjning av arrendeavgiften.	Har jordägaren utfört arbete som avses i 18 § eller utgivit ersättning enligt andra stycket i nämnda paragraf för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godtaga skälig höjning av arrendeavgiften.
26 §	
Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.	
Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § *andra* stycket, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.	Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § *första* stycket, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde. Över allt som förekommer vid synen skall upprättas skriftlig handling, som undertecknas av synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom tre månader från synens avslutande genom synemännens försorg delges parterna i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.	
29 §	
Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. *Om förbehåll att arrendatorn skall utföra arbete finns bestämmelser i 36–39 §§.*	Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.
Arbetsavtal i samband med arrende.	
36 §	
Bestämmelse i arrendeavtal att arrendatorn skall utföra arbete får ej innefatta skyldighet att utföra arbete utöver fastställt antal dagsverken eller annat bestämt arbete.	*Är avtal om jordbruksarrende, som omfattar bostad för arrendatorn, förenat med rätt till förlängning enligt 8 §, har arrendatorn förköpsrätt enligt bestämmelserna i lagen (1981:000) om arrendators förköpsrätt.*
Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utföra dagsverken men är ej bestämt, hur de skall fördelas på särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor, i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, då avtalet föreskriver visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid lämna arrendatorn uppgift om de dagar när arbetet skall utföras. Arrendatorn är ej skyldig att inställa sig till arbete tidigare än på andra dagen efter det att uppgiften lämnats honom. Arbetet får ej utkrävas på sådant sätt att	

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk. Jordbruksdagsverken får dock utan hinder av vad som sagts nu utkrävas enligt den fördelning som föreskrives i avtalet.	
I arrendeavtalet får ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren.	
37 §	
Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan honom och jordägaren skyldig att utföra arbete, skall ersättning till arrendatorn utgå efter ortens pris vid tiden för arbetet.	
38 §	
Tillhandahåller jordägaren ej arbete som arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig att utföra eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, får arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Uppsägning får dock ej ske, om arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse, och ej heller sedan arbetet tillhandahållits arrendatorn. Har jordägaren ej inom en månad från uppsägningen meddelat arrendatorn att den ej godtages, skall jordägaren anses ha godkänt uppsägningen.	
I fall som avses i första stycket har arrendatorn, vare sig uppsägning sker eller ej, rätt till ersättning för skada, om icke underlåtenheten att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av ändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.	
39 §	
Bestämmelserna i 36–38 §§ gäller ej, om arrendatorns åliggande är av ringa betydelse.	

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
10 kap.	
3 §	
Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.	
Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.	Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år, *eller om anmälan om villkorsändring enligt 6 a § har skett, på tid och på villkor i övrigt som bestäms enligt 6 §.*
Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller dock utan sådant godkännande.	
4 §	
Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när	
1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida eller, om sådant hus finns, det då ej åsatts taxeringsvärde, eller	
2. *arrendeförhållandet upphör* på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.	2. *jordägaren säger upp arrendeavtalet till omedelbart upphörande* på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.
Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.	
5 §	
Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet *eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor,* har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när	Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när
1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet *att upphöra* på någon av dessa grunder,	1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet till *omedelbart upphörande* på någon av dessa grunder,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet 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,	

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

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,

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.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

6 a §[6]

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§ motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger i övrigt 9 kap. 9 a–13 *och 14 a–14 e §§* motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

6 b §

Vid arrendeförklaring skall arrendeavgiften bestämmas enligt 6 § första stycket. Arrendetiden skall bestämmas till fem år jämte den ytterligare tid som behövs för att arrendeperioden skall löpa ut på en fardag. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån villkoret är skäligt.

Träffas vid arrendeförklaring överenskommelse om villkoren för arrendet, äger vad i 6 § fjärde stycket sägs motsvarande tillämpning.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

2. I fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning, om ej annat föreskrivs i det följande.

3. De nya bestämmelserna i 7 kap. 5 §, 8 kap. 21 och 22 §§, 9 kap. 2 § andra stycket, 7 § första stycket 1., 20, 21, 21 a, 22 och 26 §§ gäller även i fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, dock först efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet. Har arrendatorn före ikraftträdandet utfört arbete eller

[6] Senaste lydelse 1979:371.

vidtagit åtgärd enligt 9 kap. 21 § i den äldre lydelsen, skall frågan om ersättning prövas enligt äldre bestämmelser.

4. I fråga om arbetsavtal i samband med arrende äger äldre bestämmelser tillämpning på arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, dock längst till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.

5. De nya bestämmelserna i 7 kap. 13 §, 8 kap. 3, 3 a, 3 b, 3 c och 19 a §§, 9 kap. 9 b och 36 §§ samt 10 kap. 6 b § gäller även i fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet.

6. I fråga om uppsägning av arrendeavtal, som har gjorts före lagens ikraftträdande, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd äga tillämpning.

7. Arrendetvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, prövas enligt äldre bestämmelser.

Förslag till
Lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden att 1, 2, 3, 4, 5, 8 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	1 §[1]
I fråga om avtal, varigenom någon mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan, skall utöver vad som beträffande nyttjanderätt i allmänhet följer av 7 kap. jordabalken, gälla vad nedan i denna lag sägs, därest upplåtelsens ändamål är yrkesfiske eller ock annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.	
Har rätt till fiske, i samband med jordbruksarrende eller eljest, upplåtits genom avtal som huvudsakligen har annat ändamål än i första stycket sägs, äger denna lag ej tillämpning. Lagen är ej tillämplig på sådan upplåtelse av rätt till fiske som avses i kapitel 5 artikel 6 eller 7 i gränsälvsöverenskommelsen d. 16 sept. 1971 mellan Sverige och Finland.	
Förbehåll som strider mot bestämmelse i denna lag är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.	
I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som nyss nämnts eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller	I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som nyss nämnts eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. *Framställning till arrendenämnden om godkännande får inte*

[1] Senaste lydelse 1971:855.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
avtalet, om ej annat överenskommits.	*göras senare än en månad från det att avtalet har underskrivits av fastighetens ägare och arrendatorn.* Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.

2 §

Avtalet skall upprättas skriftligen. I avhandlingen skola samtliga villkor upptagas. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

Har fiske tillträtts utan att skriftligt avtal upprättats, *äger utövaren, därest* det ej berott på *honom* att giltigt avtal sedermera icke kommit till stånd, *rätt till ersättning för den skada som därigenom tillskyndas honom.*	Har fiske tillträtts utan att skriftligt avtal upprättats *och har* det ej berott på *utövaren* att giltigt avtal sedermera icke kommit till stånd, *skall arrendenämnden på ansökan av utövaren förklara att arrende föreligger (arrendeförklaring) samt bestämma villkoren för arrendet enligt 10 kap. 6 b § jordabalken.*
Talan om skadestånd enligt andra stycket skall väckas inom ett år från det fisket avträddes.	*Vad i 8 kap. 3 a § andra stycket och 3 c § jordabalken sägs äger motsvarande tillämpning vid fiskearrende.*

3 §[2]

Upplåtelse av fiske skall ske för viss tid, ej understigande fem år, eller för arrendatorns livstid. Upplåtelse av fiske, som ingår i fiskevårdsområde, må dock ske för återstoden av den tid, för vilken fiskevårdsområdet bildats. Därest upplåtelsen angår fastighet, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen besittningstid, må upplåtelsen ske för sådan tid. Är tiden icke så bestämd som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del.

Har fiskearrende upplåtits på längre tid än den i 7 kap. 5 § första stycket jordabalken föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd, äger *fjärde* stycket nämnda paragraf motsvarande tillämpning.	Har fiskearrende upplåtits på längre tid än den i 7 kap. 5 § första stycket jordabalken föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd, äger *femte* stycket nämnda paragraf motsvarande tillämpning.

4 §[3]

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.	Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år, *eller om anmälan om villkorsändring enligt 9 kap. 14 a § jordabalken har*

[2] Senaste lydelse 1970:1018.

[3] Senaste lydelse 1970:1018.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	skett, på tid och på villkor i övrigt som bestäms enligt 10 kap. 6 § jordabalken.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

I fråga om tiden för upphörande av arrendeavtal vid frånträde av avtalet på grund av förverkande eller av annan orsak och sättet för uppsägning äga 8 kap. 4 § första och andra styckena samt 8 § jordabalken motsvarande tillämpning. Hänvisningen i 8 kap. 4 § första stycket jordabalken till 25 § samma kapitel skall därvid tillämpas på 13 § andra stycket denna lag.

5 §[4]

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet *eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor,* har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när	Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när
1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet *att upphöra* på grund härav,	1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet *till omedelbart upphörande* på grund härav,

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

3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

4. fastighetens ägare i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

I fråga om förlängning av arrendeavtal *äga* 9 kap. 8 § andra stycket och 9 a–13 §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken motsvarande tillämpning. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.	I fråga om förlängning av arrendeavtal *äger* 9 kap. 8 § andra stycket, 9 a–13 *och 14 a–14 e* §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken motsvarande tillämpning. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.
Första och andra styckena *gälla* ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om *arrendeförhållandet upphör* på den grund av arrenderätten är förverkad.	Första och andra styckena *gäller* ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om *fastighetens ägare säger upp avtalet till omedelbart upphörande* på den grund att arrenderätten är förverkad.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

[4] Senaste lydelse 1979:372.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

8 §[5]

Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Är ej tid utsatt för erläggande av avgiften, skall den erläggas sist tre månader före varje arrendeårs utgång.

Vad i 8 kap. 9–11 §§ *och 9 kap. 36–39 §§* jordabalken är stadgat om nedsättning av arrendeavgift, skadestånd, rätt till uppsägning *och arbetsavtal* skall äga motsvarande tillämpning i fråga om fiskearrende. Arrendatorn äger ock rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften, om fisket, utan hans vållande, på grund av fiskpest, vattenförorening eller annan sådan händelse i hög grad försämrats.

Vad i 8 kap. 9–11 §§ jordabalken är stadgat om nedsättning av arrendeavgift, skadestånd och rätt till uppsägning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om fiskearrende. Arrendatorn äger ock rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften, om fisket, utan hans vållande, på grund av fiskpest, vattenförorening eller annan sådan händelse i hög grad försämrats.

Har arrendatorn före förfallodagen påkallat nedsättning av arrendeavgiften i fall då det kan komma ifråga, skall han anses hava guldit den i rätt tid, därest han inom en månad efter det avgiften blivit slutligen bestämd erlägger vad som brister.

9 §[6]

Utan medgivande av fastighetens ägare må ej arrendatorn åt annan överlåta eller upplåta fisket eller del därav.

Första stycket äger motsvarande tillämpning på rättighetens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Vad i 8 kap. 19 a § jordabalken sägs om andrahandsupplåtelse av arrende äger motsvarande tillämpning i fråga om fiskearrende.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

2. I fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning, om ej annat föreskrivs i det följande.

3. De nya bestämmelserna i 2, 3, 8 och 9 §§ gäller även i fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, 8 § dock först efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.

4. I fråga om uppsägning av arrendeavtal, som har gjorts före lagens ikraftträdande, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd äga tillämpning.

5. Arrendetvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, prövas enligt äldre bestämmelser.

[5] Senaste lydelse 1970:1018.

[6] Senaste lydelse 1970:1018.

Förslag till
Lag om arrendators förköpsrätt

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Har arrendatorn enligt 9 kap. 36 § jordabalken förköpsrätt, skall jordägaren, innan han till annan än arrendatorn säljer eller genom byte överlåter en fastighet, som helt eller delvis omfattas av det arrenderade området, erbjuda arrendatorn att köpa fastigheten eller del av denna.

2 § Förköpsrätt föreligger inte

1. om förvärvaren är jordägarens make och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är jordägarens avkomling, syskon eller syskons avkomling,
2. om förvärvet enligt 2 § 1.–4. och 7.–10. jordförvärvslagen (1979:230) får ske utan förvärvstillstånd,
3. om förvärvet sker genom inrop på offentlig auktion enligt 17 § jordförvärvslagen.

3 § Jordägarens erbjudande enligt 1 § sker genom att han överlämnar ett skriftligt förslag till köpeavtal. Erbjudandet skall ha godkänts av lantbruksnämnden för att vara giltigt enligt denna lag.

4 § Lantbruksnämnden får godkänna ett erbjudande endast om det är förenligt med innehållet i 4 § jordförvärvslagen och, om erbjudandet avser område av fastighet, erforderlig fastighetsbildning kan tillstyrkas samt de föreslagna villkoren för överlåtelsen inte är oskäliga.

5 § Är fastigheten av sådan beskaffenhet som sägs i 4 § 3. jordförvärvslagen skall lantbruksnämnden förklara att förköp av fastigheten inte får äga rum under två år efter förklaringen.

6 § Kan två eller flera arrendatorer göra gällande förköpsrätt till fastigheten, får lantbruksnämnden med beaktande av innehållet i 3 § jordförvärvslagen förklara att fastigheten skall erbjudas endast viss eller vissa av arrendatorerna, om detta erfordras för att motverka en olämplig uppdelning av fastigheten.

Har lantbruksnämnden meddelat förklaring enligt första stycket, får den eller de av arrendatorerna som har uteslutits inte utöva förköpsrätt under två år efter förklaringen.

7 § Har arrendatorn inte skriftligen antagit ett erbjudande inom tre månader från det att han fick del av det, får förköp av den fastighet som jordägaren i sin ansökan till lantbruksnämnden har förklarat sig vilja sälja inte äga rum under två år från det att arrendatorn mottog erbjudandet.

8 § Har arrendatorn skriftligen antagit ett erbjudande, men sker inte överlåtelse av fastigheten till honom inom tre månader från det att

erbjudandet antogs, äger vad i 7 § sägs motsvarande tillämpning, om det har berott på arrendatorn att överlåtelse inte har kommit till stånd.

9 § Har arrendatorn skriftligen avstått från förköpsrätt till viss fastighet, får förköp av den fastigheten inte äga rum under två år efter avståendet.

10 § Om verkan av åsidosättande av bestämmelserna i denna lag finns föreskrifter i jordförvärvslagen (1979:230) och i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.

11 § Ansökan om godkännande av erbjudande eller om förklaring enligt 5 eller 6 § skall göras av jordägaren hos den lantbruksnämnd inom vars verksamhetsområde fastigheten helt eller delvis är belägen.

12 § Jordägaren skall lämna lantbruksnämnden de upplysningar som nämnden behöver för prövning av ärende enligt denna lag.

Arrendatorn skall beredas tillfälle att yttra sig över jordägarens ansökan.

13 § Talan mot lantbruksnämndens beslut enligt denna lag förs hos lantbruksstyrelsen genom besvär. Mot lantbruksstyrelsens beslut förs talan hos regeringen genom besvär.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.

Förslag till
Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Härigenom föreskrivs i fråga om jordförvärvslagen (1979:230) att i lagen skall införas en ny paragraf, 6 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	6 a §
	Förvärvstillstånd skall vägras, om överlåtaren har försålt fastigheten till annan än arrendator av fastigheten och denne vid tiden för försäljningen kunde göra gällande förköpsrätt till fastigheten enligt lagen (1981:000) om arrendators förköpsrätt.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Vad i första stycket sägs om försäljning av fastighet äger motsvarande tillämpning när fastighet går i byte.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.

Förslag till
Förordning om ändring i jordförvärvsförordningen (1979:231)

Härigenom föreskrivs i fråga om jordförvärvsförordningen (1979:231) att 3 § skall ha nedan angivna lydelse.

3 §

I tillståndsärendet skall förvärvaren

1. inge fångeshandlingen, om inte ansökan avser tillstånd till framtida förvärv genom fång som avses i 1 § 2–4 eller på offentlig auktion enligt 17 § jordförvärvslagen (1979:230),
2. uppge ålder och yrkeskunskaper för jordbruk och skogsbruk, eller om förvärvaren är bolag, stiftelse eller annan förening än sambruksförening förete bolagsavtal, bolagsordning, stadgar eller motsvarande handling,
3. uppge avsikten med förvärvet och om han avser att själv bruka egendomen och att bosätta sig på den,
4. uppge om han äger eller driver eller tidigare har ägt eller drivit ett lantbruksföretag och om han tidigare har ansökt om förvärvstillstånd,
5. uppge sin och överlåtarens postadresser,

6. inge av överlåtaren på heder och samvete avgiven försäkran huruvida egendomen vid tiden för överlåtelsen var upplåten på jordbruksarrende, som omfattade bostad för arrendatorn.

Lantbruksnämnden kan för särskilt fall medge undantag från första stycket.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1982. Förordningen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.

Förslag till
Lag om ändring i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. att 1 och 5 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

1 §[1]

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift. Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt.

Vad sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas beträffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser.

Möter ej hinder med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden, skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att förvärva fast egendom, om

1. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfastighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

2. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen icke är olämplig för ändamålet, dels att

a) förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige eller eljest har särskild anknytning till Sverige, eller

b) förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena,

3. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

4. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen prövas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen den 29 november 1968 (nr 555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättningstillstånd,

5. förvärvaren är överlåtarens make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling.

Tillstånd att förvärva fast egendom skall vägras, om överlåtaren har försålt fastigheten till annan än arrendator av fastigheten och denne vid tiden för försäljningen kunde göra

[1] Senaste lydelse 1979:310.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	gällande förköpsrätt till fastigheten enligt lagen (1981:000) om arrendators förköpsrätt. Vad nu har sagts om försäljning av fastighet äger motsvarande tillämpning när fastighet går i byte.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom i fall som avses i punkterna 1 och 3–5. I övriga fall prövas frågan om tillstånd av regeringen.

5 §[2]

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enigt 4 § tillställes länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fånget eller inom tre månader från det fånget skedde. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.	Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställes länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fånget eller inom tre månader från det fånget skedde. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas. *Avser ansökan fast egendom, som är taxerad som jordbruksfastighet, skall sökanden förete av fångesmannen på heder och samvete avgiven försäkran huruvida egendomen vid tiden för överlåtelsen var upplåten på jordbruksarrende, som omfattade bostad för arrendatorn.*

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivas, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Göres ej ansökan om tillstånd till förvärv som avses i första stycket inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras tillstånd, är fånget ogillt. Detsamma gäller, om ansökan om prövning enligt 4 § lämnas utan bifall och beslutet härom vinner laga kraft samt tiden för ansökan om tillstånd enligt första stycket utgått.

[2] Senaste lydelse 1979:897.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

Sökes tillstånd i fall, som enligt vad ovan sägs ankommer på regeringens prövning, åligger länsstyrelsen att insända handlingarna jämte eget utlåtande till regeringen.

Närmare föreskrifter rörande den utredning, som må erfordras för länsstyrelses prövning i ärende, som nu sagts, meddelas av regeringen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.

1 Inledning

1.1 Direktiv och uppdrag

Direktiven för arrendelagskommittén lämnades av dåvarande statsrådet Lidbom i ett anförande till statsrådsprotokollet den 5 juni 1975. Anförandet är återgivet i kommitténs delbetänkande Arrenderätt 1 (SOU 1978:36), avsnitt 1.1. Där redovisas också de skrivelser som fram till den 17 mars 1978 av regeringen har överlämnats till kommittén för beaktande under utredningsarbetet.

Direktiven omfattade en översyn av reglerna om fastställande av avgift och andra arrendevillkor vid förlängning, dödsbos besittningsskydd, jordägarens självinträde och uppsägningsproceduren. Dessa frågor har kommittén behandlat i sitt delbetänkande Arrenderätt 1. Förslagen i delbetänkandet har utom vad gäller en ny uppsägningsprocedur lett till ändringar i lagstiftningen, vilka trädde i kraft den 1 juli 1979 (prop. 1978/79:183, LU 1978/79:23, rskr 1978/79:413 och SFS 1979:371). Förslaget till nya uppsägningsregler har kommittén av regeringen fått i uppdrag att omarbeta.

Direktiven omfattade också frågorna om arbetsavtal i samband med jordbruks- och fiskearrende, taxeringsvärdekravet vid bostadsarrende, instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister samt ränta på retroaktiv avgift.

I uppsägningsfrågan och i de nyss nämnda kvarstående frågorna anfördes i direktiven:

> Genom uppsägning kan såväl jordägaren som jordbruksarrendatorn begära ändring av arrendevillkoren. Uppsägningen gäller – oberoende av från vilken sida den görs – i princip avtalets upphörande. Om arrendatorn i uppsägningen har begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har han emellertid kvar sin rätt till förlängning av avtalet. Själva besittningsskyddsproceduren inleds med att jordägaren tillställer arrendatorn ett s. k. avflyttningsmeddelande, dvs. ett skriftligt meddelande av innehåll att arrendatorn skall hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom viss tid, om han inte går med på att flytta (jfr 9 kap. 10 § JB). JB innehåller inte någon bestämmelse om när avflyttningsmeddelande senast skall ha lämnats arrendatorn. Det kan således lämnas efter arrendetidens utgång. Hänskjuter arrendatorn inte tvisten till arrendenämnden inom föreskriven tid efter det han fått del av avflyttningsmeddelandet, förfaller arrendatorns rätt till förlängning. Detta gäller även i det fallet att arrendatorn har sagt upp avtalet för omreglering av villkoren.
>
> De bestämmelser för vilka jag här har redogjort översiktligt har blivit kritiserade bl. a. i motionen 1974:975. Parterna sägs ha svårt att förstå varför avtalet skall behöva sägas upp till upphörande, när de är överens om förlängning och endast vill ha de

fortsatta arrendevillkoren prövade. Även proceduren med dubbla meddelanden – uppsägning och avflyttningsmeddelande – ter sig i det åsyftade fallet för många svårförståelig. Vidare anser motionärerna att det är mindre tillfredsställande att det saknas bestämmelser om tid för lämnande av avflyttningsmeddelande vid arrende.

Motsvarande bestämmelser vid hyra, vilka har tjänat som förebild för reglerna om förfarandet i besittningsskyddstvister på arrendeområdet, har ändrats genom 1973 års hyreslagsreform. Bl. a. infördes då bestämmelser om när avflyttningsmeddelande senast måste ha lämnats för att uppsägning skall vara giltig (12 kap. 49 § andra stycket JB).

Jag ämnar denna dag begära bemyndigande att tillkalla särskilda sakkunniga för att göra en översyn av vissa delar av hyresrätten. I det lagstiftningsuppdraget kan frågan om skilda procedurer i förlängnings- och villkorsfrågor komma att aktualiseras. De sakkunniga som jag nu föreslår tillkallade för att se över delar av den arrenderättsliga lagstiftningen bör vara oförhindrade att överväga motsvarande spörsmål på sitt lagstiftningsområde. En lösning som ligger nära till hands för att nå en förenkling av regelsystemet både inom arrende- och hyresrätten är att ställa upp krav på att i uppsägningen skall anges om den avser avflyttning eller villkorsändring. Ett sådant system fordrar dock någon form av skyddsregel för arrendatorn för det fallet att upplåtaren får bifall till sitt yrkande om villkorsändring men arrendatorn eller hyresgästen finner sig inte kunna fortsätta avtalet på de nya villkoren. I en sådan situation måste m.a.o. rättighetshavaren kunna frigöras från avtalet. Jag är medveten om att en sådan lösning inrymmer åtskilliga problem men den förtjänar enligt min mening att övervägas förutsättningslöst, eftersom den nära torde ansluta inte minst till parternas egna värderingar. Utredningarna bör i denna del ha fria händer att söka andra lösningar. Om arrendatorns uppsägning för omreglering av arrendevillkoren utformas efter mönster av vad som gäller om bostadshyresgästs uppsägning för samma ändamål, bör de sakkunniga beakta vad lagutskottet framhållit om att det även vid jordbruksarrende bör gälla en tidsfrist inom vilken avflyttningsmeddelande skall lämnas så att man undviker att förlängningsfrågan hålls svävande under lång tid efter arrendetidens utgång. I detta sammanhang bör de sakkunniga överväga också den vid riksdagsbehandlingen av motionen 1974:975 aktualiserade frågan om uppsägnings innehåll.

I denna del av lagstiftningsuppdraget bör den nu aktuella utredningen hålla nära kontakt med utredningen för översyn av hyreslagstiftningen.

Vid utformningen av nya regler för jordbruksarrende bör de sakkunniga överväga om man bör behålla det samband som nu finns mellan jordbruksarrende och bostadsarrende i olika hänseenden eller om detta samband i något hänseende som berörs av de sakkunnigas förslag bör brytas (jfr 10 kap. 6 § JB).

– – –

Till JB har från 1907 års nyttjanderättslag utan större ändringar i sak förts över bestämmelserna om arbetsavtal i samband med arrende (9 kap. 36–39 §§ JB). De gäller emellertid endast vid jordbruksarrende och fiskearrende. Syftet med bestämmelserna är bl. a. att arrendatorn i förväg skall veta i vilken omfattning och vid vilken tidpunkt han skall arbeta åt annan. Bestämmelserna om arbetsavtal framstår som otidsenliga och kan i vissa fall få stötande effekter. Bl. a. torde regleringen ha den verkan att en bestämmelse i ett arrendeavtal om skyldighet för arrendatorn att utföra arbete i form av sådana dagsverken knappast kan anses vara obillig mot arrendatorn eller anses strida mot god sed i arrendeförhållanden. Det får ankomma på de sakkunniga att se över de aktuella bestämmelserna. Det är dock möjligt att man inte bör helt slopa bestämmelserna, eftersom vissa av dem utgör ett skydd för arrendatorn, nämligen genom att garantera honom rätt till arbete hos jordägaren.

Det direkta besittningsskyddet vid bostadsarrende gäller bara om det finns hus som

åsatts taxeringsvärde då avtalet senast kan sägas upp av jordägaren (10 kap. 4 § första stycket 1 JB). Frågan om en ändring av bestämmelserna härom har nyligen behandlats av riksdagen (LU 1975:18, rskr 1975:134). Det bör ankomma på de sakkunniga att med beaktande av de synpunkter som har framförts vid riksdagsbehandlingen pröva den i ärendet aktualiserade frågan om en utvidgning av tillämpningsområdet för bestämmelserna om besittningsskydd vid bostadsarrende. Skulle de sakkunniga därvid komma fram till att det nuvarande kravet på att arrendestället skall vara bebyggt med hus som åsatts taxeringsvärde måste jämkas för att tillgodose rimliga krav på besittningsskydd, bör de sakkunniga försöka finna en lösning som inte leder till att en från början ej besittningsskyddad upplåtelse kommer in under besittningsskyddet eller en ursprungligen besittningsskyddad upplåtelse faller utanför besittningsskyddet uteslutande till följd av att byggnadens värde ökat resp. minskat på grund av förändringar i penningvärdet.

Den 1 juli 1975 inrättas en ny myndighet, bostadsdomstolen, för överprövning av hyresnämnds avgöranden. I samband med att bostadsdomstolen inrättades uttalade jag att mycket talar för att motsvarande instans- och fullföljdsordning också genomförs beträffande arrendeärenden men att frågan behövde utredas närmare (prop. 1974:151 s. 86). Riksdagen har nyligen uttalat att det är angeläget att en sådan utredning kommer till stånd (LU 1974:35, rskr 1974:343).

De sakkunniga bör mot bakgrunden av den beslutade hyresprocessreformen överväga hur instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister bör vara utformad. En möjlighet är att låta en ny överinstans visserligen bli en självständig myndighet, men knyta den kanslimässigt till någon befintlig myndighet, exempelvis bostadsdomstolen eller någon av hovrätterna. Jag vill inte heller utesluta att det kan vara lämpligt att låta bostadsdomstolen överpröva arrendetvister. Den omständigheten att överprövningen av hyresnämnds avgöranden har lagts på myndighet utanför det allmänna domstolsväsendet bör dock inte hindra de sakkunniga från att söka andra lösningar av frågan för arrendetvisternas vidkommande. Det är inte säkert att den fullföljds- och instansordning som har införts på hyressidan lämpar sig på arrenderättens område. Det bör därför stå de sakkunniga fritt att försöka finna en lösning inom ramen för det allmänna domstolsväsendet.

De sakkunniga bör vidare överväga frågan om räntebestämmelser, motsvarande dem som återfinns i 12 kap. 53 § andra stycket JB, bör meddelas på arrenderättens område (jfr prop. 1975:102 s. 137).

Den 22 februari 1979 erhöll kommittén tilläggsdirektiv. Efter att ha redogjort för kommitténs tidigare uppdrag anförde dåvarande chefen för justitiedepartementet, statsrådet Romanus, till statsrådsprotokollet:

Lantbrukarnas riksförbund (LRF) har i en framställning till justitiedepartementet den 14 februari 1979 pekat på vissa frågor som kommittén enligt förbundets mening bör få i uppdrag att behandla i anslutning till de återstående delarna av utredningsuppdraget. Det gäller i första hand de muntliga arrendeupplåtelserna, förverkandereglerna, dispensreglerna samt fideikommissarrendatorernas rättställning. Som framgår av lagrådsremissen har också remissinstanserna i det ärendet fört fram synpunkter beträffande de muntliga arrendeupplåtelserna och uppsägningsförfarandet som enligt min mening gör det befogat att utvidga utredningsuppdraget.

Jag skall nu gå in närmare på de frågor som det mot den här angivna bakgrunden finns anledning att genom tilläggsdirektiv ge kommittén i uppdrag att behandla. Jag kommer därvid att i första hand inrikta mig på förhållandena vid jordbruksarrende. Avslutningsvis ämnar jag beröra frågan om en samordning med reglerna rörande bostadsarrende och fiskearrende. Jag har i olika frågor särskilt samrått med chefen för jordbruksdepartementet.

Enligt 8 kap. 3 § jordabalken (JB) skall ett avtal om arrende upprättas skriftligen.

Kravet på skriftlig form har föranletts av önskemålet att i möjligaste mån förebygga osäkerhet och tvister om avtalets innehåll. En liknande föreskrift gällde även före JB:s tillkomst.

Skriftlighetskravet gäller avtalet i dess helhet, dvs. också en ändring eller ett tillägg som görs under arrendetiden. Lagens krav på skriftlig form för samtliga avtalsvillkor har dock i rättspraxis ansetts inte kunna upprätthållas med sådan stränghet att varje muntligt avtalsvillkor under alla omständigheter är utan verkan (se Nytt juridiskt arkiv, avdelning 1, 1971 s. 412).

Om skriftligt avtal inte har upprättats vid t. ex. jordbruksarrende, har arrendatorn inte någon möjlighet att i efterhand tvinga fram ett skriftligt avtal. Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats, är han dock berättigad till skadestånd av jordägaren under förutsättning att det inte beror på arrendatorn att ett skriftligt avtal inte har kommit till stånd. Talan om ersättning måste väckas inom ett år från det att den arrenderade jorden avträddes. Om svek föreligger, kan skadeståndstalan dock väckas senare.

Frånsett rätten till skadestånd är arrendatorns rättsskydd mycket svagt, om skriftligt avtal inte har upprättats. I systematiskt avseende är visserligen en rent muntlig upplåtelse av jord till brukande mot vederlag att betrakta som ett avtal om jordbruksarrende (se Nytt juridiskt arkiv, avdelning 1, 1973 s. 139). Ett sådant avtal faller dock utanför tillämpningsområdet för JB:s bestämmelser om jordbruksarrende. Detta medför bl. a. att bestämmelserna om arrendatorns rätt till förlängning av avtalet och till omprövning av arrendevillkoren inte är tillämpliga. Vill jordägaren bryta överenskommelsen, har arrendatorn ingen rätt att sitta kvar. Att arrendatorns ställning är otrygg märks också, om fastigheten byter ägare (se 7 kap. 11–15 §§ JB).

Den undersökning som kommittén har låtit utföra visar att muntliga avtal om jordbruksarrende förekommer i stor omfattning (se SOU 1978:36 s. 63–64). I allmänhet är det s. k. sidoarrenden som upplåts på detta sätt. Avgiftsnivån för dessa arrenden är i undersökningsmaterialet genomgående högre än för sidoarrenden som grundas på skriftliga avtal.

Undersökningsresultatet tyder enligt LRF på att antalet muntliga avtal är oroväckande stort med hänsyn till de olägenheter som dessa avtal medför. Förbundet anser därför att kommittén bör få i uppdrag att överväga åtgärder för att minska antalet muntliga avtal eller förbättra de berörda arrendatorernas rättsliga ställning. Krav på en begränsning av antalet muntliga avtal har också förts fram i en motion (mot. 1978/79:1208) under innevarande riksmöte. Lantbruksstyrelsen har vid remissbehandlingen framhållit att det är av stor vikt att antalet muntliga avtal nedbringas och att motsvarande gäller beträffande sådana skriftliga avtal som löper på endast ett år i sänder.

Som jag har framhållit i lagrådsremissen anser också jag att det är angeläget att åtgärder vidtas för att motverka att arrendelagstiftningen kringgås genom muntliga upplåtelser. Att arrendatorn i allmänhet har svårt att hävda sina intressen vid dessa upplåtelser framgår av vad jag redan har anfört. Jag vill dessutom peka på att bruket av muntliga avtal medför olägenheter också från allmän synpunkt. Jag syftar här på den viktiga roll sidoarrendena numera spelar i jordbrukets yttre rationalisering. Enligt en av lantbruksstyrelsen år 1976 gjord undersökning svarade tillskottsarrendena för nära två tredjedelar av all arealökning på landets brukningsenheter under perioden 1971–1974. Storleksökning genom tillskottsarrende skapar i sin tur ofta förutsättningar för andra effektivitetsfrämjande investeringar i de berörda lantbruksföretagen.

Den osäkerhet i besittningen som kännetecknar de muntligt upplåtna sidoarrendena försvårar emellertid ofta arrendatorns möjligheter att t. ex. bedriva rationell växtodling med tillräckligt lång planeringsperiod. Den otrygga rättsställningen är också ägnad att minska hans intresse av att genomföra mera långsiktiga investeringar,

t. ex. sådana investeringar i ekonomibyggnader eller maskiner som kan behövas för att möjliggöra en effektiv produktion i ett genom tillskottsarrende utvidgat företag. Detta innebär att de muntliga arrendeupplåtelserna i många fall kan vara ett hinder mot att från jordbrukspolitisk synpunkt angelägna investeringar kommer till stånd.

Enligt vad jag har framhållit i lagrådsremissen talar goda skäl för att man också i fortsättningen bör hålla fast vid principen att avtal om jordbruksarrende skall upprättas skriftligen. Att formkravet behålls behöver emellertid inte innebära att en muntlig upplåtelse under alla förhållanden skall falla utanför tillämpningsområdet för JB:s bestämmelser om jordbruksarrende. Med hänsyn till att de muntliga avtalen har så stor utbredning på arrendemarknaden är det enligt min mening motiverat att kommittén överväger under vilka förutsättningar man med avsteg från skriftlighetskravet kan föra in de muntliga avtalen under JB:s reglering och på så sätt förbättra de berörda arrendatorernas ställning. Ett förbättrat rättsskydd för arrendatorn skulle också bidra till att begränsa användandet av muntlig avtalsform i sådana fall där det huvudsakliga motivet är att kringgå de regler i JB som är tvingande till arrendatorns förmån.

Ett uppslag som lantbruksstyrelsen har fört fram är att någon form av lagstadgat besittningsskydd skulle gälla, sedan en muntlig upplåtelse har bestått under en viss tid. Arrendatorn skulle efter utgången av denna tid ha rätt att få avtalsförhållandet rättsligt reglerat av arrendenämnden. Om nämnden skulle finna förutsättningarna härför uppfyllda, skulle nämnden fastställa avtalets innehåll. Härvid skulle nämnden i princip ha att tillämpa samma regler som f. n. gäller vid prövningen av en förlängnings- eller villkorstvist mellan jordägaren och arrendatorn.

På detta sätt skulle åtminstone mera långvariga och stabila upplåtelser komma att omfattas av JB:s bestämmelser, även om upplåtelsen skett muntligt. För att en sådan reform skall bli effektiv torde det emellertid fordras att den kombineras med åtgärder som motverkar att utarrenderingen i stället sker genom kortvariga muntliga upplåtelser till olika arrendatorer i följd. En åtgärd av detta slag kan vara att skärpa de skadeståndsregler som f. n. gäller, om arrendatorn tvingas avträda ett muntligt upplåtet arrende. Man kan t. ex. tänka sig att jordägaren i en sådan situation inte skall ha rätt att vägra fortsatt arrende på grundval av ett skriftligt avtal, om han inte betalar arrendatorn ersättning motsvarande arrendatorns beräknade nettointäkt av arrendestället under viss tid jämte det ytterligare belopp, som eventuellt kan behövas för att hålla arrendatorn skadeslös.

Samma skäl som talar för att bruket av muntliga avtal bör motverkas kan enligt min mening anföras för att man bör begränsa jordägarens möjligheter att kringgå besittningsskyddsreglerna genom att utan sakligt skäl vägra att teckna skriftligt avtal med längre arrendetid än ett år. Enligt JB föreligger besittningsskydd vid sidoarrende endast om arrendetiden överstiger ett år. Ettåriga avtal är emellertid i praktiken mycket vanliga. Så länge ett sådant avtal inte sägs upp, förlängs det automatiskt med ett år i sänder. Sker däremot uppsägning, har den uppsagde parten ingen möjlighet att föra frågan vidare till arrendenämnden.

Som jag nämnde inledningsvis har kommittén på riksdagens initiativ fått i uppdrag att göra en översyn av reglerna om sidoarrende. Beträffande riktlinjerna för denna översyn hänvisar jag till vad lagutskottet har anfört i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1977/78:26 s. 13–14).

Inom ramen för denna översyn bör kommittén enligt min mening överväga huruvida en arrendator, som fortlöpande har innehaft skriftligt ettårsavtal under viss sammanlagd tid, bör ges rätt att få en flerårig avtalstid fastställd av arrendenämnden enligt samma principer som skulle gälla för rätten att få ett muntligt avtal omvandlat till ett skriftligt. Undantag måste dock göras för det fall att jordägaren har befogad anledning att upplåta arrendestället för endast ett år i sänder. Detta gäller t. ex. normalt beträffande jord som arrenderas från lantbruksnämnds markreserv i avvaktan

på att mera långtgående strukturförändringar kan genomföras inom ett område.

Jag har nu pekat på några åtgärder som kan komma i fråga när det gäller att motverka att arrendelagstiftningen kringgås genom muntliga avtal eller skriftliga avtal som gäller för ett år i sänder. Det står också kommittén fritt att överväga andra lösningar på det problem som den stora utbredningen av de muntliga avtalen och de ettåriga skriftliga avtalen innebär. Jag vill emellertid stryka under att en förutsättning för att åtgärder av detta slag skall kunna godtas är att de inte vållar olägenheter från andra synpunkter. Kommittén bör därför noga överväga vilka för- och nackdelar som kan vara förenade med åtgärder i det syfte som jag har angett här.

Ett förstärkt rättsskydd för arrendatorn i sådana situationer som här har nämnts synes i allmänhet inte böra påverkas av att fastigheten byter ägare. Kommittén bör därför undersöka i vilken utsträckning de skyddsregler för arrendatorn som kommittén föreslår också skall kunna göras gällande mot en ny ägare av fastigheten.

Jag övergår härefter till reglerna om arrenderättens förverkande. Enligt 8 kap. 23 § 3 JB är arrenderätten förverkad om arrendatorn vanvårdar arrendestället och inte efter tillsägelse vidtar rättelse. Förverkandepåföljd inträder också, om arrendatorn eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § JB. Därmed avses fall då jordägaren har lämnat arrendatorn kreatur eller redskap för att användas på arrendestället. Har visst värde åsatts den överlämnade egendomen, åligger det arrendatorn att fortlöpande under arrendetiden hålla egendom av samma slag på arrendestället till ett värde som motsvarar vad han har mottagit. Denna egendom tillhör hela tiden jordägaren utan särskilt förbehåll. Underlåter arrendatorn att hålla tillräckligt med sådan egendom som åliggandet avser, är arrenderätten förverkad om rättelse ej sker efter tillsägelse.

Att arrenderätten är förverkad innebär att jordägaren har rätt att säga upp avtalet i förtid. Om jordägaren säger upp avtalet på grund av att vanvård föreligger, är han berättigad till ersättning för den skada som han lider genom att arrenderätten upphör i förtid. Dessutom har jordägaren rätt till ersättning för den ökning av bristbeloppet som vanvården ofta medför (se 9 kap. 15 och 23 §§ JB).

I framställningen från LRF anförs att vanvård av arrendestället i praktiken kan åberopas som förverkandegrund först när misskötseln har fortskridit så långt att mycket grov vanvård föreligger. Skadan kan då vara så omfattande att det kan krävas lång tid och stora kostnader för att sätta arrendestället i stånd igen. Arrendatorns ersättningsskyldighet för ökat bristbelopp ger i praktiken inte tillräcklig kompensation för den skada som har uppstått. Enligt LRF:s mening bör kommittén få i uppdrag att se över ifrågavarande bestämmelser i syfte att närmare förtydliga och precisera begreppet vanvård som förverkandegrund.

Jag delar LRF:s uppfattning att JB:s regler om vanvård av arrendestället bör anpassas bättre till de nya jordbrukspolitiska riktlinjerna. Jag erinrar om att regeringen den 1 februari i år till lagrådet har remitterat ett förslag till lag om skötsel av jordbruksmark som skall ersätta 1969 års jordhävdslag. Enligt det remitterade lagförslaget, som föreslås träda i kraft den 1 juli 1979, skall brukningen av åkermark och kultiverad betesmark (jordbruksmark) uppfylla viss minimistandard. Jordbruksmark, som med hänsyn till läge, omfång och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion skall brukas så att markens produktionsförmåga tas till vara på ett ändamålsenligt sätt. Lantbruksnämnden avses få befogenhet att ingripa om brukningen inte uppfyller föreskrivna krav.

Kommittén bör mot denna bakgrund överväga i vilken utsträckning det är lämpligt att anknyta innebörden av termen vanhävd i JB till de krav som enligt det remitterade lagförslaget skall gälla för att brukningen skall anses godtagbar eller inte. En sådan anknytning är dock bara möjlig beträffande den arrenderade jordbruksmarken. När det gäller misskötsel av byggnader på arrendestället måste termen vanhävd avgränsas på annat sätt. En möjlighet som LRF har pekat på kan vara att bestämma gränsen med

ledning av det inbördes storleksförhållandet mellan underhållsbristbelopp och arrendeavgiften.

Enligt 8 kap. 2 § JB kan i ett arrendeavtal avtalas om avvikelse från vissa tvingande bestämmelser i 8–11 kap. JB. För att ett sådant avtalsvillkor skall bli gällande mellan parterna fordras emellertid att arrendenämnden godkänner avvikelsen. En förutsättning för att nämnden skall kunna meddela dispens är att arrendeavtalet innehåller förbehåll om att dispens får sökas.

Om arrendenämnden avslår dispensansökningen, förfaller arrendeavtalet. Ogiltigheten drabbar avtalet i dess helhet, om parterna inte har avtalat om annat. Skälet till detta är att den vägrade dispensen kan medföra att de förutsättningar under vilka avtalet har tillkommit blir väsentligt rubbade.

LRF har pekat på att det inte har föreskrivits någon tidsgräns inom vilken dispens skall sökas. Ansökan om dispens kan därför ges in till arrendenämnden flera år efter det att avtalet har börjat tillämpas. Om avtalet i ett sådant fall blir ogiltigt på grund av att dispens vägras, kan arrendatorn försättas i en mycket besvärlig situation.

Kommittén bör med hänsyn till det anförda överväga huruvida det bör föreskrivas att dispens måste sökas inom viss tid. Härvid måste särskilt uppmärksammas vad som skall bli följden, om en dispensansökan inte ges in inom den föreskrivna tiden. Möjligen kan det finnas förutsättningar för att i ett sådant läge låta avtalet vara bindande för parterna med undantag av det avtalsvillkor som förbehållet om dispensansökan avser. I den delen skulle då i stället de tvingande lagreglerna bli tillämpliga.

I framställningen från LRF berörs också frågan om fideikommissarrendatorernas rättsställning. I fråga om arrende av fideikommissjord gäller olika regler beroende på om upplåtelsen avser huvudgård eller undergård. Som huvudgård räknas i första hand själva sätesgården. Denna brukar normalt bebos och brukas av fideikommissarien men kan undantagsvis vara utarrenderad. Undergård är sådan jordbruksfastighet som inte under flera generationer har brukats av fideikommissarierna själva utan som har varit ständigt utarrenderad.

Avser arrendeupplåtelsen huvudgård och sker ombyte av fideikommissarie, är arrendeavtalet inte bindande för den nye fideikommissarien, även om avtalet är träffat för bestämd tid, som ännu inte har löpt ut. Detta gäller dock endast om annat inte har föreskrivits i fideikommissurkunden eller i särskilt beslut. Regeln om att den nytillträdande fideikommissarien inte är bunden av arrendeavtalet är ett uttryck för den allmänna principen att en fideikommissarie inte får förfoga över fastigheten på sådant sätt, att han inkräktar på efterträdarens rätt att tillträda fastigheten och få del av dess fulla avkastning. Motsvarande regel gäller när fideikommissjord övergår till ägare vid avveckling enligt lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss.

Avser upplåtelsen undergård har arrendatorn en betydligt säkrare ställning. Enligt 1 kap. 9 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och 11 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken gäller arrendeavtal beträffande undergård även för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren. En nytillträdande fideikommissarie har dock rätt att inom sex månader från tillträdesdagen säga upp arrendeavtalet. Uppsägningsrätten tar sikte på sådana fall, där en arrendeupplåtelse av en eller annan orsak kan anses innefatta ett otillbörligt handlande mot upplåtarens efterträdare som fideikommissarie. Enligt 15 § lagen om avveckling av fideikommiss gäller de bestämmelser som jag nu har redogjort för också när undergård övergår till den som med äganderätt förvärvar egendomen vid avvecklingen.

LRF har anfört att nuvarande regler beträffande arrende av fideikommissjord är otillfredsställande mot bakgrund av att jordbruksarrendatorns besittningsskydd är en grundprincip i arrendelagstiftningen i övrigt. Särskilt ogynnsam är huvudgårdsarrendators rättsställning vid en jämförelse med arrenderätten i övrigt. Det kan visserligen

invändas att arrendatorn bör vara medveten om under vilka förutsättningar han har ingått avtalet. I praktiken visar det sig emellertid att arrendatorn ytterst sällan har kännedom om sin osäkra ställning. LRF anser att reglerna rörande fideikommissarrendatorer bör ses över i syfte att nå en bättre överensstämmelse med de grundprinciper som gäller för övriga jordbruksarrendatorer.

Kommittén bör förutsättningslöst pröva om det finns tillräckliga skäl för att nu frångå den bedömning av arrendefrågorna som gjordes i samband med att 1963 års avvecklingslag antogs (se prop. 1963:5 s. 155–156). En fråga som därvid särskilt bör uppmärksammas av kommittén är i vad mån ändrade regler på detta rättsområde kan ges retroaktiv verkan (jfr prop. 1970:145 s. 88). Om eventuella lagändringar inte skulle bli tillämpliga på redan bestående arrendeavtal, finns det skäl att kartlägga hur stort det praktiska behovet av ändrade regler kan anses vara mot bakgrund av den avveckling av fideikommissen som nu pågår.

I det betänkande som ligger till grund för den i dag beslutade lagrådsremissen lade kommittén också fram ett förslag till ändrade regler beträffande uppsägningsförfarandet och besittningsskyddsproceduren i arrendetvister. Vid remissbehandlingen var remissinstanserna i allmänhet ense om att den föreslagna ordningen framstod som betydligt enklare att tillämpa än den nuvarande. Förslaget ansågs också innebära att jordägaren och arrendatorn blev mer jämställda i processuellt avseende. Flera av de remissinstanser som hade en positiv grundinställning till förslaget ställde sig ändå tveksamma både till en del av de principiella lösningarna och till utformningen av olika detaljer i förslaget. Från flera håll framhölls dessutom att en reform av uppsägningsförfarandet beträffande arrende borde anstå till dess hyresrättsutredningen (Ju 1975:06) har lagt fram sitt förslag till motsvarande reform inom hyresrätten. En sammanställning av remissyttrandena finns i bilaga 3 till lagrådsremissen.

Som framgår av lagrådsremissen har jag för min del funnit att starka skäl talar för att en reform av uppsägningsförfarandet och besittningsskyddsproceduren i arrendetvister bör genomföras först under nästa etapp i reformarbetet. Jag har bl. a. pekat på att det av arbetstekniska skäl inte har varit möjligt för kommittén och hyresrättsutredningen att samordna utredningsarbetet i denna del. Hyresrättsutredningen har emellertid nu hunnit ganska långt i sitt arbete på en motsvarande reform inom hyresrätten. Med hänsyn härtill och till remissutfallet i övrigt har jag i lagrådsremissen framhållit att det enligt min mening är lämpligt att kommittén gör en förnyad genomgång av förslaget i denna del. Bland de remitterade lagförslagen har därför inte tagits upp något förslag till ändring av uppsägningsförfarandet och besittningsskyddsproceduren.

Arrendelagskommittén bör undersöka på vilka punkter det förslag som lades fram i betänkandet kan behöva justeras med hänsyn till de synpunkter som har framförts av remissinstanserna. Vid utformningen av förslaget bör kommittén också beakta de principiella lösningar som kan komma att väljas för hyresrättens del. Enligt min mening är det av flera skäl önskvärt att uppsägningsförfarandet och besittningsskyddsproceduren i sina huvuddrag är så likformiga som möjligt på dessa båda rättsområden. Självfallet skall dock inte önskemålet om enhetlighet drivas så långt att man bortser från de skillnader som rent praktiskt föreligger mellan arrende och hyra. När det gäller t. ex. uppsägningstidens längd och slutdagen för de olika processuella fristerna måste för arrenderättens del hänsyn tas till de naturliga växtodlingsperioderna inom jordbruket. Också på andra punkter saknas det förutsättningar för att arrende- och hyresreglerna skall kunna vara lika i alla enskildheter.

En central fråga som jag inför kommitténs förnyade överväganden särskilt vill peka på är huruvida inte kravet på uppsägning av arrendeavtalet bör kunna slopas i alla de fall då parterna är ense om förlängning och tvisten inte rör annat än villkoren för det fortsatta arrendet. Skäl talar enligt min mening för att part som endast önskar få till stånd en villkorsändring skall få rätt att utan uppsägning av arrendeavtalet hänskjuta

tvisten till arrendenämnden. Jag anser att det då också ligger nära till hands att föreskriva att det redan i ansökningen skall anges vilken ändring som önskas i de avtalade villkoren.

För det fall att förlängningstvist handläggs gemensamt med villkorstvist bör vidare arrendenämnd enligt min mening ges befogenhet att avgöra förlängningsfrågan för sig genom mellanbeslut. Jag erinrar om att hyresnämnd redan har denna möjlighet (se prop. 1974:151 s. 100–101 och 146–147).

Som framgår av vad jag inledningsvis anförde har kommittén utöver sina ursprungliga direktiv redan tidigare fått i uppdrag att överväga åtskilliga frågor, där önskemål om reformer har förts fram i skrivelser från bl. a. olika arrendatorsorganisationer. Vissa av dessa önskemål rör frågor som tilldrar sig stort intresse bland jordägare och arrendatorer. Jag syftar här i första hand på frågor rörande investeringar på arrendefastigheter, eventuella undantag från förbudet mot överlåtelse av arrenderätten samt ett eventuellt införande av en förköps- eller friköpsrätt för arrendatorn när arrendefastigheten försäljs.

LRF har i sin framställning framhållit att det är angeläget att dessa frågor blir föremål för allsidig prövning och att såväl jordägarnas som arrendatorernas berättigade intressen beaktas. Också jag vill understryka vikten av att dessa frågor blir allsidigt belysta och att kommittén eftersträvar lösningar som tillgodoser de skilda intressen som kan föreligga.

Det samband som f. n. finns mellan jordbruksarrende, bostadsarrende och fiskearrende bör enligt min mening bevaras också i fortsättningen. Kommittén bör därför överväga i vilken utsträckning de förslag som kan komma att läggas fram beträffande jordbruksarrende bör föranleda följdändringar i fråga om bostadsarrende och fiskearrende.

Skulle under utredningsarbetets gång andra frågor som har samband med dem som nu har angetts komma att aktualiseras, bör det stå kommittén fritt att ta upp också dem och lägga fram de förslag som därvid kan te sig påkallade.

Regeringen har efter den 17 mars 1978 till kommittén för beaktande under utredningsarbetet överlämnat

1. den 18 maj 1978 riksdagens skrivelse 1977/78:248 angående översyn av reglerna om sidoarrende,
2. den 28 juni 1979 Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorers framställning den 9 april 1979 om tilläggsdirektiv i fråga om muntliga upplåtelser, upplåtelse av byggnad i andra hand m. m., syneklander och avräkningstvister, arrenderättens värde vid dödsfall, försämrad säkerhet för jordägarens åtaganden samt underhåll och byggnadsskyldighet,
3. den 28 februari 1980 Föreningen Hallands jordbruksarrendatorers skrivelse den 2 december 1977 angående index på synebrister samt avskrivningstider – utrangeringstidpunkt,
4. den 19 februari 1981 skrivelse den 19 januari 1981 angående ändring av bestämmelsen om förlängning av synetiden.

1.2 Kommitténs arbete

Under utredningsarbetet har överläggningar hållits med olika myndigheter, organisationer och enskilda personer. Synpunkter har inhämtats från bl. a. landets lantbruksdirektörer, företrädare för Malmö kommun, domänverket,

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer samt Sveriges Kronotorpare- och Kolonistförbund. Till kommittén har inkommit åtskilliga skrivelser i olika arrendefrågor från organisationer och enskilda. Beslut och domar i arrendetvister har infordrats från arrendenämnder och domstolar.

Kommittén har genomfört en enkätundersökning avseende landets samtliga kommuner angående kommunernas utarrendering av jordbruksmark. Resultatet av undersökningen redovisas i avsnitt 6.5.2.

Kommittén har under hösten 1978 företagit en studieresa till England. Intrycken härifrån redovisas i avsnitt 2.3.

Kommittén har tagit del av hyresrättsutredningens överväganden i fråga om nya uppsägningsregler på hyresområdet, nya regler om andrahandshyresgäster samt en ny hyresprocesslag.

Sedan delbetänkandet överlämnades, har kommittén avgett remissyttranden över jordförvärvsutredningens betänkande Tillskottsarrenden m. m. (Ds Jo 1979:5) samt 1976 års fastighetstaxeringskommittés betänkanden Fastighetstaxering 81 (SOU 1979:32 och 33), Villabeskattning 81 (Ds B 1980:5) och Besvärsregler vid allmän fastighetstaxering, följdändringar m. m. (Ds B 1980:8).

2 Arrende – en kort bakgrund

2.1 Arrendelagstiftningen

2.1.1 *Inledning*

De nu gällande lagreglerna om arrende återfinns i jordabalken (JB). Denna trädde i kraft den 1 januari 1972. Den ersatte den särskilda lagstiftningen om sociala jordbruksarrenden från år 1943, den allmänna arrendelagstiftningen från i huvudsak år 1907 samt den särskilda lagstiftningen om bostadsarrende och anläggningsarrende från år 1968. Den arrenderättsliga delen av jordabalken hade förberetts av arrendelagsutredningen.

Jordabalkens arrenderegler har ändrats åtskilliga gånger efter balkens ikraftträdande. Ändringarna har i regel utgjort en följd av andra ändringar i jordabalken, bl. a. i syfte att få hyres- och arrendereglerna likformiga. Ändringar av större betydelse, särskilt beträffande jordbruksarrende, gjordes emellertid år 1979.

Arrende är en form av nyttjanderätt till fast egendom. I lagen definieras arrende som "upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag".

Arrende kan förekomma såsom jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende, lägenhetsarrende eller fiskearrende. De allmänna bestämmelserna om arrende finns i 7 och 8 kap. JB, medan reglerna om de särskilda arrendeformerna finns i 9 – 11 kap. JB och i lagen (1957:390) om fiskearrenden. Lägenhetsarrende regleras endast av de allmänna arrendebestämmelserna. Många av lagens regler är tvingande. I vissa, i lagen särskilt angivna fall kan parterna erhålla dispens från en tvingande regel. Om dispens beslutar arrendenämnd.

2.1.2 *Jordbruksarrende*

Jordbruksarrende avser upplåtelse av jord till brukande, dvs. till jordbruk. Jordbruksarrendena brukar delas in i gårdsarrenden och sidoarrenden. Gårdsarrende föreligger, när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden.

Arrendeavtalet skall vara skriftligt och innehålla alla avtalsvillkor. Gårdsarrenden skall i princip upplåtas på minst fem år. För sidoarrenden gäller ingen regel om minimitid.

Ett arrendeavtal kan i princip inte bringas att upphöra under löpande arrendeperiod. Jordägaren kan dock säga upp avtalet i förtid bl. a. om

arrenderätten har förverkats genom för sen betalning av arrendeavgiften. Även arrendatorn kan säga upp avtalet i förtid i vissa angivna fall, t. ex. om fastigheten har försämrats genom naturkatastrof eller annan liknande händelse.

Om ett arrendeavtal, som löper på ett år eller mer, inte sägs upp i rätt tid, förlängs det automatiskt för en ny arrendeperiod.

Om jordägaren säger upp arrendeavtalet, har arrendatorn i princip rätt till förlängning av avtalet. I lagen finns emellertid vissa situationer uppräknade – de besittningsbrytande grunderna – som ger jordägaren rätt att häva arrendeförhållandet vid avtalstidens slut. Även om jordägaren säger upp avtalet och begär att arrendatorn skall flytta från arrendestället, kan alltså arrendatorn i åtskilliga fall få avtalet förlängt för en ny arrendeperiod. Om förlängning av arrendeavtal beslutar, i händelse av tvist, arrendenämnden, som har att lösa även vissa andra tvister, som kan uppstå i ett arrendeförhållande. Övriga tvister prövas av fastighetsdomstol.

När ett arrendeavtal förlängs, skall arrendeavgiften för den nya perioden utgå med skäligt belopp. Kan parterna inte enas om avgiftens storlek, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt. Den nya arrendeperioden skall normalt vara lika lång som den föregående, dock högst fem år. Annan tid kan dock bestämmas om detta av särskild anledning är lämpligare.

Om arrendeställets skick gäller i huvudsak följande. Jordägaren svarar för att alla bostäder på arrendestället vid tillträdet uppfyller hälsovårdsstadgans krav. Under arrendetiden skall arrendatorn vårda och underhålla arrendestället. Jordägaren är endast skyldig att utföra ny- eller ombyggnad, om någon vid tillträdet befintlig anläggning, som jordägaren svarar för, har skadats eller slitits så mycket att den inte längre tjänar sitt ändamål. Varken jordägaren eller arrendatorn är skyldig att förbättra arrendestället. Arrendatorn har rätt att få ersättning av jordägaren för vissa förbättringar, t. ex. nytäckdikning, som arrendatorn har gjort på arrendestället. Denna rätt kan genom föreskrift i avtalet sättas ur spel. När arrendatorn tillträder och avträder arrendestället, skall normalt hållas syn. Vid avträdet skall avräkning göras mellan parterna. Vid avräkningen skall parternas ekonomiska mellanhavanden regleras.

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Om arrendeperioden är tio år eller längre, får arrendatorn, om inte något annat avtalats, överlåta arrenderätten till någon som jordägaren skäligen kan godta. Arrendatorn måste dock först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Om arrendatorn avlider under arrendetiden, har hans dödsbo, om inte annat har avtalats, samma rätt oavsett avtalstidens längd. Liknande regler gäller då arrenderätten övergår på annan genom arv, bodelning eller på liknande grund.

2.1.3 *Bostadsarrende*

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk, och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar

bostadshus. Det får inte vara uppenbart att upplåtelsen huvudsakligen syftar till något annat än att arrendatorn och hans närstående skall få bostad.

Avtalet skall liksom vid jordbruksarrende vara skriftligt och innehålla alla avtalsvillkor. Bostadsarrende får inte upplåtas på kortare tid än fem år.

Även vid bostadsarrende finns bestämmelser om uppsägning av arrendeavtal och verkan av utebliven uppsägning. Reglerna är i huvudsak likartade dem som gäller för jordbruksarrende. Samma likhet föreligger beträffande arrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtalet och bestämmande av villkor för fortsatt arrende. Ett av kraven för att förlängningsrätt skall föreligga vid bostadsarrende är att det skall finnas ett bostadshus åsatt taxeringsvärde vid den tidpunkt, då avtalet senast kan sägas upp av jordägaren. Liksom vid jordbruksarrende finns vid bostadsarrende vissa i lagen angivna besittningsbrytande grunder.

Bostadsarrendatorn har en något förmånligare ställning än jordbruksarrendatorn, när han vill överlåta arrenderätten till annan. I princip har han rätt att överlåta arrendet till en godtagbar förvärvare. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Arrendatorn behöver dock inte göra ett sådant erbjudande, när arrendet övergår på annan genom arv, bodelning eller på liknande grund.

2.1.4 *Anläggningsarrende*

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att för förvärvsverksamhet uppföra eller bibehålla byggnad på arrendestället. Byggnaden får inte vara av bara ringa betydelse för arrendatorns verksamhet. Om upplåtelsetiden bestäms till kortare tid än ett år, föreligger inte anläggningsarrende. Det blir inte heller anläggningsarrende, om upplåtelsen har skett för arrendatorns livstid.

Anläggningsarrendatorn har inte samma besittningsskydd som jordbruks- och bostadsarrendatorn. Han har nämligen inte rätt till förlängning av avtalet. Under vissa förutsättningar kan han emellertid få ersättning av jordägaren, om förlängning av avtalet inte kommer till stånd.

Anläggningsarrende får överlåtas till en godtagbar förvärvare, om inte annat har avtalats.

2.1.5 *Lägenhetsarrende*

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende kan vara muntligt.

Det finns få bestämmelser om lägenhetsarrende. Upplåtelsen får därför i huvudsak det innehåll som parterna själva kommer överens om.

Utan jordägarens samtycke får ett lägenhetsarrende inte överlåtas till annan.

En lägenhetsarrendator har inte någon laglig rätt till förlängning av avtalet. Det upphör att gälla vid arrendetidens utgång. Om upplåtelsetiden inte är bestämd, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägning.

2.1.6 *Fiskearrende*

Fiskearrende föreligger när någon mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan och ändamålet är yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.

Lagens bestämmelser är i huvudsak utformade efter mönster från reglerna om jordbruksarrende.

En fiskearrendator har besittningsskydd och fastighetens ägare kan vid arrendetidens utgång häva arrendeförhållandet bara om det föreligger någon besittningsbrytande grund.

När arrendenämnden förlänger ett avtal om fiskearrende, gäller beträffande arrendeavgiften och övriga arrendevillkor samma regler som för bostadsarrende.

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens medgivande överlåta arrendet. Om arrendatorn avlider före arrendetidens utgång, får dödsboet, om inte annat har avtalats, i sitt ställe sätta annan godtagbar person eller säga upp avtalet.

2.2 Förekomsten av jordbruksarrende under perioden 1975 – 1979

Åkerarealen i Sverige utgjorde år 1975 2 980 227 hektar. Under perioden 1975 – 1979 minskade arealen med 20 769 hektar, vilket motsvarar endast ca 3/4 procent av arealen år 1975.

År 1975 var av den totala åkerarealen 39 procent upplåten på arrende. Motsvarande andel år 1979 var 41 procent, vilket motsvarar 1 224 665 hektar.

Vid periodens början brukades 52 procent av antalet jordbruksföretag (brukningsenheter) av ägaren, medan återstoden brukades av arrendator (14 procent) eller utgjordes av blandbruk, dvs. brukningsenhet som består av

Tabell 1 Antal ägda och arrenderade företag samt åkerarealen på dessa jämte motsvarande andelar i procent. Avser företag med mer än 2 hektar åker

År	Hela riket						
	Helt ägda		Helt arrenderade		Delvis arrenderade		Summa
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	
1975	69 342	52	18 776	14	43 831	33	131 949
1976	68 683	52	18 651	14	43 620	33	130 954
1977	64 885	51	18 829	14	43 204	34	126 918
1978	62 055	50	18 838	15	43 108	34	124 001
1979	59 391	49	18 728	15	42 512	35	120 631
		−3		+1		+2	
	Minskat antal: 9 951		Minskat antal: 48		Minskat antal: 1 319		Minskat antal: 11 318

År	Åkerareal, hektar, hela riket				
	Ägd	%	Arrenderad	%	Summa
1975	1 808 437	60	1 171 790	39	2 980 227
1976	1 795 924	60	1 184 094	39	2 980 018
1977	1 766 044	59	1 206 919	40	2 972 963
1978	1 750 887	58	1 222 589	41	2 973 476
1979	1 734 793	58	1 224 665	41	2 959 458
		−2		+2	
	Minskad areal: 73 644		Ökad areal: 52 875		Minskad areal: 20 769

Källa: Jordbruksstatistisk årsbok 1980.

såväl arrenderad som självägd mark (33 procent). Fram till år 1979 skedde en minskning av i huvudsak antalet helt ägda företag. Det totala antalet företag var år 1975 131 949 och år 1979 120 631, en minskning med 11 318 företag. Därav hade 9 951 varit helägda. Av det totala antalet företag var år 1979 49 procent helägda, 15 procent helt arrenderade och 35 procent utgjordes av blandbruk (se vidare tabell 1).

2.3 Engelska arrendeförhållanden – anteckningar från kommitténs studieresa i England

Företrädare för utredningen besökte år 1978 England för att studera engelska arrendeförhållanden och tillämpningen av den engelska arrendelagstiftningen i praktiken, särskilt vad gäller arrendatorns investeringar på arrendestället och rätt för arrendatorn att överlåta arrendet. Överläggningar hölls med representanter för Ministry of Agriculture, Fisheries and Food, The Land settlement association, National Farmers' Union och The Country Land Owners' Association. Vidare ägde sammanträffande rum med sekreteraren i "The Northfield Committee of inquiry into the acquisition and occupancy of agricultural land". Två arrendegårdar i närheten av London besöktes också.

I England är knappt 45 procent av åkerarealen utarrenderad. Cirka 40 procent av lantbruksföretagen är arrenderade, de flesta hela brukningsenheter. Tillskottsarrendering uppmuntras ej. Brukningsenheternas storlek är tillfredsställande. Från statsmakternas sida anses det önskvärt att det finns både självägda och arrenderade gårdar, då härigenom en god balans i jordbruket uppnås. Statsmakterna försöker emellertid inte styra utvecklingen åt vare sig fler eller färre arrenden.

Den engelska arrendelagstiftningen (The Agricultural Holdings Act 1948 med tillägg) har till huvudsyfte att ge den skötsamme arrendatorn trygghet i besittningen. Besittningsskyddet är så starkt att i praktiken arrendatorn har livstids besittningsskydd. Minimiarrendetiden är endast ett år, men avtalet förlängs automatiskt från år till år, tills uppsägning sker. Jordägaren kan genom uppsägning få arrendeförhållandet att upphöra endast på vissa i lagen

angivna grunder. Arrendator, som har sagts upp, kan inom viss tid göra en "motuppsägning". Har så skett, är jordägarens uppsägning i regel utan verkan, såvida inte "Agricultural Land Tribunal" medger att arrendeförhållandet upphör.

Ansvaret för reparationer är fördelat mellan jordägare och arrendator. I en särskild förordning (Agriculture/Maintenance, Repair and Insurance of Fixed Equipment/Regulations 1973) finns uppräknat vad som åligger jordägaren respektive arrendatorn. Jordägaren skall i princip svara för större reparationer och arrendatorn för smärre åtgärder. Jordägaren har också det huvudsakliga ansvaret för ersättningsarbeten.

Investeringar på arrendegårdar kommer till stånd på två sätt. Jordägaren kan investera efter överenskommelse med arrendatorn och har då rätt att höja avgiften. Arrendatorn kan själv investera och har, om jordägaren har lämnat sitt samtycke till åtgärden, rätt till ersättning av jordägaren vid arrendets upphörande. Arrendatorns investeringar delas in i två grupper, nämligen sådana med lång livslängd ("varaktiga förbättringar") och sådana med kortare livslängd ("smärre förbättringar"). I lagen är uppräknat vad som är att hänföra till den ena eller andra gruppen. Exempel på varaktiga förbättringar är ny- eller ombyggnad, uppförande av silo, anläggande av broar, vägar och diken. Till smärre förbättringar är att hänföra bl. a. täckdikning, kalkning och vissa andra jordförbättringsåtgärder.

Vägrar jordägaren sitt samtycke till en investering, kan arrendatorn begära godkännande av åtgärden hos "Agricultural Land Tribunal". Denna kan, om jordägarens vägran att samtycka är till men för arrendatorn, lämna sitt godkännande till åtgärden och eventuellt förknippa godkännandet med villkor. Inom viss tid efter godkännandet kan jordägaren skriftligen till arrendatorn och "Agricultural Land Tribunal" anmäla att han själv ämnar utföra investeringen. Utför jordägaren inte investeringen, kan "Agricultural Land Tribunal" på begäran av arrendatorn förklara att jordägaren har underlåtit att inom skälig tid utföra investeringen. "Agricultural Land Tribunal's" godkännande får då den verkan att det är att anse som ett av jordägaren lämnat samtycke. Utför jordägaren en förbättringsåtgärd efter "Agricultural Land Tribunal's" godkännande, har han rätt till höjning av arrendeavgiften. För mindre förbättringar har arrendatorn i princip rätt till ersättning utan att jordägaren eller "Agricultural Land Tribunal" har samtyckt till åtgärderna.

Ersättningen för varaktiga förbättringar skall motsvara vad arrendestället har ökat i värde med beaktande av arrendeställets karaktär och läge samt normalarrendatorns behov. Det finns inga närmare föreskrifter om hur ersättningen för varaktiga förbättringar skall beräknas. För smärre förbättringar utgår ersättning med belopp som svarar mot förbättringens värde för en nytillträdande arrendator. Beräkningen skall ske enligt särskilda föreskrifter (Agriculture/Calculation of Value for Compensation/Regulations 1969), vilka är ytterst detaljerade och omfattande.

Jordägaren brukar i regel samtycka till att arrendatorn investerar eller också bygger jordägaren själv. Det är därför ovanligt att investeringsfrågor hänskjuts till "Agricultural Land Tribunal". Till följd av det starka besittningsskyddet investerar arrendatorerna ofta för höga belopp. Jordägarna oroar sig inte för sin skyldighet att utge ersättning för investeringarna,

eftersom denna inte skall betalas förrän vid arrendets upphörande och anläggningen då ofta är så gammal att den inte har något värde. I regel brukar överenskommelse träffas om ersättning till arrendatorn i samband med att jordägaren lämnar sitt samtycke till investeringen. Ersättningen kan då förklaras skola motsvara arrenderättens ökade värde vid arrendets upphörande. När ersättningen skall erläggas, görs en värdering av professionella värderingsmän. Kan parterna inte enas om beloppet, hänskjuts frågan till skiljemän. Några närmare regler för beräknandet finns inte. Detta är den modell som den tvingande lagregeln föreskriver. Vanligast är emellertid att jordägaren och arrendatorn kommer överens om att ersättning skall utgå enligt avskrivningsmodellen, dvs. med belopp som motsvarar anskaffningskostnaden minskad med en viss del (i regel 1/10) för varje år som arrendatorn utnyttjar anläggningen. Vill arrendatorn inte gå med på att ersättningen skall beräknas på detta sätt, kan han dra investeringsfrågan inför "Agricultural Land Tribunal".

Den nuvarande ordningen fungerar utomordentligt, och både jordägare och arrendatorer är nöjda med systemet. Dock har på senare tid arrendatorerna uttalat viss motvilja mot att investeringsersättningarna utgår enligt avskrivningsmodellen, eftersom hela inflationsvinsten härigenom tillfaller jordägaren.

En begränsad överlåtelserätt i samband med arrendatorns död infördes år 1976 (The Agriculture/Miscellaneous Provisions/Act 1976). Tidigare gällde att arrendet upphörde vid arrendatorns död och att arrendet aldrig fick överlåtas utan jordägarens samtycke. Den begränsade överlåtelserätten innebär att vid arrendatorns död efterlevande maken, barn eller syskon kan få tillstånd av "Agricultural Land Tribunal" att ta över arrendet, om jordägaren vägrar sitt samtycke till överlåtelsen. Denna rätt att ta över arrendet kan utnyttjas tre gånger. Förutom släktkravet måste den som vill ta över arrendet uppfylla vissa andra kvalifikationer för att kunna komma i fråga som arrendator. Sökanden måste ha erhållit sin huvudsakliga försörjning från arbete på arrendestället under i princip de fem senaste åren (högre studier kan i viss utsträckning räknas in i denna tid) och får inte redan inneha annat lantbruksföretag. Vidare måste sökanden vara lämplig som brukare av arrendestället med hänsyn till vederbörandes yrkeskunnighet i lantbruk, ålder, hälsa och ekonomi. För att hindra en överlåtelse kan jordägaren under åberopande av någon besittningsbrytande grund hos "Agricultural Land Tribunal" begära att arrendet upphör, och denna instans prövar frågan om arrendets upphörande i anledning av arrendatorns död som i en vanlig besittningsavbrottsprocess.

Varje år görs ganska många ansökningar om tillstånd att ta över ett arrende, och ungefär hälften bifalls. Relativt höga krav ställs på sökandens yrkesskicklighet. Bestämmelserna har haft en starkt negativ inverkan på jordägarnas villighet att arrendera ut mark. Så gott som inga andra än nära släktingar till de sittande arrendatorerna har möjlighet att tillträda ett arrende, och de yngre jordbrukarna är oroade över förhållandena. Jordägarna tar allt mer mark under eget bruk. De söker också efter andra upplåtelseformer än arrende. Resultatet härav har blivit ett ökat antal "partnership"-överenskommelser mellan jordägare och brukare utan något som helst besittningsskydd för "arrendatorn".

"The Northfield Committee", som hade till uppgift bl. a. att se över arrendesystemet, lade fram sin rapport på sommaren 1979. Enligt rapporten har arrendena minskat och en halvering torde vara att vänta under kommande 50-årsperiod. Åtgärder borde vidtas för att hindra minskningen, eftersom det enligt rapporten är av värde att det finns både självägda och arrenderade företag. Bidragande till minskningen av antalet arrenden är bl. a. skattereglerna och det starka besittningsskydd lagen ger arrendatorn. Enligt rapporten har övervägts om reglerna om överlåtelserätt borde upphävas, men "The Northfield Committee" har inte velat gå så långt utan föreslår i stället vissa modifikationer. Bl. a. föreslås att den som vill ta över arrendet måste uppfylla de krav i fråga om yrkeskunskaper och ekonomi som en ansvarskännande jordägare kan ställa. Vidare föreslås att endast *en* lämplig enhet skall få tas över och vid mycket stora enheter endast lämplig del av denna. Ett krav på "tvångspensionering" av arrendator avvisas. I stället föreslås att överlåtelsereglerna, som f. n. gäller endast vid arrendatorns död, skall kunna tillämpas även när arrendatorn uppnått viss ålder, nämligen 65 år.

"The Northfield Committee" har också övervägt frågan om förköpsrätt för arrendatorn men avvisat tanken härpå med hänvisning till att viljan att arrendera ut mark härigenom skulle minska ytterligare samt till att en mängd praktiska problem skulle uppstå, varjämte även principiella och billighetsskäl ansågs tala mot förköpsrätt. I stället föreslås skyldighet för jordägaren att underrätta arrendatorn om att fastigheten skall säljas samt förbud att sluta avtal om försäljning av arrendestället till utomstående under viss tid efter underrättelsen.

3 Allmänna synpunkter

Ett övergripande mål för arrendelagstiftningen är att denna skall stå i överensstämmelse med målen för jordbrukspolitiken i allmänhet. Riktlinjer för samhällets jordbrukspolitik har senast fastlagts av 1977 års riksdag. Dessa riktlinjer innehåller tre huvudmål för jordbrukspolitiken, nämligen ett inkomstmål, ett produktionsmål och ett effektivitetsmål. Inkomstmålet innebär i huvudsak att de som är sysselsatta inom jordbruket bör tillförsäkras en ekonomisk och social standard som är likvärdig med den som jämförbara grupper når. Produktionsmålet innebär i stort att den befintliga åkerarealen bör brukas och att animalieproduktionen skall syfta till självförsörjning med animaliska livsmedel. Effektivitetsmålet har till syfte att jordbruksproduktionen skall bedrivas rationellt så att livsmedlen kan produceras till rimliga kostnader.

De jordbrukspolitiska riktlinjerna kompletteras av bl. a. 1979 års jordförvärvslag. Denna lag avser att främja dels att jordbruksföretagen ägs av aktiva brukare, dels att jordbrukets yttre rationalisering fortsätter.

I de jordbrukspolitiska riktlinjerna görs ingen åtskillnad mellan jordbrukare, som äger sina brukningsenheter, och arrendatorer. Detta innebär bl. a. att inkomstmålet får anses vara tillämpligt på båda kategorierna. Likaså är kravet på effektiv produktion tillämpligt på jordbruksföretagen oberoende av brukningsform.

Enligt kommitténs mening måste de nyss i korthet återgivna jordbrukspolitiska utgångspunkterna beaktas när det gäller att ta ställning till reglerna i arrendelagstiftningen. Dessa regler bör således främja att det jordbrukspolitiska inkomstmålet nås även av arrendatorerna. Detta och kravet på effektivitet innebär bl. a. att förutsättningar för lämpliga investeringar bör föreligga i samma utsträckning på arrendejordbruk som på jordbruk som brukas av ägaren. Vidare bör trygghet finnas för arrendatorer i fråga om arrendets fortbestånd inte enbart vid gårdsarrenden utan även i viss utsträckning vid sidoarrenden. Av samma skäl är det angeläget att besittningsskyddet för arrenden ej kan kringgås genom att skriftligt arrendeavtal ej upprättas.

Den principiella uppfattningen om önskvärdheten av att jordbruksföretagen ägs av aktiva brukare utgör enligt kommitténs mening motiv för att överväga i vad mån en förköpsrätt för arrendatorer vid försäljning av den arrenderade egendomen bör införas.

Av tillgänglig statistik framgår att arealen arrenderad jordbruksmark under senare år ökat i förhållande till arealen mark som brukas av ägaren. I

de jordbrukspolitiska riktlinjerna har utöver vad som förut sagts statsmakterna ej tagit ställning till lämpligheten av denna utveckling. Kommittén finner ej heller skäl för att i detta sammanhang ta upp denna fråga till något principiellt ställningstagande. Kommittén anser dock att det är angeläget att den fortsatta utvecklingen på detta område följs med uppmärksamhet.

4 Investeringar på arrendestället

4.1 Gällande rätt

4.1.1 *Underhålls- och byggnadsskyldighet*

Det finns inga bestämmelser i lag om att arrendestället på tillträdesdagen skall befinna sig i visst skick. Ett undantag utgör dock föreskriften i 9 kap. 17 § jordabalken (JB) att de bostadsbyggnader som ingår i arrendet skall vid tillträdet avlämnas i det skick som föreskrivs i gällande hälsovårdsstadga.

Under arrendetiden skall arrendatorn underhålla och vårda arrendestället (9 kap. 15 § JB). Skyldigheten innebär att han skall vårda jord och byggnader samt ombesörja och bekosta erforderliga reparationer ("det löpande underhållet"). Eftersätter arrendatorn sin underhållsskyldighet, har jordägaren rätt till ersättning för uppkomna brister. Ersättning skall bestämmas vid avräkning, som skall äga rum senast vid avträdet eller i samband med förlängning, om mer än nio år har gått från tillträdet eller närmast föregående avräkning. Avräkning skall grundas på syn, såvida annat inte har avtalats.

Arrendatorn är inte skyldig att förbättra arrendestället under arrendetiden. Sådan skyldighet föreligger inte heller för jordägaren. Blir emellertid en byggnad, täckdikning eller annan anläggning, som fanns på arrendestället vid tillträdet, så skadad eller sliten att den inte längre fyller sitt ändamål utan behöver byggas om eller ersättas med en ny, är jordägaren enligt 9 kap. 18 § första stycket JB skyldig att utföra och bekosta arbetet. En förutsättning härför är dock att anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Jordägarens byggnadsskyldighet omfattar alltså bara sådant som är motiverat från ekonomisk synpunkt. Bestämmelsen om jordägarens byggnadsskyldighet är tvingande. Dispens därifrån kan inte erhållas. Undantas byggnad eller annan anläggning från arrendatorns underhållsskyldighet, befrias jordägaren emellertid från sin byggnadsskyldighet beträffande byggnaden eller anläggningen (9 kap. 18 § fjärde stycket JB). Kan jordägaren och arrendatorn inte komma överens om byggnadsskyldigheten, får arrendenämnden avgöra frågan på ansökan av jordägaren eller arrendatorn. Om jordägaren inte inom skälig tid fullgör sin byggnadsskyldighet, får arrendatorn utföra arbetet i jordägarens ställe. Arrendatorn har i sådant fall rätt att få ut ersättning av jordägaren men endast med det belopp som arrendenämnden har fastställt kostnaden till. Vid prövningen av jordägarens byggnadsskyldighet skall arrendenämnden

infordra yttrande från lantbruksnämnden. Ökar arrenderättens värde genom att jordägaren har bekostat nybyggnad, får jordägaren höja arrendeavgiften med skäligt belopp (9 kap. 22 § JB).

Gränsen mellan underhålls- och byggnadsskyldighet kan vara svår att dra. Huvudprincipen är emellertid följande. Är en byggnad eller annan del av arrendestället i bristfälligt skick, skall bristen avhjälpas genom ombyggnad eller nybyggnad, när detta från företagsekonomisk synpunkt framstår som lämpligare än fortsatt vård och underhåll. Utbyte av delar med kort varaktighet i t. ex. en byggnad anses som underhåll, medan utbyte av delar med relativt lång varaktighet anses som om- eller nybyggnad.

4.1.2 *Nyinvesteringar*

Jordägarens byggnadsskyldighet avser endast vid tillträdet befintliga byggnader och anläggningar på arrendestället. Vill arrendatorn att jordägaren skall uppföra en byggnad, som tidigare inte har funnits på arrendestället, kan arrendatorn inte med stöd av lagen framtvinga en sådan åtgärd utan är hänvisad till att träffa frivillig överenskommelse härom med jordägaren. I sådana överenskommelser brukar ingå en klausul om att arrendatorn skall förränta byggnadskostnaden.

Arrendatorn har, om annat inte har avtalats, rätt att inom rimliga gränser utföra ändringar på arrendestället. Han kan dock bli skyldig att återställa arrendestället i ursprungligt skick.

Om någon innehar annans egendom med nyttjanderätt, har brukaren i princip inte rätt till ersättning av ägaren för utförda förbättringar. Samma huvudregel gäller vid arrende. I två fall har emellertid arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren för utförda förbättringar. Det första fallet avser avhjälpta tillträdesbrister. Enligt 9 kap. 16 § JB är nämligen arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren, om arrendatorn avhjälper brist, som har funnits vid tillträdet. Särskilda regler gäller för vissa brister på bostäder. Det andra fallet gäller nytäckdikning och vissa andra fristående förbättringar. Enligt 9 kap. 21 § första stycket JB har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren för såväl arbete som material, om arrendatorn utför ny täckdikning. En förutsättning är dock att arrendenämnden har funnit åtgärden behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. När arbetet är klart, blir jordägaren skyldig att till arrendatorn betala det belopp, till vilket arrendenämnden har beräknat kostnaden för arbetet. Arrendatorn har också rätt till ersättning av jordägaren, om han utför vissa andra fristående förbättringar, dock ej byggnader (9 kap. 21 § andra stycket JB). Ersättningen, som utgår först vid avräkning, skall motsvara vad arrendestället har ökat i värde till följd av arbetet. Dock får ersättningen inte utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden. Om parterna inte kan komma överens om ersättningen, skall den bestämmas av synemännen.

Rätt till ersättning för fristående förbättringar föreligger endast, om inte annat har avtalats. Bestämmelsen är alltså dispositiv. I de flesta kontraktsformulär har ersättningsrätten avtalats bort.

Ökar arrenderättens värde genom att arrendatorn har utfört nytäckdikning och har han fått ersättning härför, har jordägaren rätt till skälig höjning

av arrendeavgiften (9 kap. 22 § JB).

En byggnad, som arrendatorn har uppfört och som inte omfattas av jordägarens byggnadsskyldighet, är arrendatorns egendom. Under arrendetiden kan arrendatorn göra vad han vill med egendomen. Är byggnaden kvar på arrendestället vid avträdet, skall arrendatorn enligt 8 kap. 21 § JB erbjuda jordägaren att lösa in den. Om jordägaren inte inom en månad har antagit erbjudandet, får arrendatorn föra bort byggnaden. Gör han inte det inom tre månader från avträdet, tillfaller byggnaden jordägaren utan betalning. Tvist om lösesummans storlek skall avgöras av fastighetsdomstolen. Bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB gäller bara om annat inte har avtalats.

4.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Vid de *sociala arrendena* enligt 1943 års arrendelag skulle jordägaren vid tillträdet avlämna arrendestället med "nödiga ekonomibyggnader", som skulle vara i sådant skick att de inte oundgängligen påkallade ombyggnad eller annan än mindre reparation. Särskild bestämmelse fanns för bostadshusens skick. Om det vid tillträdet förelåg brist på någon ekonomibyggnad, skulle synemännen förelägga jordägaren att avhjälpa bristen. Vid tillträdessynen skulle bestämmas vad som var för jordbruket "nödiga ekonomibyggnader". Under arrendetiden var jordägaren skyldig att utföra ny- eller ombyggnad eller större reparation av sådan ekonomibyggnad, om det erfordrades. Arrendatorn skulle väl hävda jorden samt vårda och underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter så att de inte försämrades. Arrendatorn var i princip skyldig att återlämna arrendestället i samma skick som han hade mottagit det. Om jordägaren inte fullgjorde sin byggnadsskyldighet, hade arrendatorn rätt att utföra arbetet på jordägarens bekostnad. Arrendatorn hade också i vissa fall rätt till ersättning av jordägaren för fristående förbättringar, t. ex. nyodling och täckdikning. Reglerna var detaljerade och svåröverskådliga. Ersättningen skulle i de flesta fall motsvara arrendeställets ökade värde, maximerad till nödvändig kostnad. Hade arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället ("överloppshus"), gällde samma regler som i motsvarande fall gäller i dag. Särskilda regler gällde för investeringar i cementerade gödselstäder och elektriska ledningar. Reglerna om jordägarens byggnadsskyldighet samt om arrendatorns rätt till ersättning för täckdikning, jordförbättringar och nyttiga anläggningar var tvingande vid de sociala arrendena.

För de *allmänna arrendena* fanns inga föreskrifter om arrendeställets skick vid tillträdet. Under arrendetiden hade arrendatorn samma vårdnads- och underhållsskyldighet som vid de sociala arrendena. Även vad beträffar arrendeställets skick vid återlämnandet gällde samma bestämmelser som vid de sociala arrendena. Varken jordägaren eller arrendatorn var enligt lagens huvudregel skyldig att företaga om- eller nybyggnad under arrendetiden. Behövde en ekonomibyggnad byggas om, hade arrendatorn att själv bekosta arbetet eller träffa överenskommelse med jordägaren i frågan. Arrendatorn hade rätt till ersättning av jordägaren för fristående förbättringar enligt samma regler som vid de sociala arrendena, dock med den stora skillnaden att bestämmelserna var dispositiva och således kunde avtalas bort.

De sociala arrendebestämmelserna ansågs av *arrendelagsutredningen* inte vara i tillräcklig grad anpassade till behovet av ändringar på arrendeställena (SOU 1968:57 s. 296). Reglerna om jordägarens skyldighet att bygga om eller bygga nytt utan hänsyn till investeringens lönsamhet bromsade utvecklingen och avhöll jordägare från att arrendera ut mark. Vid de allmänna arrendena fick arrendatorn inte sällan betala – förutom husrötebelopp – nybyggnadskostnaden eller väsentlig del av den.

Jordabalkens regler kan sägas vara en medelväg mellan de sociala och de allmänna arrendereglerna. Ersättningsrätten för fristående förbättringar av jorden och anläggningar, som direkt sammanhänger med jordens brukande, är motiverad av önskemålet om förbättring av jordbrukets avkastning. Har arrendatorn uppfört egna byggnader, har han inte rätt till ersättning för dessa. Skälen härtill är enligt arrendelagsutredningen dels att behovet av byggnader varierar starkt inte bara mellan olika gårdar utan också mellan olika brukare, och dels att man inte bör uppmuntra till byggande, som binder kapital och låser indelningen i brukningsenheter på ett olämpligt sätt. Reglerna om rätt till ersättning för fristående förbättringar är dispositiva. Anledningen är att arrendelagstiftningen inte bör göra jordägarna negativa till utarrendering eller tvinga dem att betala för olönsamma investeringar eller driva fram en ökad total jordbruksproduktion (SOU 1968:57 s. 352).

4.3 Statligt stöd till investeringar

Enligt förordningen (1978:250) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering kan statligt stöd bl. a. i form av garanti för lån (lånegaranti) lämnas för att främja jordbrukets rationalisering. Lånegaranti kan lämnas bl. a. för s. k. inre rationalisering, dvs. varaktig åtgärd som avser ekonomibyggnad, markanläggning eller jord och som medför rationaliseringseffekter. Amorteringstiden för lån för inre rationalisering är högst 30 år. Den amorteringsfria tiden är högst fem år räknat från lyftningsdagen.

Vissa särskilda villkor beträffande bl. a. jordbruksföretagets lönsamhet och sökandens yrkeskunskaper måste vara uppfyllda för att statligt stöd skall utgå.

Frågor om statligt stöd prövas av lantbruksnämnden. Även en arrendator har möjlighet att få lånegaranti för inre rationalisering, om arrendeavtalet omfattar minst tio år eller arrendeförhållandet i övrigt kan bedömas som stabilt, samt arrendatorn kan ställa godtagbar säkerhet eller förete ett avtal, varigenom jordägaren har åtagit sig att lösa investeringen vid arrendets upphörande.

4.4 Önskemål om reformer

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA) har i skrivelse till kommittén den 25 november 1976 framfört i huvudsak följande synpunkter. De investeringar som arrendatorerna gör brukar förr eller senare tillfalla jordägaren. Med hänsyn till det kapital som krävs för investeringar och till

den inflationsvinst som kommer jordägaren till godo bör arrendatorn erhålla ersättning för restvärdet (marknadsvärdet) på sina investeringar vid arrendets upphörande. Om lantbruksnämnden bedömer en investering som lönsam och lämnar lånegaranti åt arrendatorn, bör han få rätt att genomföra investeringen och erhålla ersättning för restvärdet vid arrendets upphörande.

Skånearrendatorernas samrådsgrupp har i skrivelse den 14 februari 1977 begärt tilläggsdirektiv för kommittén bl. a. i frågan om arrendatorns investeringar och har därvid anfört följande. Den rättsliga behandlingen av investeringsfrågorna är f. n. enligt samrådsgruppen helt otillfredsställande. Eftersom 9 kap. 21 § JB är dispositiv, är bestämmelserna i stort sett betydelselösa även när det gäller frågor om nytäckdikning och andra nyinvesteringar i markanläggningar. Enligt samrådsgruppens mening bör dessa frågor lösas genom

a) ett bättre besittningsskydd,

b) längre kontraktstider,

c) skyldighet för jordägaren att vid arrendets upphörande lösa investeringarnas restvärden samt

d) ökad skyldighet för jordägaren att bekosta sådana investeringar som efter prövning av lantbruksnämnd och arrendenämnd befunnits vara företagsekonomiskt motiverade.

Regeringen har den 24 mars 1977 överlämnat skrivelsen till kommittén för beaktande under det fortsatta utredningsarbetet.

Lantbrukarnas riksförbund (LRF) har den 25 maj 1978 gjort en framställning till kommittén och därvid lagt fram alternativa modeller med förslag till investeringsfrågans lösning. Enligt det alternativ som betecknas A föreslår LRF bl. a. följande. Om jordägaren vägrar att samtycka till att arrendatorn gör en investering, bör frågan om investeringens lämplighet avgöras av arrendenämnden. Lantbruksnämnden bör yttra sig i ärendet. Bedömer arrendenämnden investeringen som lämplig, bör jordägaren få tillfälle att genomföra denna. Sker inte detta, bör arrendatorn själv få utföra investeringen. Vid arrendets upphörande skall jordägaren ersätta arrendatorn med det belopp som motsvarar investeringens ekonomiska värde för fastigheten. Ersättningen bör vid tvist bestämmas av arrendenämnden. Alternativ B innehåller förslag till vissa riktlinjer, enligt vilka parterna bör träffa överenskommelse om investeringens finansiering, genomförande och inverkan på parternas ekonomiska mellanhavanden.

4.5 Överväganden och förslag

4.5.1 *Inledande synpunkter*

Kommittén hade hösten 1978 en hearing med rikets lantbruksdirektörer i investeringsfrågan. Lantbruksdirektörerna uppgav bl. a. att investeringsnivån generellt sett är lägre vid jordbruksföretag med i huvudsak arrenderad jord än vid självägda företag, samt att arrendegårdarnas tekniska standard i många fall inte kunde anses tillfredsställande. Det skulle givetvis ha varit värdefullt, om kommittén hade kunnat dokumentera lantbruksdirektörernas

uppfattning med statistiskt material. För just detta ändamål tillräckligt upplysande statistiska uppgifter saknas emellertid f. n. Kommittén har därför övervägt att göra en egen undersökning. En sådan måste för att bli meningsfull innefatta en bedömning av en rad förhållanden som inte kan klarläggas på annat sätt än genom samtal och studier på platsen, något som skulle kräva en specialundersökning av varje jordbruksföretag för sig. Med hänsyn till de kostnader som är förenade med en sådan undersökning har kommittén ansett det tillräckligt att bygga på den uppfattning som lantbruksdirektörerna har gett uttryck åt.

Att arrendeställena har kommit att bli eftersatta i investeringshänseende kan förklaras av avsaknaden av tvingande regler om skyldighet att göra varaktiga förbättringar på arrendestället. Visserligen finns inte någon anledning att anta att ansvarsmedvetna och kunniga jordägare skulle eftersätta investeringarna på sina arrendegårdar. I många arrendeförhållanden saknar emellertid jordägaren tillräckliga kunskaper om vad som fordras för att arrendestället skall följa den tekniska utvecklingen. Försummar en sådan jordägare att göra behövliga investeringar, har arrendatorn i dag endast begränsade möjligheter att ta över ansvaret. Eftersom arrendatorn inte har någon rätt till ersättning för de förbättringsåtgärder som han själv har bekostat, kan han, när arrendet upphör, riskera att vidkännas stora förluster. En ytterligare ogynnsam effekt av den nuvarande ordningen är att även om jordägaren och arrendatorn träffar avtal om en investering på arrendestället, avtalen av naturliga skäl tenderar att få en ensidig inriktning till jordägarens fördel.

Mot bakgrund av de nu beskrivna förhållandena har kommittén funnit det nödvändigt att arrendatorns investeringar blir föremål för en mera utförlig reglering i 9 kap. JB.

4.5.2 *Vissa definitionsfrågor*

Kommittén vill till en början ta upp frågan om en lämplig avgränsning och beskrivning av de investeringar som bör bli föremål för lagstiftning. Helt allmänt kan dessa karaktäriseras på det sättet att de i huvudsak går utöver arrendatorns underhållsskyldighet och jordägarens byggnadsskyldighet samt leder till en påtaglig förbättring av arrendeställets skick. En lämplig avgränsning kan göras genom en anknytning till definitionen av termen inre rationalisering enligt förordningen om statligt stöd till jordbrukets rationalisering. Med inre rationalisering menas enligt förordningen varaktig åtgärd som avser ekonomibyggnad, markanläggning eller jord och som medför rationaliseringseffekter. Till *ekonomibyggnad* räknas förutom själva byggnaden även till byggnaden hörande byggnadsinventarier såsom bås, boxar, burar, anordningar för ventilation, uppvärmning, mjölkning, gödseluppsamling, djurens vattenförsörjning m. m. Vidare hänförs hit till byggnaden hörande anordningar för transport, torkning, konservering, pressning, brikettering, lagring, sortering och utfordring. Till *markanläggning* räknas dikning, vattenavledning, invallning, vattenreglering för översvämningsskydd, täckdikning, fasta anordningar till bevattningsanläggning, skyddsplantering o. d. till motverkande av jord- eller sandflykt, jordbruksväg samt permanent stängsel och anordning för djurens vattenförsörjning m. m. på

mark disponerad för bete. Till *varaktig förbättring av jord* räknas iståndsättning av tidigare odlad åker samt arronderings- och brukningsbefrämjande åtgärder på åker och betesmark.

Den här lämnade förteckningen är inte uttömmande men torde i huvudsak innefatta de åtgärder som mot bakgrund av nuvarande tekniska och ekonomiska förutsättningar är mest aktuella i samband med statligt stöd till inre rationalisering. Ny teknik och nya produktionsformer kan medföra att även andra åtgärder kan komma att hänföras hit.

Genom att kräva ett nära samband mellan de investeringar som föreslås bli reglerade i 9 kap. JB och de åtgärder som benämns inre rationalisering får man tillräckliga garantier för att reglerna kommer att gälla endast sådana investeringar som på goda grunder kan antas medföra varaktig nytta för jordbruket.

4.5.3 *Prövningsförfarandet*

Om man vill ge de arrenderade jordbruksföretagen bättre möjligheter att följa med i den tekniska utvecklingen, kan man gå till väga på i huvudsak två olika sätt. Man kan antingen ålägga jordägaren att vidta förbättringsåtgärder eller låta arrendatorn själv stå för dessa med rätt för honom att tillgodogöra sig avkastningen av åtgärderna i fråga. Kommittén har i valet mellan dessa båda alternativ stannat för det sistnämnda. Skälen härför är följande. Regler behövs främst för de fall när jordägaren saknar intresse eller möjlighet att göra erforderliga investeringar på arrendestället. Flertalet jordägare kommer med all säkerhet att liksom hittills vilja träffa överenskommelser med arrendatorn om olika förbättringsåtgärder. Förbättringsarbeten, som utförs i samarbete mellan jordägaren och arrendatorn, har helt naturligt de bästa förutsättningarna att bli nyttiga och lönsamma för jordbruket. Några särskilda regler behövs inte för dessa fall. De jordägare som utan några godtagbara skäl motsätter sig nödvändiga eller önskvärda förbättringar på arrendestället kan många gånger antas sakna anknytning till och intresse för jordbruket och dess utveckling. Om en sådan jordägare åläggs skyldighet att t. ex. uppföra en byggnad eller annan anläggning, skulle med all sannolikhet det tekniska och ekonomiska resultatet bli sämre än om arrendatorn, som har ett direkt intresse av nyttjandet, får stå för investeringen. Vidare måste man bestämma vad som skall ske, om jordägaren underlåter att efterkomma ett åläggande. Att föreskriva någon påföljd mot försummelse kan knappast komma i fråga. Den lösning som ligger närmast till hands är den som har använts i fråga om jordägarens byggnadsskyldighet. Om jordägaren inte fullgör denna skyldighet inom skälig tid, får nämligen arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Även om man väljer det förstnämnda alternativet – att ålägga jordägaren skyldighet att vidta förbättringsåtgärder – är det således ändå nödvändigt att i sista hand ge arrendatorn rätt att utföra arbetet i jordägarens ställe. Mot detta resonemang kan visserligen invändas att kapitalstarka och jordbrukskunniga jordägare skulle kunna åläggas skyldighet att investera på arrendestället och att särskilda regler skulle kunna införas för vissa jordägarekategorier. Kommittén har emellertid avvisat denna tanke med hänsyn till vikten av att bevara principen om en enhetlig lagstiftning för jordbruksarrende. Även om det i och för sig framstår som naturligast att

jordägaren står för investeringar med en livslängd som sträcker sig över flera arrendeperioder, har kommittén inte funnit någon annan lösning än att arrendatorn får rätt att vidta åtgärd, som medför varaktig nytta för jordbruket, om jordägaren förhåller sig passiv eller motsätter sig åtgärden i fråga.

Den rätt att i vissa fall själv få genomföra investeringar som enligt kommittén bör tillkomma arrendatorn innebär dels en rätt att investera och utnyttja investeringen även om detta skulle strida mot något villkor i arrendeavtalet, dels en rätt till ersättning av jordägaren för investeringens restvärde, när arrendet upphör. Denna rätt att investera kan utformas så att den antingen utan vidare tillkommer varje arrendator eller förutsätter ett beslut av ett prövningsorgan. Eftersom jordägaren enligt kommitténs förslag inte skall behöva betala någon ersättning till arrendatorn i annat fall än när investeringen verkligen representerar ett värde för jordägaren, kan man naturligtvis tänka sig en ordning som ger varje arrendator rätt att utföra investeringar efter eget gottfinnande. Den ekonomiska förlust som en felinvestering medför får arrendatorn – i likhet med andra jordbrukare – alltid bära själv. En felinvestering av arrendatorn kan emellertid också drabba jordägaren. Har arrendatorn t. ex. uppfört en byggnad, som på grund av ändrade driftsförhållanden senare visar sig inte längre tjäna något ändamål utan i stället behöver rivas, kan jordägaren drabbas av en ekonomisk förlust, om arrendatorn lämnar arrendet utan att ha ekonomiska möjligheter att själv stå för byggnadens rivning. Kommittén har därför funnit det angeläget att investeringsreglerna utformas så att risken för felinvesteringar så långt möjligt elimineras. Detta bör kunna åstadkommas genom att arrendatorns investeringsrätt görs beroende av en tillståndsprövning, som lämpligen bör ankomma på arrendenämnden. Härtill kommer att en sådan prövning minskar antalet tvister om ersättning för investeringar när arrendet upphör.

Arrendatorn bör kunna begära tillstånd till en investering när som helst under arrendetiden. Arrendenämnden bör lämna tillstånd endast om det inte kan antas att jordägaren inom skälig tid kommer att göra en liknande investering och om investeringen bedöms medföra varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Vad som i praktiken skall anses innebära varaktig nytta för jordbruket växlar från tid till annan och även mellan jordbruksföretag med olika driftsförhållanden. Allmänt bör dock gälla att investeringen är företagsekonomiskt motiverad eller är nödvändig för driften och ligger i linje med vad som från allmän synpunkt är lämpligt. Den sakkunskap som kan behövas för att göra dessa bedömningar får inhämtas genom yttrande från lantbruksnämnden. En bestämmelse härom bör inflyta i den särskilda processlagen. Lantbruksnämnden har att bedöma en ansökan om investeringstillstånd på i princip samma sätt som en ansökan om statligt stöd till inre rationalisering. Nämnden behöver emellertid i detta sammanhang inte göra några person- eller kreditbedömningar utan bör i stället uteslutande inrikta prövningen på investeringens lämplighet.

Arrendenämnden bör inte få ta upp till prövning en ansökan om tillstånd till en investering, som redan har påbörjats. Härigenom förhindras att arbete och kapital läggs ned på projekt som arrendatorn inte kan fullfölja på grund av uteblivet tillstånd. Med hänsyn till den dominerande roll som investering-

ens lämplighet skall spela vid tillståndsprövningen bör arrendenämnden i regel inte tillåta en investering, som lantbruksnämnden anser olämplig. Å andra sidan kan en ansökan som lantbruksnämnden har tillstyrkt leda till att tillstånd vägras med hänsyn till vad jordägaren anför inför nämnden. Villkoret att nyttan för jordbruket skall anses varaktig innebär bl. a. att en i och för sig lämplig investering inte skall tillåtas, när t. ex. jordägaren har för avsikt att inom kort använda arrendeställets jord för något annat ändamål än jordbruk eller jordägaren inom en nära framtid kommer att återta arrendet och bedriva jordbruket på ett sätt, som gör investeringen överflödig. Även andra skäl som anförs från jordägarsidan kan leda till att tillstånd vägras.

Beträffande fullföljd av talan mot arrendenämndens beslut i ett tillståndsärende hänvisas till avsnitt 18.6.

Om arrendenämnden lämnar tillstånd för arrendatorn att göra en investering, får han utföra ifrågavarande arbete, även om arrendeavtalet innehåller villkor, som innebär ett förbud däremot. Ett sådant villkor sätts således ur spel genom att jordägaren skall anses ha medgivit att investeringen får utföras enligt tillståndsbeslutet. Tillståndet bör kunna förenas med de villkor som kan anses behövliga.

Det system som nu har beskrivits är avsett för det fallet, då arrendatorn anser att en viss investering bör ske men jordägaren inte vill medverka. Kommittén utgår emellertid från att de flesta investeringar även i framtiden kommer att genomföras efter överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn. De av kommittén föreslagna reglerna innebär i detta hänseende inte något annat än att arrendatorns förhandlingsläge stärks. Den nuvarande frånvaron av tvingande regler om arrendatorns investeringar har sannolikt inneburit att många investeringsavtal har tenderat att få en något ensidig inriktning till jordägarens fördel. Är arrendatorn inte nöjd med jordägarens förslag till uppgörelse, har arrendatorn i dag inte något annat alternativ än att avstå från investeringen. I fortsättningen bör de nya reglerna kunna skapa en bättre balans mellan parterna, genom att arrendatorn får möjlighet att utverka tillstånd av arrendenämnden i de fall jordägarens villkor för en uppgörelse framstår som oacceptabla för arrendatorn. Genom de nya reglerna kan investeringsavtalen i framtiden sägas bli ett riktigare uttryck för parternas verkliga vilja. Arrendatorn kommer nämligen inte att kunna hävda att han har varit "tvungen" att gå med på ett avtal för att få visst förbättringsarbete utfört.

Från bl. a. arrendatorshåll har önskemål framförts om att kommittén skulle uttala vissa rekommendationer rörande innehållet i ett investeringsavtal. Sådana rekommendationer kan emellertid inte ges beträffande ett investeringsavtals konkreta innehåll. Det måste helt naturligt ankomma på parterna själva att med hänsyn till ekonomiska, tekniska och en rad andra skiftande förutsättningar välja den lösning som är lämplig i det enskilda fallet. För kommitténs del är det emellertid angeläget att understryka vikten av att samtliga frågor, som har samband med en förestående investering, blir avgjorda genom investeringsavtalet. För arrendatorn är det av särskild betydelse att det av avtalet framgår hur hans rätt till ersättning för investeringens restvärde skall bestämmas och när äganderätten till sådan arrendatorn tillhörig egendom som tillförs arrendestället genom en investering skall övergå till jordägaren.

4.5.4 *Ersättningen till arrendatorn*

En arrendator, som har utfört ett förbättringsarbete med arrendenämndens tillstånd, har enligt förslaget rätt till ersättning av jordägaren för investeringens restvärde. Kommittén har valt att definiera detta värde såsom arrendeställets ökade värde till följd av investeringen. Ersättningen skall betalas vid avräkning, som sker när arrendeförhållandet upphör, om parterna inte har avtalat annat. Vidare skall parterna själva kunna komma överens om ersättningens storlek. För att ersättningsrätten inte skall kunna avtalas bort t. ex. i samband med nyupplåtelse bör avtal om ersättning för investeringar som har tillåtits av arrendenämnden vara giltiga endast om de har träffats efter arrendenämndens tillståndsbeslut. Sker ingen sådan överenskommelse, skall ersättningens storlek bestämmas av synemännen vid avträdessyn på samma sätt som sker idag, när synemännen har att värdera s. k. fristående förbättringar enligt 9 kap. 21 § andra stycket JB. Enligt 9 kap. 26 § JB får synemännen anlita sakkunnig. Vid värderingen av arrendatorns investeringar kan synemännen ofta få anledning att använda sig av denna möjlighet. Är parterna inte nöjda med synemännens beslut, får de i vanlig ordning klandra synen.

Ersättningen skall bestämmas till belopp, som motsvarar vad arrendestället har ökat i värde. Detta belopp är beroende av den höjning av arrendeavgiften som jordägaren kan beräknas kunna erhålla, sedan han erlagt ersättningen för investeringen. Efter lagändring den 1 juli 1979 gäller att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal i hög grad skall bestämmas av arrendeställets avkastningsförmåga. Ersättningen skall således i princip vara beroende av investeringens avkastningshöjande effekt. Jordägaren skall alltså inte betala mera än vad han kan kompensera sig för hos arrendatorerna. Skälet till att kommittén har valt arrendeställets ökade värde som grund för ersättningens bestämmande är att jordägaren inte skall behöva betala för en investering, som vid tiden för ersättningens erläggande saknar betydelse för jordbruksföretaget, även om investeringen tidigare har bedömts såsom nyttig och lönsam. Den ständigt fortgående tekniska utvecklingen för ofrånkomligen med sig att vissa investeringar, som en gång har ansetts lönsamma, blir föråldrade och kanske endast en belastning för jordbruksföretaget. Omvänt kan framsynta åtgärder, som har dragit endast begränsade kostnader, senare visa sig ytterst värdefulla. På arrendatorn bör således falla såväl den företagarvinst som den företagarförlust, som kan följa på alla investeringar, som görs i en rörelse.

Den teoretiska grunden för bestämmande av ersättningen till arrendatorn är arrendeställets ökade värde till följd av investeringens avkastningshöjande effekt. Många gånger är det inte möjligt att bestämma detta värde. Arrendeställets avkastningsförmåga kan t. ex. ligga inom ganska vida ramar. Härtill kommer svårigheten att avgöra vilken inverkan som en isolerad investering har på det samlade produktionsresultatet. Arrendeställets avkastningsförmåga kan bero på en rad olika förbättringsåtgärder, av vilka jordägaren kanske har svarat för de flesta. Sådana nödvändiga investeringar som arrendatorn har utfört till följd av bestämmelser i t. ex. hälsovårds- och arbetsmiljölagstiftningen kan inte heller värderas med hänsyn till den avkastningshöjande effekten. I samtliga dessa fall måste man göra en

självständig värdering av arrendatorns investering. Full ersättning kan emellertid utgå endast om investeringen även i fortsättningen kan bedömas i sin helhet komma till nytta i jordbruksdriften. Om arrendatorn t. ex. har uppfört en ekonomibyggnad eller annan anläggning, som ekonomiskt kan utnyttjas fullt ut vid en för arrendestället normal driftsinriktning, men huvudregeln inte kan tillämpas, bör en första beräkning av värdet ske med utgångspunkt från anläggningens återanskaffningskostnad med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Det värde som på detta sätt erhålls måste justeras bl. a. med hänsyn till de olika faktorer som är av betydelse vid värdering av jordbruksfastigheter enligt de metoder som tillämpas av bl. a. lantbruksnämnderna.

Beträffande investeringarnas behandling från skattesynpunkt hänvisas till Bilaga till betänkandet.

4.5.5 *Äganderättens övergång m. m.*

De föreslagna investeringsreglerna kommer sannolikt att medföra att åtskilliga arrendeställen tillförs ny egendom. Det är därför nödvändigt att närmare reglera frågan om när äganderätten till arrendatorns investeringar bör övergå till jordägaren vid arrendets upphörande. Många av de förbättringsarbeten som enligt kommitténs förslag är förenade med ersättningsrätt innebär dock inte att ny egendom tillförs arrendestället. Så är t. ex. fallet med jordförbättringsåtgärder o. d. Rätten för arrendatorn att få ersättning för förbättringsarbete är inte grundad på det förhållandet att jordägaren blir ägare av viss egendom utan på den omständigheten att arrendestället genom arbetet har ökat i värde.

Om arrendatorns investeringar leder till att ny egendom tillförs arrendestället, tillhör denna egendom i regel arrendatorn. 8 kap. 21 § JB innehåller bestämmelser om hur man skall förfara med denna egendom, när arrendet upphör. Har arrendatorn t. ex. uppfört en egen byggnad på arrendestället, skall denna vid avträdet erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren inte lösa byggnaden, får arrendatorn föra bort den. Sker inte detta inom viss tid från avträdet, tillfaller byggnaden jordägaren utan betalning. Parterna kan dock avtala annat. Dessa regler passar inte in i den av kommittén föreslagna ordningen för ersättningsgilla investeringar. 8 kap. 21 § JB gäller arrende i allmänhet och således inte bara jordbruksarrende. Bestämmelsen bör stå kvar oförändrad, men från dess tillämpningsområde bör undantas ersättningsgilla investeringar vid jordbruksarrende. För dessa bör lämpligen en särskild regel införas i anslutning till investeringsreglerna i 9 kap. JB.

Det står arrendatorn fritt att under arrendetiden föra bort honom tillhörig egendom. Rätten att föra bort sådan egendom från arrendestället bör gälla även om egendomen har tillförts arrendestället genom en ersättningsgill investering. Visserligen kännetecknas en sådan i allmänhet av att den har ett värde bara om den får finnas kvar på fastigheten. Någon gång kan det emellertid vara mera lönsamt för arrendatorn att föra bort egendomen än att låta den tillfalla jordägaren. Egendomen bör således inte enligt lag övergå till jordägaren före avträdet. Parterna bör emellertid inte vara förhindrade att träffa överenskommelse om att egendomen skall tillfalla jordägaren redan under arrendetiden.

Man skulle kunna föreskriva att egendomen tillfaller jordägaren, när denne betalar ersättningen till arrendatorn. Denna ordning är emellertid inte lämplig, eftersom lång tid kan förflyta mellan avträdet och den slutliga betalningen, särskilt i de fall tvist uppstår. Enligt kommittén bör i stället äganderättsövergången ske i så nära anslutning till avträdesdagen som möjligt. En rad praktiska problem kan nämligen uppstå för jordägaren och en nytillträdande arrendator, om den nye arrendatorn under lång tid skulle vara förhindrad att utnyttja ekonomibyggnader eller andra för jordbruksdriften viktiga anläggningar av det skälet att de fortfarande ägs av den tidigare arrendatorn. Om äganderättsövergången sker vid avträdet, skulle arrendestället i dess helhet omedelbart kunna tas i anspråk av en nytillträdande arrendator. En regel med detta innehåll medför således fördelar för jordbruksdriften i stort. Den innebär vidare att äganderätten på ett lämpligt sätt blir tidsmässigt anknuten till nyttjanderätten. Arrendatorns äganderätt kommer därmed att upphöra samtidigt med nyttjanderätten.

Kommittén föreslår därför i denna del att all arrendatorn tillhörig egendom, som har tillförts arrendestället till följd av ersättningsgillt förbättringsarbete, tillfaller jordägaren vid avträdet i den mån egendomen då alltjämt finns kvar på arrendestället. Jordägaren och arrendatorn får dock efter tillståndsbeslutet avtala att egendomen skall tillfalla jordägaren vid annan tidpunkt före avträdet.

Genom den av kommittén föreslagna ordningen kan i vissa fall arrendestället undergå väsentlig förändring, när arrendatorn avträder. Såväl jordägaren som den nytillträdande arrendatorn får anses ha ett berättigat intresse av att i god tid få vetskap om i vilket skick arrendestället kommer att befinna sig vid nytillträdet. Den avträdande arrendatorn bör några månader före avträdesdagen normalt ha bestämt sig för om någon sådan egendom, som det här är fråga om, skall skiljas från arrendestället. Kommittén anser det därför lämpligt att föreslå en regel, som innebär att en avträdande arrendator under de fyra månader som infaller närmast före avträdet inte får föra bort av honom gjorda investeringar, såvida han inte har underrättat jordägaren om bortförandet före fyramånadersfristen. Bryter arrendatorn häremot, bör jordägaren ha rätt till ersättning för skada.

Den föreslagna regleringen innebär att en arrendator, som har sagt upp arrendet, inte kan överlåta sina investeringar till en efterträdande arrendator. Om jordägaren, den avträdande och den tillträdande arrendatorn anser det lämpligast att ersättningsfrågan regleras så att den tillträdande arrendatorn får "köpa" investeringarna av den avträdande, kan saken enklast ordnas så att alla tre i god tid före den dag sittande arrendator vill sluta ingår ett avtal, som innebär att arrendet överlåts till den tillträdande arrendatorn och att denne "köper" de gjorda investeringarna och eventuellt går med på vissa justeringar av arrendevillkoren mot att jordägaren samtycker till överlåtelsen. Något avträde i lagens mening sker härigenom inte och investeringen tillfaller därför ej jordägaren.

5 Muntliga arrendeupplåtelser samt arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende

5.1 Muntliga upplåtelser

5.1.1 *Gällande rätt*

Avtal om jordbruksarrende skall upprättas skriftligen (8 kap. 3 § jordabalken /JB/). Kravet på skriftlig form har föranletts av önskemålet att i möjligaste mån förebygga osäkerhet och tvister om avtalets innehåll. En muntlig upplåtelse av arrende är inte ett arrendeavtal i jordabalkens mening. Upplåtelsen medför viss rätt till skadestånd men faller i övrigt utanför jordabalkens bestämmelser om jordbruksarrende. Arrendatorn har inte någon möjlighet att i efterhand tvinga fram ett skriftligt avtal. Om arrendatorn har tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats, har han dock rätt till skadestånd av jordägaren under förutsättning att det inte har berott på arrendatorn att giltigt arrendeavtal inte har kommit till stånd. Skadeståndstalan skall väckas inom ett år från avträdet. Arrendatorns rättsskydd är således mycket svagt vid muntliga upplåtelser.

5.1.2 *Bakgrund till nuvarande bestämmelser*

Under 1900-talet har arrendatorns rättsställning vid muntliga upplåtelser allt mer försämrats. Enligt lagen 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skulle arrendeavtal upprättas skriftligen, om inte upplåtaren och arrendatorn "annorlunda åsämjades". Överenskommelsen kunde vara uttrycklig eller också framgå av omständigheterna, t. ex. att arrendatorn hade fått tillträda fastigheten. Ifrågavarande bestämmelse ändrades år 1927. Kravet att arrendeavtal skulle upprättas skriftligen behölls. Beträffande de muntliga arrendeavtalen stadgades emellertid att de var giltiga, om arrendatorn hade tillträtt arrendestället. Även om annat hade avtalats, skulle skriftligt avtal upprättas, om jordägaren eller arrendatorn fordrade det. Om part inte frivilligt medverkade härtill, kunde domstol efter stämning stadfästa arrendeförhållandet i överensstämmelse med lagen och avtalets innehåll. Domstolens beslut hade samma verkan som ett skriftligt avtal. Genom 1943 års arrendelag infördes den reglering avseende muntliga upplåtelser som i princip gäller i dag. Vid jordabalkens införande företogs inga ändringar i sak rörande skriftlighetskravet. Arrendelagsutredningen ansåg (SOU 1968:57 s. 217) att regeln utgjorde ett verksamt motiv för arrendatorn att redan i samband med avtalet utverka skriftligt avtal. Utredningen räknade vidare

med att en ökad upplysning om lagens innehåll så småningom skulle medföra att de muntliga upplåtelserna försvann.

5.2 Sidoarrenden

5.2.1 *Gällande rätt*

Jordbruksarrende är antingen gårdsarrende eller sidoarrende. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden. Gårdsarrende skall i princip upplåtas på minst fem år. För sidoarrende gäller ingen regel om minimitid. Om jordägaren säger upp arrendeavtalet, har arrendatorn i princip rätt till förlängning av avtalet. Endast om någon av de besittningsbrytande grunderna i 9 kap. 8 § JB föreligger, får jordägaren ta tillbaka arrendet. De arrendatorer som har ett sidoarrende som löper på högst ett år har dock aldrig mot jordägarens önskan någon rätt till fortsatt arrende.

5.2.2 *Bakgrund till nuvarande bestämmelser*

Arrendelagsutredningen ansåg (SOU 1968:57 s. 157) att nackdelarna med optionsrätt vid sidoarrende var större än fördelarna och föreslog därför inte någon optionsrätt vid sidoarrende. Två av ledamöterna reserverade sig mot förslaget och ansåg att bestämmelserna om optionsrätt borde gälla för alla slag av jordbruksarrenden.

För optionsrätt vid sidoarrende talade enligt utredningen att utvecklingen i viss mån hade gått mot vidgad tillämpning av sådan rätt och att storleksrationaliseringen inom jordbruket i mycket stor utsträckning skedde genom sidoarrende. För arrendatorns planering av driften och investeringarna var det vidare av stor betydelse att han hade ett verkligt besittningsskydd också till den sidoarrenderade arealen. Mot optionsrätt vid sidoarrende talade att sidoarrende många gånger endast var en övergångsform till en annan och mera permanent indelning i brukningsenheter och att parterna ofta redan vid avtalets ingående hade varit ense om att utarrenderingen skulle vara av tillfällig karaktär. Optionsrätt skulle också medföra en viss fastlåsning i brukningsenheter och således hindra eller fördröja arronderingsförbättringar. I de fall arrendatorn avsåg att investera hade parterna möjlighet att träffa långtidsavtal. Optionsrätt skulle slutligen verka starkt avhållande på jordägarens intresse att upplåta mark på sidoarrende i lägen där osäkerhet rådde om framtiden. Skulle optionsrätt införas, borde den enligt utredningen inte gälla alla eller flertalet sidoarrenden. En möjlighet skulle vara att begränsa optionsrätten till sådana sidoarrenden där arrendatorn var i behov av särskilt skydd och där optionsrätten kunde antas inte komma i strid med kraven på en ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. Utredningen ansåg dock att de faktiska svårigheterna att genomföra en sådan ordning skulle komma att bli mycket stora med hänsyn till gränsdragningsproblemen och till svårigheterna att utforma reglerna så att de inte frestade till kringgående.

Reservanterna ansåg (betänkandet s. 451) att en varaktig besittning var

nödvändig när sidoarrendets areal var lika stor som eller större än den primära brukningsdelen för att arrendatorn skulle kunna kalkylera på lång sikt. Det var önskvärt att reglerna om jordbruksarrende var enhetliga. Optionsrätten kunde i alla händelser brytas, om brukningsdelen behövde tas i anspråk för omarrondering eller strukturrationalisering.

I jordabalkspropositionen uttalade departementschefen (prop. 1970:20 del B 2 s. 858), att han hade kommit till den uppfattningen att det för sådana sidoarrenden som utgör underlag för rationell jordbruksdrift förelåg ett klart uttalat behov av regler om besittningsskydd. En rätt till förlängning i dessa fall hade enligt departementschefen inte några allvarliga verkningar för utbudet eller rationaliseringssträvandena. Sådana sidoarrenden torde tvärtom i stor utsträckning bidra till en snabbare storleksrationalisering. Reglerna om besittningsskydd borde således gälla även i dessa fall. Hur gränsen för ett besittningsskydd enligt ovan angivna riktlinjer skulle dras ansåg departementschefen det svårt att bestämma genom en generell regel i lagen. Den effektivaste gränsdragningen skulle man få genom ett dispensförfarande där förutsättningarna för besittningsskydd prövades i varje särskilt fall. Även om vissa uppenbara fall kunde sorteras ut genom t. ex. en arealgräns, skulle en sådan ordning vara krånglig och kostnadskrävande. Därför borde man direkt i lagen ange en tydlig gräns. Departementschefen ansåg det lämpligt att upplåtelsetiden fick vara avgörande. De mera tillfälliga arrendena sluts i regel för relativt kort tid, vanligen ett år, medan de som är avsedda att bli mera permanenta i allmänhet upplåts för en tid av åtminstone fem år. Besittningsskydd borde således tilläggas sidoarrenden, som slutits för längre tid än ett år. Farhågorna att jordägarna skulle söka kringgå besittningsskyddsreglerna genom upprepade ettårsupplåtelser borde inte överdrivas. Enligt departementschefen torde nämligen jordägarna inte med bibehållet ekonomiskt utbyte kunna få till stånd överenskommelser med för arrendatorn så oförmånliga villkor vid sidoarrenden av här avsedd karaktär, vilka ofta omfattar betydande arealer och utgör underlag för ett rationellt bedrivet större jordbruk.

5.3 Jordförvärvsutredningen

Utredningen avgav år 1979 sitt slutbetänkande Ds Jo 1979:5 "Tillskottsarrenden m. m." I detta behandlades bl. a. frågan om tillståndsprövning av tillskottsarrenden. Utredningen föreslog att någon kontroll av tillskottsarrendena inte skulle införas. Betänkandet har inte föranlett någon åtgärd.

5.4 Undersökningar

5.4.1 *Statistiska centralbyråns arrendeundersökning*

Statistiska centralbyrån utförde under år 1977 på uppdrag av kommittén en enkätundersökning rörande jordbruksarrenden och arrendeavgifter. Totalt uttogs för undersökningen 2 000 jordbruksföretag med en åkerareal om mer än 20 hektar. Företagen var relativt jämnt fördelade mellan de fyra områden

som hade utvalts för undersökningen. Områdena var belägna i Uppsala län, Östergötlands län, Malmöhus län och Jönköpings län.

Undersökningen visar bl. a. förekomsten av muntliga arrendeavtal. Andelen muntliga avtal var störst i F-län, 58 procent. Motsvarande åkerareal utgjorde där 34 procent. Lägsta andelen förekom i M-län med 15 procent muntliga avtal motsvarande 5 procent av åkerarealen. Se vidare diagram 1.

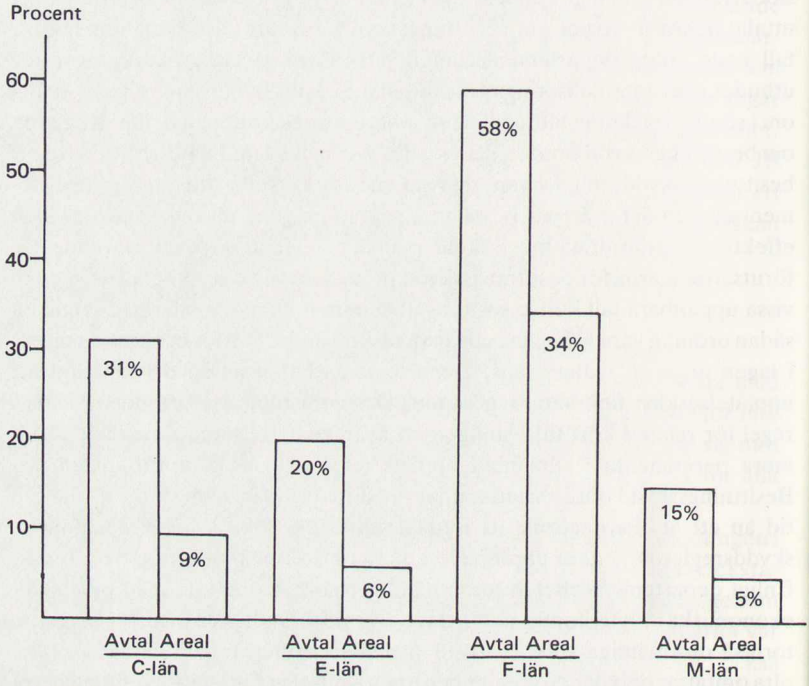


Diagram 1 Andelen muntliga arrendeavtal och motsvarande areal åker.

Muntliga arrendeavtal är relativt vanligt förekommande. Man kan sannolikt inte få någon entydig bild av de motiv som ligger bakom parternas val av muntligt avtal som form för upplåtelsen. Undersökningen visar dock att muntliga avtal förekommer i mindre utsträckning i mera utpräglade jordbruksområden och att dessa avtal i regel avser mindre åkerarealer än jordbruksarrenden i allmänhet. Undersökningen visar också att de muntliga avtalen är vanligast vid släktskap mellan ägare och arrendator:

Område	Andel muntliga avtal av samtliga avtal		Andel muntliga avtal där ägare och arrendator är nära släkt, av samtliga muntliga antal	
	Andel avtal, %	Arrenderad areal, %	Andel avtal där ägare och arrendator är nära släkt, %	Arrenderad areal där ägare och arrendator är nära släkt, %
C	31	9	31	13
E	20	6	20	14
F	58	34	69	57
M	15	5	28	16

De muntliga avtalen är vanligast vid sidoarrenden. I F-län är 65 procent av samtliga sidoarrendeavtal muntliga, vilket motsvarar något mer än hälften av den sidoarrenderade arealen:

Område	Andel muntliga avtal av samtliga sidoarrendeavtal	
	Andel avtal, %	Arrenderad areal, %
C	42	21
E	28	10
F	65	52
M	21	9

Muntliga arrendeavtal förekommer dock i viss utsträckning även vid gårdsarrenden:

Område	Andel muntliga avtal av samtliga gårdsarrendeavtal	
	Andel avtal, %	Arrenderad areal, %
C	4	2
E	5	4
F	19	12
M	4	3

Undersökningen ger också upplysning om vilka avtalsperioder som är mest brukliga. Nedanstående tabeller visar fördelningen av avtalen efter arrendeperiodens längd:

Skriftliga sidoarrenden, %

Område	Arrendeperiod								Totalt antal skriftliga sidoarrenden
	Tillsvidare avtal	1 år	2–4 år	5 år	6–9 år	10 år	Mer än 10 år	Uppgift saknas	
	%	%	%	%	%	%	%	%	
C	3	29	7	50	1	9	1	–	272
E	5	21	6	60	2	4	1	1	286
F	9	22	4	61	0	4	0	0	190
M	4	29	8	52	0	7	–	0	412

Tabellen visar att 5 år är den dominerande avtalsperioden vid skriftliga sidoarrenden i samtliga områden.

Muntliga sidoarrenden, %

Område	Arrendeperiod								Totalt antal muntliga sidoarrenden
	Tillsvidareavtal	1 år	2–4 år	5 år	6–9 år	10 år	Mer än 10 år	Uppgift saknas	
	%	%	%	%	%	%	%	%	
C	76	18	–	5	–	0	–	2	196
E	72	24	–	5	–	–	–	–	110
F	69	20	1	9	–	0	0	0	365
M	57	35	–	6	–	2	–	–	111

Ungefär 90 procent av alla muntliga sidoarrenden är korttidsarrenden (tillsvidare- eller ettårsupplåtelser). Även vid de muntliga gårdsarrendena är andelen korttidsarrenden mycket hög. I M-län är samtliga muntliga gårdsarrenden upplåtna tills vidare eller för ett år:

Muntliga gårdsarrenden, %

Område	Arrendeperiod								Totalt antal muntliga gårdsarrenden
	Tillsvidareavtal	1 år	2–4 år	5 år	6–9 år	10 år	Mer än 10 år	Uppgift saknas	
	%	%	%	%	%	%	%	%	
C	75	25	–	–	–	–	–	–	8
E	78	11	–	11	–	–	–	–	9
F	76	14	–	5	–	5	–	–	21
M	58	42	–	–	–	–	–	–	12

Som jämförelsematerial redovisas även en tabell över arrendeperiodernas längd vid skriftliga gårdsarrenden, utvisande att vid dessa långtidskontrakten dominerar:

Skriftliga gårdsarrenden, %

Område	Arrendeperiod								Totalt antal skriftliga gårdsarrenden
	Tillsvidareavtal	1 år	2–4 år	5 år	6–9 år	10 år	Mer än 10 år	Uppgift saknas	
	%	%	%	%	%	%	%	%	
C	2	19	5	47	2	25	1	–	453
E	4	14	4	64	3	9	2	0	466
F	6	16	2	64	0	10	1	0	281
M	3	22	5	51	1	17	1	0	676

5.4.2 *Lantbruksstyrelsens undersökning av tillskottsarrenden*

Lantbruksstyrelsen har undersökt tillskottsarrendenas utbredning år 1977 och deras utveckling mellan åren 1956 och 1977. Huvudsaklig statistikkälla för undersökningen var statistiska centralbyråns lantbruksregister. I undersökningen avses därför med tillskottsarrenderad mark sådan mark som har registrerats som arrendemark i jordbruksstatistiken och som brukas tillsammans med av företagaren ägd åkermark. Både muntliga och skriftliga upplåtelser redovisas bland tillskottsarrendena. Sidoarrenderad mark, som brukas tillsammans med gårdsarrende, faller däremot utanför det här använda begreppet tillskottsarrende.

I hela riket fanns år 1977 127 000 jordbruksföretag. Av dessa var 34 procent eller drygt 43 000 blandbruk, dvs. företag med både ägd och arrenderad åker. Den arrenderade arealen vid dessa företag uppgick till 561 000 ha eller 19 procent av landets åkerareal. Andelen tillarrenderad åker utgjorde 42 procent av all åker vid samtliga företag med tillskottsarrenden. Tillskottsarrendenas omfattning framgår av tabell 1.

Tabell 1. Företag med tillskottsarrenden, 1977

	Riksområde[a]			Hela landet
	1	2	3	
Antal blandbruk	16 087	16 583	10 534	43 204
Andel av samtliga företag, %	31,1	33,1	42,0	34,0
Areal åker, 1 000 ha				
Ägd	446	208	110	764
Tillarrenderad	285	167	109	561
Totalt	731	375	219	1 325
Andel tillarr. åker av all åker, %	15,5	20,8	33,0	18,9

[a] 1 = Södra och mellersta Sveriges slättbygder
2 = Södra och mellersta Sveriges skogs- och dalbygder
3 = Norra Sverige

Mellan åren 1956 och 1977 ökade antalet företag med både ägd och arrenderad åker från 25 000 till drygt 43 000 samtidigt som det totala antalet företag reducerades med mer än hälften. Mätt i areal arrendemark var förändringen ännu större. Under de senaste 15 åren har arrendearealen vid blandbruken mer än fördubblats.

5.5 Önskemål om reformer

5.5.1 *Arrendatorerna*

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA) har i skrivelse den 9 april 1979 begärt tilläggsdirektiv för kommittén bl. a. i fråga om muntliga upplåtelser och ettåriga sidoarrenden. SJA har i huvudsak anfört följande.

Det är av största vikt att antalet muntliga upplåtelser avsevärt nedbringas. Besittningsskydd bör tillkomma en nyttjanderättshavare, som under viss tid har brukat marken utan skriftligt kontrakt. Starka skäl talar också för att besittningsskydd införs även för sidoarrendator, som har innehaft arrendet under viss tid på skriftliga ettårsavtal. SJA har hemställt dels att nyttjanderättshavare med muntligt avtal efter viss tid automatiskt underställs jordabalkens regler om jordbruksarrende, dels att sidoarrendator med upprepade ettåriga avtal erhåller besittningsskydd.

Regeringen har den 28 juni 1979 överlämnat skrivelsen till kommittén för beaktande.

5.5.2 *Riksdagsmotionen 1977/78:526*

I motionen yrkades att arrendelagskommittén får i uppdrag att utreda frågorna om sidoarrenden i enlighet med vad som anfördes i motionen. Motionärerna hänvisade bl. a. till att andelen arrenderad jordbruksmark ökar, att antalet sidoarrenden blir allt fler och att sidoarrendena – genom att de ofta ligger långt från brukningscentrum – ibland utgör hinder för en väl planerad rationaliseringsverksamhet. Enligt motionärerna borde i samband med den pågående översynen av arrendelagen även frågan om särskild reglering av sidoarrende och dithörande frågor tas upp av arrendelagskommittén.

Lagutskottet uttalade (LU 1977/78:26):

> Utskottet vill understryka att möjligheten att arrendera tillskottsjord har stor betydelse för den som brukar jord antingen han äger jorden eller arrenderar den. Genom tillskottsarrendering kan tillskapas mer rationella och lönsamma jordbruksföretag. Utvecklingen i fråga om sidoarrenden har emellertid fört med sig problem. Förutom att bidra till den kraftiga stegringen av arrendepriserna kan sidoarrendena, såsom motionärerna framhållit, försvåra en önskad strukturrationalisering. Vid det sammanträffande utskottet år 1977 hade med lantbruksnämnden i Kristianstads län framhölls också att nämndens bristande möjligheter att påverka arrendemarknaden innebar svårigheter för nämnden när det gällde att åstadkomma en lämplig strukturrationalisering inom lantbruket. Det förekommer även att den som med stöd av bestämmelserna i jordförvärvslagen förvägrats rätt att köpa viss jord i stället arrenderar jorden på lång tid, t. ex. 49 år.

Utskottet uttalade vidare att enligt vad utskottet hade inhämtat jordförvärvsutredningen skulle pröva huruvida det även i fråga om sidoarrende behöver införas någon form av tillståndsplikt. Utredningen avsåg däremot inte att pröva om de nuvarande reglerna i jordabalken om sidoarrende är lämpliga. Enligt utskottets mening var det nödvändigt att problemen med sidoarrende allsidigt utreds. Även jordabalkens bestämmelser om sidoarrenden borde därför bli föremål för översyn. Arrendelagskommitténs uppdrag borde därför vidgas till att avse jämväl reglerna om sidoarrende. Detta borde ges regeringen till känna.

Riksdagen godtog (rskr 1977/78:248) vad utskottet hade anfört.

Regeringen beslöt den 18 maj 1978 att överlämna riksdagsskrivelsen och utskottsbetänkandet till kommittén för beaktande.

5.5.3 *Lantbruksstyrelsen*

I sitt remissyttrande över kommitténs delbetänkande SOU 1978:36 föreslog lantbruksstyrelsen att arrendelagskommittén får i uppdrag att göra en översyn av lagstiftningen om muntliga arrendeupplåtelser. Lantbruksstyrelsen uttalade därvid att det är av största vikt att de muntliga arrendeupplåtelserna begränsas och att den osäkerhet i besittningen som kännetecknar muntliga arrenden (i likhet med ettåriga skriftliga arrenden) i stor utsträckning hindrar en från allmän synpunkt angelägen rationaliseringsverksamhet. Starka skäl talar för att ett lagstadgat besittningsskydd i någon form införs även för muntliga arrendeupplåtelser, när arrendatorn har brukat arrendestället under ett visst antal år. Samma skydd bör även ges åt arrendator som under motsvarande tid har innehaft skriftliga ettårsarrenden. Ett sådant skydd skulle kunna ges i form av lagstadgad rätt för arrendator, som innehaft ett arrende under viss tid, att kräva skriftligt femårigt avtal. Vid tvist bör arrendenämnden fatta avgörande enligt samma grunder som gäller vid tvist, då skriftligt flerårsavtal har sagts upp. Även om en sådan reglering innebär viss risk för minskat utbud av arrenden, bör denna risk inte stå i vägen för en ändring. Det ökade besittningsskyddet bör dock inte gälla vid utarrendering från lantbruksnämndens markreserv. Lantbruksstyrelsen har observerat en tendens till att lämpliga gårdsarrenden i ökad omfattning arrenderas ut utan bostad för arrendatorn och således följer reglerna för sidoarrende. Styrelsen anser det angeläget att man begränsar jordägarens möjligheter att kringgå arrendelagstiftningen genom att vägra teckna långsiktiga avtal. Det förslag till ändrade regler som styrelsen för fram i syfte att begränsa problemen med de muntliga arrendeupplåtelserna tjänar även detta syfte.

5.6 Överväganden och förslag

5.6.1 *Muntliga arrendeupplåtelser*

Enligt 8 kap. 3 § JB skall avtal om arrende upprättas skriftligen. I handlingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg, som inte avfattas skriftligen, är utan verkan. Lagens krav på skriftlig form för samtliga avtalsvillkor har dock i rättspraxis inte kunnat upprätthållas med sådan stränghet att varje muntligt avtalsvillkor under alla omständigheter är utan verkan. Om skriftligt avtal inte har upprättats vid jordbruksarrende, har arrendatorn inte någon möjlighet att i efterhand tvinga fram ett skriftligt avtal. En muntlig upplåtelse faller utanför tillämpningsområdet för jordabalkens bestämmelser om jordbruksarrende. Detta innebär att arrendatorn saknar besittningsskydd. Även i övrigt är hans rättsliga ställning i hög grad osäker. Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats, är han dock berättigad till skadestånd av jordägaren under förutsättning att det inte har berott på arrendatorn att ett skriftligt avtal inte har kommit till stånd. Anledningen till att lagstiftaren upprätthåller krav på skriftlighet är främst den att arrendeavtalet är avsett att varaktigt och ofta för lång tid framåt vara grundvalen för rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn och att det därför är av särskild vikt att förebygga osäkerhet och

tvister om avtalets innehåll.

Trots lagens krav på skriftlig form för arrendeupplåtelser är antalet muntliga arrenden likväl högre än vad som kan godtas. Kommittén har därför övervägt vilka åtgärder, som kan minska antalet muntliga avtal eller förbättra de berörda arrendatorernas rättsliga ställning.

När det gäller att motverka de olägenheter som är förenade med muntliga arrenden, har kommittén till en början övervägt den lösning som förefaller att ligga närmast till hands, nämligen att upphäva skriftlighetskravet, vilket skulle innebära att muntliga avtal skulle bli lika bindande som skriftliga. Effekten av en sådan lagändring är dock mycket svår att bedöma. Å ena sidan kan hävdas att den skriftliga formen skulle få ökad användning, eftersom det inte längre skulle vara till någon fördel för jordägaren att arrendera ut muntligt. Häremot kan å andra sidan invändas att många jordägare och arrendatorer har sådana personliga relationer – t. ex. såsom grannar eller släktingar – att ett krav på skriftligt avtal skulle kunna uppfattas som ett uttryck för bristande förtroende för motparten. Bland dessa parter skulle förmodligen ännu flera än i dag nöja sig med ett muntligt avtal, om detta av lagstiftaren görs lika bindande som ett skriftligt avtal. Även om utvecklingen skulle gå mot en ökad användning av skriftliga avtal, kan man inte bortse från att muntliga ändringar i och tillägg till skriftliga avtal skulle förta det skriftliga avtalets bevis- och säkerhetsvärde. Arrendemarknaden skulle därigenom även framdeles komma att präglas av den osäkerhet, som lagstiftaren har velat undanröja genom kravet på avtalets skriftliga form. Kommittén har följaktligen inte funnit det lämpligt att föreslå något avsteg från kravet på skriftlig form för upplåtelse av jordbruksarrende.

Den nuvarande lagstiftningen har till syfte att motverka förekomsten av muntliga arrendeupplåtelser genom dels skadeståndssanktion för jordägaren, dels ett mycket svagt rättsligt skydd för arrendatorn. Såvitt kommittén har kunnat finna, har skadeståndssanktionen inte spelat någon nämnvärd roll som spärr mot muntliga arrendeupplåtelser. I praktiken får därför arrendatorn, om tvist uppstår, ensam bära de negativa följderna av sådana upplåtelser. Att detta inte har kunnat motverka bruket av muntliga arrendeupplåtelser kan antas bero på det förhållandet att bestämmanderätten över upplåtelsens form till följd av bristen på arrenden till stor del har kommit att läggas i jordägarens hand. Kommittén har därför övervägt en reglering, som gör det fördelaktigt för jordägaren att använda skriftlig form för upplåtelsen och som låter de muntliga arrendena även i fortsättningen falla utanför jordabalkens bestämmelser om jordbruksarrende.

Den av kommittén föreslagna regleringen har i huvudsak följande innehåll. Om arrendatorn har tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats och jordägaren inte medverkar till att sådant avtal kommer till stånd, skall arrendatorn ha rätt att hos arrendenämnden ansöka om förklaring att arrende föreligger, s. k. *arrendeförklaring*. I samband därmed skall arrendenämnden bestämma skäliga villkor för arrendet. Arrendenämndens beslut skall anses som ett skriftligt avtal om arrende, som skall gälla från och med dagen för beslutet. Arrendenämnden skall inte stadfästa vad parterna en gång i tiden kan ha avtalat utan i stället rikta in sig på vad som bör gälla för framtiden. Arrendenämndens beslut skall m. a. o. ersätta den muntliga överenskommelsen. Sedan arrendenämnden har meddelat en

arrendeförklaring, skall, oavsett vad som tidigare kan ha gällt mellan jordägaren och arrendatorn, samtliga villkor för arrendet vara bestämda genom arrendenämndens beslut. För att rätten att få en muntlig överenskommelse genom arrendeförklaring ersatt av ett skriftligt avtal inte skall bli illusorisk bör arrendatorn inte på den grunden att han endast har ett muntligt avtal kunna avhysas från arrendestället, medan arrendenämnden eller domstol behandlar frågan. Kommittén föreslår därför en regel med innebörd att, sedan arrendatorn har ansökt om arrendeförklaring, hans rätt att sitta kvar på arrendestället skall bedömas som om arrendet hade upplåtits genom ett skriftligt avtal. Detta skall gälla för tiden fram till dess att arrendenämnden meddelar beslut i ärendet.

När det sedan gäller att närmare bestämma vilka regler som bör gälla för arrendenämnden, när den efter arrendeförklaring fastställer arrendevillkor, bör villkorsnormerna i 9 kap. 9 § JB med viss justering kunna utgöra utgångspunkt. Bestämmande av arrendeavgift kan ske på samma sätt som vid avgiftstvist i samband med förlängning av arrendeavtal. Eftersom arrendenämnden i ärenden om arrendeförklaring saknar avtalsmässigt underlag för en bestämning av arrendetiden, bör denna bestämmas i lag. Enligt kommitténs uppfattning talar rådande praxis för att arrendetiden vid arrendeförklaring bör fastställas till ett år för sidoarrende och fem år för gårdsarrende, såvida jordägaren inte medger längre tid. Att första avtalsperioden för ett sidoarrende blir endast ett år behöver inte innebära någon olägenhet på sikt. Enligt kommitténs uppfattning bör nämligen i framtiden den första arrendeperiodens längd inte vara lika normerande för de framtida arrendeperioderna som nu är fallet. Såsom kommittén längre fram (avsnitt 5.6.2) utvecklar, bör nämligen arrendenämnden vid förlängning av sidoarrendeavtal i större utsträckning än för närvarande tillämpa regeln om annan arrendetid än den föregående (9 kap. 9 § andra stycket andra meningen JB). En sidoarrendator, som i samband med arrendeförklaring får en avtalstid om ett år, bör alltså senare kunna få längre arrendeperioder än den ursprungliga. Övriga arrendevillkor skall fastställas av arrendenämnden, om part så begär. Om det råder tvist mellan parterna, bör nämnden vid sin prövning utgå från vad som är förenligt med en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället och skäligt med hänsyn till övriga omständigheter. Enas parterna om ett eller flera villkor, har nämnden att fastställa överenskommelsen, dock med beaktande av lagens tvingande regler.

Arrendenämnden skall i alla ärenden söka förlika parterna, innan tvist avgörs. Enligt kommitténs mening bör i ärenden om arrendeförklaring nämndens förlikningsverksamhet ha stor betydelse. Huvuddelen av de tvister som här kan komma i fråga bör kunna lösas på så sätt att parterna under nämndens ledning får tillfälle att upprätta ett sedvanligt arrendekontrakt, varefter ärendet kan avskrivas såsom förlikt.

Kommittén vill i sammanhanget erinra om att reglerna om förfarandet inför arrendenämnden i framtiden måste utformas så att muntlig bevisning skall kunna upptas i likhet med vad som nu gäller vid allmän domstol. Kommittén hänvisar till avsnitt 18.6. Även beträffande fullföljd av talan mot beslut i arrendeförklaringstvist hänvisas till avsnitt 18.6.

En arrendeupplåtelse gäller mot ny ägare av fastigheten även utan förbehåll om arrendets bestånd, om upplåtelsen har skett genom skriftligt

avtal och tillträde har ägt rum före överlåtelsen (7 kap. 13 § JB). Som kommittén tidigare har nämnt, skall jordägaren inte, sedan en ansökan om arrendeförklaring har gjorts, kunna skilja arrendatorn från arrendestället på den grunden att arrendatorns avtal endast är muntligt. Detta skydd bör gälla även för det fall att fastigheten byter ägare. Bestämmelsen i 7 kap. 13 § JB bör därför förses med det tillägget att en arrendeförklaring och arrendatorns rätt att sitta kvar på arrendestället före förklaringen skall gälla även mot ny ägare av fastigheten.

De föreslagna reglerna om arrendeförklaring kommer sannolikt inte i och för sig att drastiskt nedbringa antalet muntliga arrendeupplåtelser. För de arrendatorer, som har behov av statligt stöd till rationaliseringsåtgärder, kan emellertid möjligheten att erhålla en arrendeförklaring få stor betydelse.

5.6.2 *Arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende*

Sidoarrenden med en avtalstid om ett år eller kortare tid är inte förenade med rätt till förlängning. Om ett avtal, som har ingåtts för ett år eller längre tid, inte sägs upp till arrendetidens utgång, blir det automatiskt förlängt för tid som motsvarar föregående arrendeperiod. Säger jordägaren upp ett avtal, som löper på ett år, kan arrendatorn inte få avtalet förlängt mot jordägarens vilja eller få de av jordägaren begärda villkoren för ett fortsatt arrende prövade av arrendenämnden. Någon minimitid gäller inte för sidoarrende. Rättsskyddet för en sidoarrendator med avtal på ett år eller kortare tid är således inte särskilt starkt. Som framgår av avsnitt 5.4 är många sidoarrenden upplåtna på ett år eller tills vidare. Enligt 9 kap. 2 § JB skall visserligen avtal utan bestämd arrendetid anses gälla för fem år. Många av de i statistiska centralbyråns undersökning såsom tillsvidareavtal betecknade upplåtelserna torde emellertid av parterna vara avsedda att löpa på ett år i taget. Motivet till att ettåriga sidoarrendeavtal saknar besittningsskydd är behovet av tillfälliga upplåtelser. I praktiken är det dock relativt vanligt att även mera permanenta sidoarrenden upplåts på ett år i taget. Det förekommer sålunda att en och samma arrendator innehaft ett sidoarrende på ettårsavtal under en lång följd av år.

Olägenheterna för arrendatorn med sidoarrende utan besittningsskydd är uppenbara. Han vet inte hur lång tid han får behålla arrendet och får därigenom svårigheter att planera driften. Vidare kan han normalt inte göra erforderliga investeringar. Om sidoarrendet utgör en betydande del av den enhet han brukar, är hela företagets existens beroende av att sidoarrendet består.

Om kommitténs förslag beträffande de muntliga arrendeupplåtelserna genomförs, är det tänkbart att flertalet av de muntliga avtalen ersätts med skriftliga ettårsavtal. Visserligen har en arrendator med ett skriftligt ettårskontrakt en betydligt starkare rättslig ställning än en "muntlig arrendator". Förslaget avseende de muntliga upplåtelserna skulle emellertid mista en del av sin avsedda effekt, såvida reglerna om de ettåriga avtalen inte ändras.

Om man endast vidgar besittningsskyddet till att gälla även för ettåriga sidoarrenden, löser detta inte problemet, eftersom en sådan regel lätt kan

kringgås genom att avtal träffas för t. ex. 11 månader eller 360 dagar. Om besittningsskydd införs för alla sidoarrenden, oavsett upplåtelsetid, förhindrar man visserligen manipulationer med arrendetiderna i syfte att komma ifrån besittningsskyddsreglerna. Upplåtelser för kortare tid än ett år gäller emellertid normalt aldrig mera permanenta arrenden utan endast sådana som är av tillfällig karaktär. En laglig rätt till förlängning vid sådana korta upplåtelser är därför inte motiverad från parternas synpunkt. Enligt kommitténs mening bör frågan i stället lösas så att besittningsskydd införs även för sidoarrende på ett år och att ettårig minimitid föreskrivs för upplåtelse av sidoarrende. Från minimitidsregeln bör av naturliga skäl undantag göras för utarrendering av jord från lantbruksnämndernas markreserv. Även om parterna kommer överens om en kortare tid än ett år, skall avtalet gälla för minimitiden. Arrendenämnden skall självfallet kunna godkänna upplåtelser för kortare tid än ett år. Sådant godkännande bör regelmässigt kunna lämnas, när jordägaren har sakliga skäl härför. Så kan t. ex. vara fallet vid sjukdom eller när andra omständigheter, som är objektivt godtagbara, hindrar jordägaren från att själv bruka jorden under viss tid. Har arrendenämnden lämnat godkännande, föreligger inte heller någon förlängningsrätt. Med denna ordning förhindrar man kringgående av besittningsskyddsreglerna samtidigt som jordägarna får möjlighet att göra tillfälliga upplåtelser, när sakliga skäl föreligger därtill.

Svårigheten med all reglering av sidoarrenden är att dessa till sin beskaffenhet uppvisar stora olikheter. Å ena sidan finns sidoarrenden, som utgör eller ingår i lämpliga brukningsenheter och där arrendatorn bör erhålla relativt lång arrendetid med hänsyn till behovet av investeringar och andra insatser, som ger resultat först på sikt. Å andra sidan förekommer sidoarrenden, som med hänsyn till brukningsförhållandena är olämpliga och därför så snabbt som möjligt bör kunna ställas till förfogande för rationaliseringsåtgärder. För att dessa motstridiga intressen skall kunna tillgodoses behövs en delvis annan praxis än den nuvarande när det gäller att bestämma arrendetid vid förlängning av sidoarrendeavtal. Enligt 9 kap. 9 § JB skall vid förlängning arrendetiden i princip bestämmas till samma tid som föregående arrendeperiod, men annan tid kan bestämmas om detta av särskild anledning är lämpligare. Som kommittén tidigare har framhållit är det angeläget att man kommer ifrån bruket av upprepade ettåriga avtal vid sådana sidoarrenden, som lämpligen bör bestå. Detta kan ske genom att regeln om "annan tid" används i större utsträckning än för närvarande. Ett ettårigt sidoarrende bör alltså kunna förlängas med t. ex. fem år redan vid första förlängningstillfället, om sakliga skäl talar härför. För att underlätta arrendenämndernas bedömning av dessa frågor bör arrendenämnderna kunna inhämta yttrande från lantbruksnämnd, om så anses erforderligt.

Kommitténs förslag innebär inte att den nödvändiga rörligheten på arrendemarknaden motverkas. Enligt 9 kap. 8 § 4 p. JB skall nämligen förlängning normalt vägras, när jordägaren yrkar besittningsavbrott med hänvisning till rationaliseringsskäl. Endast om det av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, skall besittningsavbrott vägras. Vid sidoarrenden, som är olämpliga och därför ej bör bestå, torde sådana särskilda skäl föreligga endast i undantagsfall. Besittningsavbrott kan

ske också när jordägaren gör gällande självinträde, om det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendet upphör. Det ligger i sakens natur att många sidoarrenden, t. ex. mindre tillskottsarrenden, därför bör kunna återtas av jordägaren vid arrendeperiodens utgång.

6 Upplåtelsetiden vid kommunala jordbruksarrenden

6.1 Gällande rätt

För upplåtelse av jordbruksarrende, som omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrende), är föreskrivet en minimitid om fem år. Är jordägaren en kommun, är minimitiden dock ett år. Denna undantagsregel gäller endast för borgerliga primärkommuner. För jordbruksarrende, som inte är gårdsarrende (sidoarrende), är någon minimitid inte stadgad.

Vid gårdsarrende och vid sidoarrende med en arrendetid, som överstiger ett år, har arrendatorn i princip besittningsskydd. Detta innebär till en början att jordägaren inte kan återta arrendet eller del därav under löpande arrendeperiod annat än i de fall som är särskilt angivna i jordabalken. Rätt till sådan förtida uppsägning föreligger endast i undantagsfall (t. ex. vid arrendatorns konkurs). Besittningsskyddsreglerna innebär vidare att arrendatorn i princip har rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång. Förlängningsrätten är inte ovillkorlig. I vissa fall anses jordägarens intresse av att kunna förfoga över sin mark väga tyngre än arrendatorns intresse av att fortsätta arrendet. Arrendatorns besittningsskydd kan därför brytas i vissa i lagen uppräknade fall. En situation där besittningsskyddet kan brytas är den att jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Besittningsavbrott kan också ske, om jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Sägs arrendeavtalet inte upp viss tid före arrendetidens utgång, blir avtalet automatiskt förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. Har avtalet sagts upp och har arrendatorn rätt till förlängning, skall avtalet förlängas på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. Förlängning kan också ske för annan tid, om det är lämpligare av särskild anledning.

Är parterna ense om kortare arrendetid är minimitiden vid upplåtelse av gårdsarrende, gäller överenskommelsen, om den har godkänts av arrendenämnden. Underlåter parterna att söka dispens hos arrendenämnden, gäller avtalet för minimitiden. Vägrar arrendenämnden dispens, blir avtalet ogiltigt i sin helhet. Även från reglerna om arrendatorns rätt till förlängning av avtalet kan arrendenämnden lämna dispens. Detsamma gäller förbudet för jordägaren att återta arrendestället under löpande arrendeperiod.

6.2 Äldre bestämmelser

Jordabalkens regler ersatte 1907 års nyttjanderättslag med däri vidtagna ändringar, av vilka 1943 års lagstiftning om sociala arrenden var bland de mest genomgripande. I samband med jordabalkens införande upphävdes också särbestämmelserna om de publika arrendena, bl. a. lagen (1946:147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord (kommunala arrendelagen). De publika arrendena – där inbegripna de kommunala – följer numera helt jordabalkens arrenderegler.

Genom den kommunala arrendelagen infördes i princip de sociala arrendereglerna för kommunernas jordbruksarrenden. Vissa undantag föreskrevs, vilka ansågs påkallade av hänsyn till kommunernas speciella behov. Den väsentligaste skillnaden mellan den sociala arrendelagstiftningen och de kommunala arrendereglerna var att minimitiden var ett år för kommunarrenden mot fem år för sociala arrenden. Lagen gällde endast mark, som i sin helhet låg utom fastställd stadsplan eller byggnadsplan.

6.3 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Vid införandet av den kommunala arrendelagen uttalade departementschefen (prop. 1946:12 s. 48) bl. a. följande. Reglerna om de kommunala arrendena utgjorde en skälig avvägning mellan kommunernas och arrendatorernas intressen. För de kommunala arrenden som var av permanent natur borde i huvudsak de sociala arrendereglerna gälla. Även icke permanenta kommunala arrenden uppvisade vissa likheter med de sociala arrendena. De icke permanenta arrendena låg vanligtvis på mark som snabbt kunde behöva tas i anspråk för kommunala ändamål. Att ha olika bestämmelser för permanenta och icke permanenta kommunala arrenden var olämpligt. En lösning, som kunde tillgodose både arrendatorerna och kommunerna, var att låta de sociala arrendereglerna i huvudsak gälla men föreskriva en minimitid om endast ett år.

Arrendelagsutredningen föreslog (SOU 1968:57 s. 411) att samma bestämmelser som för andra arrenden i princip skulle gälla för kommunernas arrendeupplåtelser. Utredningen fann det dock av hänsyn till den kommunala verksamheten motiverat med några undantag från reglerna för gårdsarrenden. Kommunerna hade enligt utredningen i många fall ett påtagligt behov av att inte vara bundna av optionsrättsreglerna. Även med korta arrendeperioder utgjorde optionsrätten i många fall ett direkt hinder för den kommunala verksamheten. Hur utgången skulle bli i en tvist om nytt arrende för arrendatorn var det i varje fall vanskligt att i förväg veta något om, eftersom en avvägning av parternas intressen skulle göras. För en kommun var det enligt utredningen nödvändigt att med säkerhet kunna avgöra om kommunen kunde disponera över marken vid en given framtida tidpunkt. För arrendatorn var å andra sidan en ettårig minimitid med optionsrätt till endast ettåriga nya arrendeperioder av tämligen begränsat värde. Vid många kommunala arrenden hade, enligt utredningen, arrendetiden för säkerhets skull eller av slentrian bestämts till ett år. Utredningen ansåg att kommunerna skulle få behålla sin privilegierade ställning vid

utarrendering av mark, som till större delen låg inom fastställd stadsplan och byggnadsplan. Reglerna om gårdsarrende skulle därför inte tillämpas på upplåtelser av sådan mark. För övriga arrendeupplåtelser på kommunal mark borde kommunen få rätt att i vissa fall söka särskild dispens från reglerna för gårdsarrende om minimitid och optionsrätt. Dispens skulle kunna meddelas både för ingångna och tillämnade avtal. Rätt att söka dispens skulle föreligga beträffande mark som kommunen hade upplåtit eller avsåg att upplåta som gårdsarrende, om marken med hänsyn till den framtida utvecklingen behövdes för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. För dispens skulle krävas att kommunens behov av mark blev aktuellt inom överskådlig framtid. Kommunen skulle kunna begära dispens i ett sammanhang för all jord, som kommunen ägde eller skulle komma att bli ägare till inom ett sammanhängande område runt den befintliga tätbebyggelsen.

Vid remissförfarandet framfördes erinringar mot förslaget huvudsakligen från företrädare för de kommunala intressena. Svenska kommunförbundet föreslog att alla kommunala gårdsarrenden skulle undantas från optionsrättsbestämmelserna. Om sådant generellt undantag inte gjordes, borde reglerna om optionsrätt åtminstone inte gälla när marken till någon del låg inom plan. Minsta arrendetid och förlängningstid borde bestämmas till ett år.

I jordabalkspropositionen förklarade departementschefen (prop. 1970:20 del B 2 s. 871) att han delade arrendelagsutredningens uppfattning att de kommunala arrendeupplåtelserna i princip borde följa samma regler som övriga jordbruksarrenden. Endast i de fall dessa bestämmelser kunde antas vara hindrande för kommunernas verksamhet borde särskilda regler ställas upp. Departementschefen anförde vidare:

> Den samhällsutveckling som ägt rum under de senaste decennierna har medfört att den kommunala verksamheten vidgats i olika avseenden. Eftersom bebyggelseplanering och bostadsförsörjning numera i betydande grad är kommunala angelägenheter, har många kommuner förvärvat avsevärda markområden avsedda för bebyggelse. Ökade möjligheter för kommun att anskaffa mark har tillskapats genom att lån för markförvärv kan erhållas och genom tillkomsten av förköpslagen. I fall marken inte omedelbart skall användas för kommunalt ändamål kan det ofta vara lämpligt att marken arrenderas ut för jordbruk. För att den kommunala verksamheten inte skall hindras eller fördröjas är det emellertid av vikt att kommunen kan återfå dispositionen över marken när det blir aktuellt att använda denna för annat ändamål.
>
> Under remissbehandlingen har det gjorts gällande att de kommunala arrendeupplåtelserna helt bör undantas från besittningsskyddsbestämmelserna. Jag delar inte denna uppfattning. De berättigade krav kommunen har att fritt kunna förfoga över marken får inte medföra att arrendatorns intresse av en varaktig besittning lämnas obeaktat.– – –
>
> Emellertid kan det ofta vara svårt för kommunen att i förväg överblicka en så lång arrendetid som fem år och avgöra om marken kan behöva tas i anspråk inom denna tid. I en sådan situation är det tänkbart att kommunen av försiktighet underlåter att upplåta marken som gårdsarrende. För att undvika ett minskat utbud av sådana arrenden bör minimitiden för upplåtelse av kommunalt gårdsarrende bestämmas till ett år. Sådan minimitid gäller även enligt kommunala arrendelagen. Förlängning av arrendeförhållandet föreslås ske för samma tid som upplåtelsetiden. Genom en begränsning av arrendetiden kan kommunen således få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. Jag vill emellertid understryka

besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. Jag vill emellertid understryka vikten av att upplåtelsetiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

Enligt departementschefen förelåg det vidare inte något behov av undantag från besittningsskyddsreglerna för kommunal mark inom planlagt område. Kommunernas behov av handlingsfrihet ansåg departementschefen vara tillgodosett genom de besittningsbrytande grunderna.

Vid riksdagsbehandlingen av jordabalkspropositionen togs frågan om den kommunala arrendetiden upp i några motioner. Vissa motionärer yrkade att arrendelagsutredningens förslag i fråga om de kommunala arrendeupplåtelserna skulle genomföras. Andra motionärer begärde att den femåriga minimitiden i princip skulle gälla även för kommunala gårdsarrenden utom när jorden till större delen låg inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Enligt motionärerna fanns det inte någon saklig grund att medge kommunerna någon fördel framför andra jordägare. Det fanns anledning att befara att kommunerna av bekvämlighetsskäl tecknade ettårsavtal, trots att något behov av så kort arrendetid inte fanns i det särskilda fallet.

Tredje lagutskottet anförde (3LU 1970:80 s. 206) att utskottet inte hade något att erinra mot den principiella lösning som hade valts i propositionen i frågan om de kommunala arrendeupplåtelserna. Utskottet uttalade vidare:

> Effekten av den reglering som föreslås i propositionen har angivits vara att kommun kan få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. Enligt utskottets uppfattning måste en sådan ordning gälla och detta oberoende av om marken är belägen inom eller utom planlagt område. Som framhålls i propositionen har utvecklingen lett till att kommunerna nu i allt större utsträckning än tidigare förvärvar mark. Utskottet vill understryka departementschefens uttalande, att det är av vikt att kommunen kan återfå dispositionen över sin mark, när det blir aktuellt att använda den för det ändamål som avsetts med markanskaffningen.
>
> En begränsning av reglerna om minimitid vid kommunala arrendeupplåtelser till sådana fall, då arrendestället ligger helt eller delvis inom planlagt område, skulle innebära en betydande risk för att den kommunala verksamheten hindras eller fördröjs. Ett exempel får belysa vad som har sagts nu. Antag att mark tillhörig en kommun har reserverats för visst i stads- eller byggnadsplan angivet ändamål av hög angelägenhetsgrad och att det därefter på grund av omständigheter, som ligger utanför kommunens kontroll, visar sig att det ifrågavarande området inte kan användas på sätt som åsyftats. I ett sådant fall är det rimligt, att kommunen skall ha möjlighet att för samma ändamål snabbt kunna ta i anspråk annan mark, som tillhör kommunen. Den mark som därvid kan komma i fråga blir i det tänkta fallet i första hand inte planlagd mark. I anslutning till exemplet vill utskottet erinra om att kommunen inte enligt de föreslagna arrendebestämmelsrna torde ha någon möjlighet att utan samtycke av arrendatorn få disponera den utarrenderade marken före arrendetidens utgång.
>
> En synpunkt som i sammanhanget är värd beaktande är, att intresset av att genom lagstiftning skydda den enskilde inte gör sig lika starkt gällande i förevarande sammanhang som när fråga är om att medge eller förhindra förändringar i ett bestående rättsförhållande. Vid utformningen av reglerna om minimitiden vid kommunala upplåtelser bör man således hålla i minnet, att kommunens motpart har valfrihet så till vida att han kan avstå från det tillämnade arrendet, om han finner det vara mera förenligt med sina intressen. Inte heller skall bortses från att upplåtelsetidens längd regelmässigt har stor betydelse för arrendeavgiftens storlek.

På grund av det anförda föreslog utskottet att motionsyrkandena skulle avslås. Utskottet ville dock understryka vikten av att upplåtelsetiden inte sattes kortare än som föranleddes av omständigheterna i det enskilda fallet.

I en reservation till utlåtandet tillstyrkte en minoritet på så sätt motionsyrkandena att undantagsregeln om ettårig minimitid för kommunala gårdsarrenden borde gälla endast om arrendestället till större delen låg inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Minoriteten anförde:

> Syftet med regeln om en ettårig minimitid vid kommunala upplåtelser av jordbruksarrenden, som omfattar bostad för arrendatorn, har angivits vara att kommun skall få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. En sådan ordning bör enligt utskottets uppfattning obestridligen gälla, när arrendestället till större delen är beläget inom planlagt område. Det är däremot inte lika givet, att undantagsregeln bör gälla vid andra kommunala gårdsarrenden.
>
> Utgångspunkten när det gäller regleringen beträffande kommunala jordbruksarrenden bör vara, att kommun skall vara jämställd med varje annan jordägare. Avsteg från denna grundsats, som arrendelagsutredningen anslutit sig till och som det föreliggande förslaget också bygger på, bör få komma i fråga endast om särskilda och tungt vägande skäl gör det motiverat. Av vad som anförts nyss framgår, att sådana skäl får anses föreligga i fråga om minimitiden vid upplåtelse av gårdsarrende, när arrendestället till större delen ligger inom fastställd plan. Även om vissa skäl kan anföras för ytterligare avsteg från den angivna grundsatsen i fråga om minimitiden, anser utskottet inte att dessa skäl är av erforderlig styrka. Tvärtom kan skäl anföras mot den utformning av bestämmelserna om minimitid som föreslås i propositionen. Den föreslagna regleringen kan nämligen befaras leda till att kommunerna till förfång för jordbrukare enbart av bekvämlighetsskäl kommer att teckna ettåriga avtal även om det i det särskilda fallet inte finns något behov av en så kort arrendetid.

Riksdagen biföll (rskr 1970:443) utskottets hemställan.

6.4 Önskemål om reformer

I *riksdagsmotionen 1974:976* hemställdes att det generella undantaget för kommuner beträffande avtalstiden vid gårdsarrenden upphävs. Som skäl härför anförde motionärerna följande. Kommunerna har kommit att begagna möjligheten att arrendera ut gårdsarrenden på ett år i mycket stor utsträckning, oavsett om exploatering är aktuell eller inte. För arrendatorn är det ett väsentligt avbräck att inte med säkerhet kunna planera sin drift för längre tid än ett år i sänder. En undersökning av hur undantagsregeln har tillämpats är påkallad. Åtskilliga kommunala arrenden är att betrakta som permanenta. Om undersökningen visar att kommunerna missbrukar undantagsregeln i strid med jordabalkens huvudsyfte att bereda jordbruksarrendatorerna trygg besittningsrätt, bör lagregeln ändras.

Lagutskottet inhämtade utlåtanden över motionen från Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län samt lantbruksnämnden i Östergötlands län. På begäran av utskottet avgavs vidare yttranden över motionen av Lantbrukarnas riksförbund (LRF) och Svenska kommunförbundet. Yttrande över motionen inkom dessutom från Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA). Motionsyrkandet

tillstyrktes av LRF och SJA. Lantbruksstyrelsen och lantbruksnämnden i Östergötlands län tillstyrkte på så sätt motionen att de föreslog att omfattningen och konsekvenserna av kommunala ettårsarrenden närmare undersöks. Även arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län hävdade att en undersökning borde göras av i vilken utsträckning kommunerna utan tillräckliga skäl begagnar sin möjlighet till ettårsarrenden även vid gårdsarrenden. Motionen avstyrktes av Svea hovrätt och Svenska kommunförbundet.

Lantbruksstyrelsen upplyste att många kommuner innehar stora arealer jordbruksjord. En del kommuner använder sig av korttidskontrakt på mark, som kommunen avser att inom en nära framtid disponera för annat än utarrendering, medan annan mark upplåts på längre tid, vanligen fem år. Andra kommuner använder sig så gott som undantagslöst av rätten till ettåriga upplåtelser. En indirekt effekt av ettårsupplåtelserna är att arrendatorer av sådan jord inte kan få statligt rationaliseringsstöd. Styrelsen anser att kommunerna kräver en viss särbehandling men att det är svårt att motivera ett generellt undantag för kommunerna från kravet på en i princip femårig arrendetid. Ligger marken långt från kommunens tätort och finns inga aktuella planer på ändrad markanvändning, bör lagen vara densamma för kommuner som för andra markägare. Att kommuner har upplåtit gårdsarrenden på endast ettåriga arrendetider trots att aktuella planer för ändrad markanvändning har saknats. är enligt styrelsen obestridligt.

LRF uttalade att kommunerna i realiteten torde sträva efter kortare arrendetid än fem år, vilket medverkar till att arrendatorns ställning blir otrygg. Något skäl att behålla den för kommunerna gynnsammare regeln kan enligt LRF ej anses föreligga. Vill en kommun – på grund av speciella skäl – ha kortare arrendetid än fem år, står den möjligheten alltid öppen att hos vederbörande arrendenämnd ansöka om dispens. Det extra besvär som detta kan medföra kan rimligen ej vara av den storleksordningen att man bör avstå från att få enhetliga regler för gårdsarrendena.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län påpekade att ett sätt att motverka olägenheterna för kommunen vid längre upplåtelsetider än ett år är att bestämmelser om rätt för kommunen att under arrendetiden återta mark tas in i arrendeavtalet. Sådan återtagandeklausul måste dock godkännas av arrendenämnden. Nämnderna håller det inte för uteslutet att det i de båda länen förekommer ettåriga kommunala gårdsarrenden, som utan större olägenhet för kommunen hade kunnat upplåtas för längre tid.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län förklarade att man i länet hade uppmärksammat att kommunerna utnyttjar sin möjlighet att upplåta gårdsarrende på kortare tid än fem år och därigenom begränsar arrendatorernas möjlighet att planera på längre sikt. Enligt nämndens uppfattning kan ettåriga arrenden i och för sig vara klart motiverade från kommunal synpunkt inom områden där kommunen har aktuella planer på ändrad markanvändning. Inom andra områden torde saknas motiv för undantagsregeln för kommunerna.

Enligt SJA saknade kommunerna tillräcklig insikt om att ettårsregeln är en undantagsregel. Föreningen hävdade att kommunerna oftast reser anspråk på att ha en generell rätt till ettårsarrenden. SJA fann det ytterligt angeläget att denna tendens stävjas.

Svea hovrätt erinrade om att gällande bestämmelser är en kompromiss mellan å ena sidan kommunernas intresse av att snabbt kunna förfoga över den mark som är avsedd för exploatering och å andra sidan arrendatorns behov av trygghet i besittningen. Det föreligger enligt hovrätten inte skäl att frångå den ståndpunkt som togs vid jordabalkens tillkomst och då var föremål för noggrann granskning.

Svenska kommunförbundet uppgav att kommunerna har förvärvat omfattande markarealer, som i stor utsträckning utgörs av värdefull jordbruksjord. Förvärven har i en del fall skett för omgående exploatering men i andra fall för exploatering på längre sikt. Det är angeläget att jorden i avvaktan på exploatering används för jordbruk, vilket lämpligen sker genom utarrendering. Denna är emellertid endast av sekundärt intresse för kommunerna. Det primära intresset upptas självfallet av att marken utan längre dröjsmål kan ställas till förfogande, när exploatering blir aktuell. Kommunerna kan därför inte utan betydande nackdelar upplåta marken för längre arrendeperioder. Behovet av att även vid gårdsarrenden få använda ettårig arrendetid är alltjämt lika starkt som vid jordabalkens tillkomst. En ändring enligt motionsyrkandet skulle enligt förbundet med all sannolikhet resultera i att kommunerna i framtiden undviker att upplåta sin jord på gårdsarrende. En sådan utveckling är inte eftersträvansvärd och torde också stå i motsatsförhållande till de intressen motionärerna bevakar. Enligt förbundet får nackdelarna för arrendatorn av ettåriga gårdsarrenden inte överdrivas. Förekommer uppenbart missbruk, torde vederbörande kommun inte ha någon hållbar grund för besittningsavbrott, varför arrendatorn i praktiken med fog från början kan räkna med avsevärt längre besittningstid än vad kontraktet egentligen anger. Ettårsarrenden kan utåt framstå som opåkallade i större omfattning än vad som överensstämmer med de verkliga förhållandena. Exploateringstakten och utbyggnadsplanerna kan ju bli föremål för snabba förändringar, som ibland kan vara föranledda av föga förutsebara faktorer. Det är därför naturligt och motiverat att kommunerna iakttar största försiktighet i fråga om arrendetidens längd.

Lagutskottet anförde (LU 1974:35 s. 39), sedan utskottet sagt sig finna det i och för sig vara riktigt att kommunerna har erhållit en särställning, bl. a. följande i frågan om den kommunala arrendetiden:

> Under senare år har från kommunmedlemmarnas sida visats ett allt större intresse för hur den egna kommunen förvaltar och sköter sitt markinnehav. Det kan därför enligt utskottets uppfattning knappast befaras att kommunerna vid en eventuell lagändring skulle låta värdefull jordbruksmark bli liggande obrukad, om den inte inom klart förutsebar tid behöver tas i anspråk för exploatering. Utskottet vill i detta sammanhang även peka på den ändring i synen på jordbruket som förefaller vara på väg. I den allmänna debatten sätts sålunda allt mer i fråga riktigheten av att använda värdefull jordbruksmark för bebyggelse. Även om självfallet jordbruksmark också i fortsättningen måste i viss utsträckning tas i anspråk för bebyggelse torde utvecklingen enligt utskottets uppfattning sannolikt leda till att utarrendering av mark inte blir enbart ett sekundärt intresse för kommunerna utan i vissa fall även kan få ett primärt intresse. I den mån kommunen kan förutse att marken kommer att användas till jordbruk under längre tid ligger det givetvis i kommunens intresse att jorden brukas på ett effektivt sätt, något som torde kunna uppnås endast om jorden upplåts för längre tid. Även från kommunalekonomisk synpunkt torde det vara av intresse med längre

arrendetider, eftersom arrendeavgiftens storlek är beroende av arrendetidens längd.

Utskottet vill vidare framhålla att det som regel tar en betydande tid från det att fråga väckts om att använda visst markområde för bebyggelseändamål till dess marken efter erforderliga planåtgärder kan behöva tas i anspråk för det avsedda ändamålet. I regel torde därför kommunen när det gäller icke detaljplanelagd mark kunna upplåta marken för i vart fall längre tid än ett år. Mot bakgrund av bl. a. bygglagutredningens nyligen avgivna principbetänkande (SOU 1974:21) Markanvändning och bebyggande kan enligt utskottets mening även förväntas att den översiktliga planeringen i kommunerna kommer att intensifieras. Bygglagutredningen har med sitt förslag åsyftat att få till stånd en kontinuerligt bedriven översiktlig planläggning med ett tioårsperspektiv. Med en sådan översiktlig planering får kommunen goda möjligheter att på längre sikt bedöma, när mark måste tas i anspråk för exploatering.

Vad utskottet nu anfört visar att det i många fall torde för kommunen vara obehövligt och ibland till och med mindre lämpligt att upplåta mark för så kort tid som ett år. Utskottet vill med anledning härav erinra om departementschefens och riksdagens ovannämnda uttalanden om vikten av att upplåtelsetiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet. Motionärernas påstående att dessa uttalanden inte har följts i kommunernas praxis har vunnit ett visst stöd i remissvaren.

Utskottet fann det angeläget att man undersöker i vilken utsträckning kommunerna verkligen har låtit arrendetiden – såsom riksdagen förutsatte vid jordabalkens antagande – bli beroende av omständigheterna i det enskilda fallet och om det finns anledning att ändra gällande undantagsbestämmelse.

En minoritet inom utskottet avgav en reservation med yrkande om avslag på motionen med följande motivering:

Vad utskottet nu anfört visar att det uppenbart torde finnas fall där kommunen inte kan anses ha behov av att upplåta mark för endast ett år. Det går emellertid å andra sidan inte att bortse från att det även beträffande mark, som ligger utanför detaljplanelagt område, kan vara svårt för kommun att avtala om arrende för så lång tid som fem år med hänsyn till de krav som från olika håll ställs på att kommunerna skall ha en hög handlingsberedskap. Även med en god översiktlig planering kan det exempelvis snabbt uppkomma fråga om en industrilokalisering till orten med åtföljande ökat bostadsbehov. Enligt utskottets mening torde det vara nästan ogörligt att i lagtext ange alla de skiftande situationer i vilka kommuner bör ha rätt att med undantag från huvudregeln träffa avtal om gårdsarrende för en tid av ett år. På grund av det anförda anser utskottet att det generella undantaget för kommunerna bör behållas. – – –

Utskottet vill emellertid tillägga följande. Såsom ovan framhållits är det från såväl arrendatorns som jordbruksnäringens och i vissa fall även kommunens synpunkt angeläget med längre arrendetider. I de fall där kommun anser sig kunna överblicka att marken inte behövs för bebyggelse eller för andra viktiga ändamål under de närmaste fem åren bör kommunen självfallet upplåta marken för en arrendetid av fem år. Av vad remissinstanserna anfört framgår emellertid att det händer att kommun upplåter mark för endast ett år i fall där kommunen utan olägenhet torde ha kunnat medge ett femårsarrende. I anledning härav vill utskottet ånyo understryka vad riksdagen år 1970 anförde om vikten av att upplåtelsetiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

Riksdagen biföll efter lottning yrkandet i reservationen och avslog således motionsyrkandet (rskr 1974:343).

I *riksdagsmotionen 1977/78:1479* hemställdes att arrendelagskommittén genom tilläggsdirektiv får i uppdrag att undersöka kommunernas avtalspraxis i fråga om gårdsarrenden och föreslå de lagändringar som kan föranledas därav. Enligt motionären bör den av utskottet år 1974 begärda kartläggningen nu komma till stånd och anförtros kommittén.

Lagutskottet hemställde (LU 1977/78:26) att riksdagen skulle avslå motionen med följande motivering: Utskottet delar motionärens uppfattning att en kartläggning av kommunernas avtalspraxis och en översyn av gällande bestämmelser bör komma till stånd. Arrendelagskommitténs direktiv innehåller inget om de kommunala arrendeupplåtelserna. Frågan har emellertid ändock kommit under kommitténs prövning genom att den tagits upp i en skrivelse till kommittén från Skånearrendatorernas samrådsgrupp. Enligt vad utskottet har inhämtat kommer kommittén att i sitt fortsatta arbete se över bestämmelserna om kommunala arrendeupplåtelser. Något behov av tilläggsdirektiv föreligger således inte.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

Skånearrendatorernas samrådsgrupp har i skrivelse den 14 februari 1977 begärt tilläggsdirektiv för arrendelagskommittén bl. a. i fråga om kommunernas gårds- och sidoarrenden. Enligt samrådsgruppen måste den generella rätten till kortare kontraktstider för kommuner avskaffas. Samrådsgruppen säger sig vara väl medveten om att särskilda skäl till kortare arrendetider än fem år kan föreligga men anser att dispens på vanligt sätt i så fall kan sökas hos arrendenämnd.

Regeringen har genom beslut den 24 mars 1977 överlämnat skrivelsen till kommittén för beaktande.

6.5 Undersökning av kommunernas avtalspraxis

6.5.1 *Undersökningens genomförande*

I syfte att undersöka avtalspraxis i fråga om de upplåtelsetider som kommunerna tillämpar för sina gårdsarrenden sände kommittén ett skriftligt frågeformulär till landets samtliga kommuner. Kommunerna tillfrågades bl. a. om hur stor areal jordbruksmark de äger och arrenderar ut, hur många gårds- respektive sidoarrenden de har upplåtit, vilka upplåtelsetider som gäller för gårdsarrendena samt vilka av gårdsarrendena som kommer att tas i anspråk för annat ändamål än jordbruk enligt fastställd detaljplan eller enligt kommunal översiktsplan under tiden fram till år 2000. Frågeformuläret skickades ut i juli 1978. Påminnelse sändes ut i oktober 1978 till de kommuner som då inte hade svarat. Några kommuner bifogade skrivelser med synpunkter och utredningar om kommunens arrendemark. Enkäten avsåg förhållandena år 1978. När undersökningen avslutades vid årsskiftet 1978/79, hade svar inkommit från 229 kommuner eller ca 83 procent av landets samtliga kommuner.

Tabell 1 visar hur många svar som har kommit in respektive uteblivit från kommunerna i varje län. Andelen kommuner i varje län, som har underlåtit att svara, är högst varierande. Medeltalet för andelen uteblivna svar är för kommunerna i Norrland 26 procent, Götaland 16 procent och Svealand 15

Tabell 1 Svarsfrekvens

Län	Antal kommuner i länet	Antal inkomna svar	Svarsfrekvens, %
AB	23	21	91,3
C	6	5	83,3
D	7	6	85,7
E	12	11	91,7
F	11	9	81,8
G	8	6	75,0
H	12	9	75,0
I	1	1	100,0
K	5	3	60,0
L	13	12	92,3
M	20	19	95,0
N	6	5	83,3
O	15	13	86,7
P	18	17	94,4
R	16	11	68,8
S	16	13	81,3
T	11	9	81,8
U	11	11	100,0
W	15	11	73,3
X	10	6	60,0
Y	7	6	85,7
Z	8	6	75,0
AC	12	10	83,3
BD	14	9	64,3
Totalt	277	229	82,7

procent.

En fullständig kartläggning av kommunernas arrendetider har inte varit möjlig att åstadkomma. Undersökningsresultaten torde dock ge en någorlunda god bild av avtalspraxis vid de kommunala gårdsarrendena.

Vid granskningen av svaren har ofullständiga eller tveksamma uppgifter i åtskilliga fall kunnat kompletteras med ledning av övriga uppgifter i svaren. I några fall har komplettering skett genom telefonsamtal med kommunernas fastighetskontor. Beträffande vissa svarsblanketter, som var ofullständigt ifyllda, har komplettering av olika anledningar inte varit möjlig. I den mån svar har lämnats av dessa kommuner, redovisas svaren separat i slutet av varje tabell. Vid tveksamhet om ett svars innebörd har svaret alltid tolkats så förmånligt som möjligt för kommunen. Ibland har i svaren på olika frågor lämnats varierande uppgifter om ett och samma förhållande, t. ex. om antalet arrenden. Vid redovisningen har i dessa fall det av kommunen lämnade svaret under respektive delfråga använts. På grund härav kan viss skillnad föreligga i fråga om slutsiffrorna i de olika tabellerna. Dessa skillnader är emellertid små och kan inte anses påverka undersökningsresultatet i dess helhet.

I tabellerna används ofta rubrikerna "samtliga kommuner" eller "totalt". Härmed åsyftas endast de kommuner som har svarat.

I frågeformuläret har angetts att med jordbruksmark menas åker och bete.

I några fall har uppenbarligen skog redovisats såsom ägd jordbruksmark. Dessa svar har korrigerats efter telefonsamtal med respektive fastighetskontor. Det kan emellertid inte uteslutas att skogsmark har redovisats som jordbruksmark även i andra svar. Uppgifterna i tabell 2 angående av kommunerna ägd jordbruksareal kan därför vara något för höga.

6.5.2 *Undersökningens resultat*

Av kommunerna ägd jordbruksmark

Tabell 2 visar hur stor areal jordbruksmark (åker och bete), som de kommuner som svarat på enkäten, äger sammanlagt. Redovisningen har gjorts länsvis, varjämte separata uppgifter har lämnats för de tre största kommunerna.

Kommunerna i Malmöhus län och Stockholms län äger långt större arealer jordbruksmark än kommunerna i något annat län (18 respektive 16 procent av den totala arealen kommunägd jordbruksmark). De härnäst största

Tabell 2 Kommunernas innehav av jordbruksmark

Län	Areal i hektar
AB	13 656 (härav Stockholm 7 260)
C	2 475
D	4 286
E	8 574
F	933
G	1 146
H	2 844
I	496
K	994
L	4 645
M	15 323 (härav Malmö 6 600)
N	1 925
O	4 310 (härav Göteborg 3 108)
P	3 405
R	2 933
S	2 240
T	4 055
U	5 472
W	845
X	740
Y	463
Z	97
AC	206
BD	73
Sammanlagt	82 136
Areal, ägd av kommuner (17 st) som lämnat ofullständiga svar	3 746
Totalt	85 882

Tabell 3 Kommunernas jordbruksarrenden, antal och areal

	Antal		Areal	
		I procent av totala antalet kommun-arrenden	ha	I procent av totala arealen kommunal arrendemark
Gårdsarrenden	641	14	32 128	42
Sidoarrenden	3 837	86	44 738	58
Sammanlagt	4 478		76 866	
Arrenden hos kommuner (17 st) som lämnat ofullständiga svar				
Gårdsarrenden	Uppgift saknas		724	
Sidoarrenden	Uppgift saknas		3 022	
Sammanlagt	Uppgift saknas		3 746	
Totalt	Uppgift saknas		80 612	

Tabell 4 Kommunala gårdsarrenden fördelade efter avtalsperiodens längd

Arrendeperiod	Antal arrenden	Antal i procent	Antal kommuner	Sammanlagd areal (ha)	Areal i procent
Kortare än 1 år	8	1,2	3	171	0,5
1 år	270	42,1	61	10 119	31,5
1–5 år	33	5,1	15	1 427	4,4
5 år	295	46	91	18 106	56,4
5–10 år	4	0,6	4	417	1,3
10 år	22	3,4	14	1 088	3,4
Längre än 10 år	9	1,4	8	800	2,5
Totalt	641			32 128	

Tabell 5 Antal kommuner som har upplåtit jordbruksarrende

Kommuner med	Antal
Endast gårdsarrenden	13
Endast sidoarrenden	50
Både gårds- och sidoarrenden	120
Inga arrenden	25
Endast muntliga eller endast gratisarrenden	4
Sammanlagt antal kommuner med arrenden	183
Antal kommuner, som lämnat ofullständiga svar, med arrenden	17
Totalt	200

arealerna ägs av kommunerna i de län där övriga storstadskommuner är belägna (O-län, E-län, T-län och U-län) och i de rena jordbrukslänen (L-län och D-län).

Den sammanlagda arealen jordbruksmark i landet var år 1978 3 442 543 ha. Härav utgjorde 2 973 476 ha åker, 151 206 ha kultiverad betesmark och 217 861 ha annan gräsbärande mark. Den kommunägda jordbruksmarken utgjorde 85 882 ha eller således ca 2,5 procent av den totala arealen jordbruksmark i landet.

Som jämförelse kan nämnas att domänverket år 1978 förvaltade ca 85 000 ha jordbruksmark, varav större delen var utarrenderad.

Förekomsten av jordbruksarrende hos kommunerna

Av tabell 3 framgår antalet kommunala jordbruksarrenden och deras areal. De kommunala sidoarrendena är ungefär sex gånger så många som de kommunala gårdsarrendena, medan den sidoarrenderade arealen inte är ens en halv gång större än gårdsarrendearealen.

Avtalsperiodernas längd

Tabell 4 visar de kommunala gårdsarrendena fördelade efter avtalsperiodernas längd. Av tabellen framgår att 5-årskontrakt dominerar. Nästan lika många arrenden löper emellertid på ett år.

Antal kommuner som har upplåtit jordbruksarrende

Av tabell 5 framgår att av de kommuner som har svarat 87 procent har upplåtit någon form av jordbruksarrende.

De kommunala gårdsarrendena och kommunernas planer

Kommunernas behov av jordbruksmark för exploateringsändamål beskrivs i tabell 6. Under tiden fram till år 2000 avser kommunerna att ta i anspråk

Tabell 6 Kommunala gårdsarrenden som ligger inom område med fastställd detaljplan eller kommunal översiktsplan. Antal och andel av samtliga gårdsarrenden

Samtliga kommunala gårdsarrenden 1978		Antal och areal som kommer att tas i anspråk för annat ändamål än jordbruk före år 2 000										Gårdsarrenden utanför planområde (återstående arrenden år 2001)	
		Enl. detaljplan		Enligt kommunal översiktsplan						Totalt under perioden			
				1980–1985		1986–1990		1991–2000					
Antal	Areal (ha)	Antal	Areal (ha)	Antal	Areal (ha)	Antal	Areal (ha)	Antal	Areal (ha)	Antal	Areal (ha)	Antal	Areal (ha)
641	32 127	47	1 620	45	1 431	56	2 089	38	1 368	186	6 508	455	25 619
		7,3 %	5 %	7 %	4,5 %	8,7 %	6,5 %	5,9 %	4,3 %	29 %	20,3 %	71 %	79,7 %

något mindre än en tredjedel (29 procent) av samtliga gårdsarrenden, motsvarande ca 20 procent av den utarrenderade gårdsarrendearealen. Såväl vad gäller antalet arrendeställen som arealen jordbruksmark är kommunernas behov av jordbruksmark för exploatering relativt jämnt fördelat mellan de olika planperioderna.

Kommunernas uppgifter om den areal jordbruksmark som skall tas i anspråk under de olika planperioderna avser samtliga gårdsarrenden utan uppdelning på arrenden med avtalsperioder av olika längd. För att likväl få en uppfattning om hur många korttidsarrenden (avtalstid 1–4 år), som kommer i fråga för exploatering under planperioderna, har kommittén i tabell 7 antagit att den mark som kommunerna kommer att ta i anspråk i första hand är sådan mark som uteslutande är upplåten på korttidsarrende. Uppgiften i tabellen om den kvarstående korttidsarealen år 2001 bör därför vara något lägre än den verkliga. Detta bör hållas i minnet vid läsningen av tabellen. Även med denna behandling av uppgifterna kvarstår enligt tabellen något mindre än två tredjedelar av den korttidsarrenderade arealen, motsvarande något över hälften av antalet korttidsarrenden, som jordbruk år 2001. Endast 12,2 procent av korttidsarrendena ligger inom område med fastställd detaljplan.

Kommunernas arrendepolicy

Av tabell 8 framgår att endast en mindre del av landets kommuner, 22 st, har förklarat sig sträva efter att teckna endast ett-årsavtal.

6.6 Överväganden och förslag

Frågan om avtalstidens längd vid upplåtelse av kommunala gårdsarrenden har ingående prövats vid flera tillfällen efter tillkomsten av den kommunala arrendelagen år 1946. I frågan om minimitiden för kommunala arrendeupplåtelser råder en konflikt som i stort sett kan sammanfattas så, att mot det kommunala intresset av en så långt möjligt störningsfri utveckling står arrendatorernas intresse av en varaktig besittning av arrendestället. Samhället, som har haft att tillgodose båda intressena, har genom regler om särskilt kort minimitid och besittningsskydd försökt åstadkomma en godtagbar avvägning. Man kan tycka att frågans tidigare mycket noggranna genomgång inte skulle kunna ge anledning till en fortsatt diskussion. I främst två avseenden har frågan emellertid kommit i ett annat läge. För det första har kommitténs kommunundersökning gett en bild av kommunernas faktiska tillämpning av ettårsregeln. För det andra har kommunerna numera bättre förutsättningar än tidigare att bedöma när olika delar av kommunens mark behöver tas i anspråk för annat ändamål än jordbruk.

I förarbetena till bestämmelsen om minimitid underströks vikten av att kommunerna inte sätter upplåtelsetiderna kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet. Resultatet av kommunundersökningen vederlägger påståendet att korttidsavtal tillämpas endast när kommunen har behov av att snabbt kunna ta arrendejorden i anspråk för olika

Tabell 7 Kommunala gårdsarrenden med kortare avtalstid än 5 år (korttidsavtal) som ligger inom område med fastställd detaljplan eller kommunal översiktsplan Antal och andel av samtliga gårdsarrenden med korttidsavtal

Samtliga korttids-avtal 1978		Antal korttidsavtal respektive areal korttidsarrenderad mark som skall tas i anspråk genom respektive kvarstå efter genomförandet av														Totalt under perioden tas i anspråk		Kvarstår år 2001 (arrenden utanför planområde)	
		detaljplan				kommunal översiktsplan													
						1980–1985				1986–1990				1991–2000					
Antal	Areal, ha	Antal		Areal, ha		Antal		Areal, ha		Antal		Areal, ha		Antal		Areal, ha		Antal	Areal, ha	Antal	Areal ha
		Tas i anspråk	Kvarstår	Tas i anspråk	Kvarstår	Tas i anspråk	Kvarstår	Tas i anspråk	Kvarstår	Tas i anspråk	Kvarstår	Tas i anspråk	Kvarstår	Tas i anspråk	Kvarstår	Tas i anspråk	Kvarstår				
311	11 717	38	273	1 368	10 349	38	235	1 332	9 017	40	195	1 239	7 778	25	170	586	7 192	141	4 525	170	7 192
		12,2 %	87,8 %	11,7 %	88,3 %	12,2 %	75,6 %	11,3 %	77 %	12,9 %	62,7 %	10,6 %	66,4 %	8 %	54,7 %	5 %	61,4 %	45,3 %	38,6 %	54,7 %	61,4 %

Tabell 8 Kommunal arrendepolicy

Kommuner som	Antal	Andel av samtliga, %
strävar efter 1 års-avtal	22	16,4
strävar efter 5 års-avtal	53	39,6
har annan policy	10	7,4
saknar bestämd policy	49	36,6
Summa	134	

kommunala ändamål. Undersökningen visar nämligen att ca 7 200 ha eller ca 60 procent av den korttidsupplåtna gårdsarrendearealen ligger inom områden som enligt vad kommunerna själva har uppgett inte kommer att användas för annat ändamål än jordbruk under återstoden av detta sekel.

Rätten för kommun att teckna korttidsavtal beträffande gårdsarrende är avsedd att användas endast i de fall arrendejorden vid upplåtelsetillfället bedöms behöva användas för annat ändamål än jordbruk inom en nära framtid. Det har emellertid också hävdats att minimitiden bör kunna tillämpas även i fråga om annan arrendejord. Som skäl för denna ståndpunkt har man anfört att planförutsättningarna av olika skäl, som ligger utanför kommunens kontroll, kan förändras och att kommunen i sådana fall måste kunna ta i anspråk även arrendejord som vid tiden för upplåtelsen har ansetts kunna användas för jordbruksändamål under en längre tid. Såvitt framgår av uppgifterna i kommunundersökningen om kommunernas arrendepolicy, eftersträvar endast ett mindre antal kommuner ettåriga arrendeperioder. Detta tyder på att den kommunala planberedskapen inte nödvändigtvis behöver stå i strid med kommunarrendatorns intresse av att i detta hänseende så långt möjligt få bruka sitt arrende under samma förutsättningar som andra gårdsarrendatorer.

Mot bakgrund av det nu anförda har kommittén funnit att arrendetidsregeln för kommunala gårdsarrenden bör utformas så att kommunerna även i framtiden får rätt att teckna ettårskontrakt beträffande arrenden, som behöver tas i anspråk för annat ändamål än jordbruk inom en nära förestående framtid, samtidigt som antalet korttidsavtal nedbringas i görligaste mån. Kommittén har utgått från att kommunernas på senare tid alltmer omfattande arbete med långsiktig markplanering gör det mindre troligt att kommunerna med kort varsel skall behöva exploatera mark på tid och för ändamål som inte stämmer överens med plan.

Kommittén föreslår till en början att gårdsarrende, som helt eller delvis är beläget inom område med fastställd detaljplan, även i fortsättningen skall kunna upplåtas på ett år. Även beträffande gårdsarrende, som helt ligger utanför detaljplanelagt område, bör kommun kunna få teckna ettårsavtal, dock endast under förutsättning att kommunen kan anföra sakliga skäl härför i varje enskilt fall. För att motverka att ettårskontrakt tecknas i större omfattning än som är påkallat av det aktuella exploateringsbehovet bör för korttidsavtal utanför det detaljplanelagda området krävas ett godkännande (dispens) av arrendenämnden. Sådant godkännande bör lämnas om t. ex. en kommunal översiktsplan motiverar det. I fråga om sådan jord som inte berörs av någon form av översiktsplan kan normalt antas att exploatering inte skall äga rum inom de närmaste tio åren. För sådan jord bör en minimitid om fem år gälla såsom för gårdsarrenden i allmänhet.

Den av kommittén föreslagna ändringen innebär således att kommun måste ha dispens för avtal på kortare tid än fem år beträffande gårdsarrenden, som helt ligger utanför detaljplanelagt område.

7 Förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorn

7.1 Inledning

För närvarande finns inga regler om förköps- eller friköpsrätt för arrendatorn. Före jordabalkens införande hade jordbruksarrendatorn emellertid förköpsrätt i vissa fall. Före år 1977 fanns också i den s. k. ensittarlagen (1925:334) en särskild typ av lösningsrätt för vissa nyttjanderättshavare.

7.2 Förköpsrätt

7.2.1 *Arrendators förköpsrätt enligt 1943 års lagstiftning*

Regler om förköpsrätt för arrendator fanns i 2 kap. 57 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL) och lagen (1943:884) om arrendators förköpsrätt. Bestämmelserna, som var tvingande, hade till syfte dels att tillsammans med reglerna om minimitid och optionsrätt ge arrendatorn en trygg besittning och dels att motverka alltför talrika försäljningar av arrendefastigheter.

Förköpsrätt fick utövas när den arrenderade fastigheten eller del av den såldes eller gick i byte under förutsättning att arrendatorn hade optionsrätt. Optionsrätt förelåg i princip endast vid de sociala arrendena, dvs. sådana som omfattade högst 50 ha odlad jord och tillhörde vissa ägarekategorier. När försäljning skedde av fastighet, som sammanföll med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingick i arrendet, hade arrendatorn rätt att lösa till sig fastigheten till det pris som gällde för försäljningen. Han kunde inte använda förköpsrätten till att förvärva endast en del av den försålda fastigheten. Hinder att utöva förköpsrätt förelåg, när försäljning skedde till vissa av säljarens släktingar (säljarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller säljarens syskon) eller till någon som redan var delägare i fastigheten eller när fastigheten såldes tillsammans med huvudgård, under vilken den lydde. Förköpsrätt fick inte heller utövas, när försäljningen skedde enligt utsökningslagens regler eller när kronan köpte fastigheten i rationaliseringssyfte och arrendatorn redan ägde en bärkraftig brukningsdel eller uppenbarligen innehade fastigheten av annan orsak än att huvudsakligen försörja sig på jordbruket.

Ville arrendatorn använda sig av förköpsrätten, skulle han inom tre månader efter det att köparen hade sökt lagfart väcka talan mot denne vid

domstol och göra anmälan därom till inskrivningsdomaren. Hade köparen anmält sitt förvärv för arrendatorn och överlämnat en kopia av köpehandlingen, var tidsfristen en månad från anmälan. Avsägelse av förköpsrätt var bindande för arrendatorn, endast om han hade tagit del av köpehandlingen. Arrendatorn skulle ställa säkerhet hos överexekutor för det belopp han kunde bli skyldig att utge till köparen. Gjorde arrendatorn inte detta, förföll hans talan, om köparen yrkade det. Bifölls arrendatorns talan, skulle i domen fastställas det belopp arrendatorn skulle erlägga till köparen. Beloppet skulle motsvara köpeskillingen med avdrag för intecknad gäld, som skulle avräknas enligt köpeavtalet eller som köparen hade belastat fastigheten med. Beloppet skulle också omfatta köparens utlägg för lagfart och nödiga kostnader för fastigheten utöver avkastningen. I domen skulle också bestämmas viss dag, tidigast tre månader från dagen för domen, då arrendeavtalet skulle upphöra och fastigheten anses övergå i arrendatorns ägo. Betalningen skulle erläggas senast på den utsatta dagen för att förköpsrätten inte skulle gå förlorad.

Ville jordägaren i förväg ha besked huruvida arrendatorn önskade förvärva fastigheten, kunde jordägaren erbjuda arrendatorn att köpa fastigheten. Antog arrendatorn inte hembudet inom tre månader, fick förköpsrätten inte göras gällande under ett år efter hembudet, om försäljning inte skedde på villkor, som var mindre förmånliga för jordägaren.

Ingick i köpet fast eller lös egendom, som inte skulle lösas, och hade det inte satts ut särskild köpeskilling för den egendomen, skulle domstolen efter skälighetsbedömning bestämma hur mycket av den sammanlagda köpeskillingen som skulle anses hänförlig till arrendefastigheten. Utövades förköpsrätt beträffande fastighet, som gick byte, skulle lösenbeloppet bestämmas till det värde fastigheten hade den dag bytesavtalet ingicks.

I samband med införandet av den kommunala förköpsrätten gjordes i 2 kap. 57 § NJL det tillägget att arrendatorn inte hade förköpsrätt, om kommun förvärvade fastigheten genom förköp enligt den kommunala förköpslagen (1967:868). När en kommun använder sin förköpsrätt är syftet att tillgodose ett allmänt till kommunen knutet intresse, vanligen anskaffande av mark för framtida bostadsbebyggelse. Detta syfte ansågs i förarbetena så viktigt att det fick företräde framför arrendatorns intresse att förvärva den fastighet han arrenderar. I förarbetena uttalades också att arrendators förköpsrätt inte borde vara tillämplig på kommunala markförvärv överhuvudtaget. Denna fråga borde emellertid lämpligen övervägas av arrendelagsutredningen (NJA II 1967 s. 397).

Genom införandet av 1965 års jordförvärvslag kom samma regler om förvärvstillstånd att gälla för förköpsberättigad arrendator som för varje annan förvärvare av jordbruksfastighet. Tidigare hade lindrigare bestämmelser gällt för arrendator med förköpsrätt. Bl. a. hade förvärvstillstånd inte kunnat vägras av rationaliseringsskäl. Skärpningen år 1965 i detta hänseende föranleddes av att undantagsregeln hade missbrukats genom att man hade låtit en försäljning formellt föregås av utarrendering enbart för att sätta jordförvärvslagens regler ur spel. Som ytterligare skäl för ändringen åberopades att det föreföll rimligt att även en reell arrendators förköpsintresse i det enskilda fallet fick vägas mot rationaliseringsintresset (NJA II 1965 s. 316).

7.2.2 *Förarbetena till 1943 års lagstiftning*

Till grund för 1943 års ändringar i arrendereglerna låg 1936 års arrendeutrednings betänkande SOU 1938:38. Beträffande friköps- och förköpsrätt för arrendator anförde utredningen (s. 209) bl. a. följande. Det självägda jordbruket fick i stort sett betraktas som en ur samhällets synpunkt mera värdefull besittningsform än arrende. Utredningen ville därför inte helt avvisa tanken på att det skulle vara lämpligt att föreslå ett system för en allmän övergång från arrendebruk till brukande med äganderätt. Även om proportionen mellan antalet arrendebruk och självägda jordbruk inte tydde på något påtagligt socialt missförhållande, kunde det inte förnekas att en utveckling mot ett större antal självägda jordbruk kunde betraktas som en naturlig uppgift för en på längre sikt bedriven jordpolitik. Utredningen ansåg det emellertid tämligen tvivelaktigt om en avveckling av arrendesystemet genom införande av friköpsrätt för arrendatorerna var vad arrendatorerna verkligen önskade. Det var långt ifrån alltid en arrendator ansåg det lämpligt att i en viss situation förvärva den arrendegård han brukade, även om den erbjöds honom till ett efter marknadsläget skäligt pris. Eftersom lämpligheten av en arrendefrilösning i hög grad var beroende av de ekonomiska konjunkturer, under vilka den kom att ske, skulle lagstiftningsåtgärder med syfte att stimulera eller framtvinga en frilösning möta avsevärda svårigheter. Utredningen ansåg därför mycket tala för att frilösningen av arrendejordbruken även i fortsättningen borde komma till stånd såsom ett resultat av själva den ekonomiska utvecklingen. Att utredningen inte föreslog några åtgärder för forcerande av frilösningen var emellertid framför allt motiverat med att utredningens övriga förslag i och för sig – och utan att en sådan verkan egentligen var åsyftad – kunde antas frammana en tendens till ökning av antalet försäljningar av arrendegårdar. Utredningen ansåg det sannolikt att denna tendens skulle bli starkare än vad som särskilt ur arrendatorernas synpunkt var önskvärt. Den främsta uppgiften var därför att såvitt möjligt skydda arrendatorn mot risken att hans besittning kom att brytas vid arrendeperiodens utgång som en följd av fastighetens försäljning till tredje man.

De av utredningen föreslagna bestämmelserna om minimitid och optionsrätt hade utformats så att jordens övergång till självägande brukare inte skulle förhindras eller försvåras. Besittningsskyddsreglerna borde därför kompletteras med en bestämmelse att fastigheten vid försäljning blev kvar i arrendatorns besittning. Detta kunde lämpligen ske genom en förköpsrätt för arrendatorn, varigenom denne erhöll företräde framför andra spekulanter vid försäljning av arrendegården. En modell där lösesumman för fastigheten fastställdes till skäligt belopp vid en offentlig värdering skulle vara det effektivaste medlet för att uppnå det mål man hade uppställt. Utredningen avvisade emellertid en sådan lösning på grund av att en nedsättning av köpesumman under det belopp köparen hade erbjudit, skulle innebära ett starkt ingrepp i ägenderätten och säkerligen av jordägaren uppfattas som en orättvisa. Förköpsrätten skulle ändå fylla sin funktion. Genom den eliminerades risken för att fastigheten såldes utan arrendatorns vetskap eller utan att han hade fått tillfälle att bevaka sina intressen. Denna fördel skulle visserligen kunna vinnas redan med en i lag föreskriven

hembudsskyldighet för jordägaren. Genom förköpsrätten fick emellertid arrendatorn ett verkligt rättsanspråk på att få bli ägare till fastigheten, och han erhöll en tryggare förhandlingsposition gentemot jordägaren.

Departementschefen berörde (prop. 1943:346 s. 87) frågan om hembudsskyldighet borde införas i stället för förköpsrätt. Han förordade förköpsrätt av följande skäl. En hembudsskyldighet för jordägaren skulle närmast ha till syfte att hindra en försäljning av fastigheten utan arrendatorns vetskap eller utan att denne hade fått tillräckligt rådrum att bevaka sina intressen. Det föreföll emellertid tveksamt om förverkligandet av detta syfte ensamt för sig hade någon nämnvärd praktisk betydelse. Det var nämligen sällsynt att en jordägare sålde arrendefastigheten utan att höra efter om arrendatorn ville köpa den. En föreskrift om hembudsskyldighet skulle vidare vara föga effektiv, om den inte kombinerades med regler om särskild påföljd när hembudsskyldigheten eftersattes. Ett annat problem utgjorde frågan om en försäljning, som hade skett i strid med hembudsskyldigheten, med hänsyn till köparen skulle vara civilrättsligt giltig. En tänkbar lösning var att i nämnda fall låta försäljningen vara giltig men föranleda rätt för arrendatorn till skadestånd. En lagstiftning om hembudsskyldighet syntes emellertid inte ägnad att tillgodose de särskilda syften som man hade velat vinna med den föreslagna förköpsrätten och kunde därför enligt departementschefen knappast kunna ses som en ersättning för den.

7.2.3 *Motiven till förköpsrättens avskaffande*

Arrendelagsutredningen föreslog att lagen om förköpsrätt för arrendator skulle avskaffas (SOU 1968:57 s. 165). Som skäl härför anförde utredningen följande. Lagen hade kommit till omedelbar tillämpning i ett mycket begränsat antal fall. Visserligen hade den genom sin blotta existens i någon utsträckning medfört att arrendeställen hade försålts direkt till arrendatorn men inte heller de fallen hade varit särskilt talrika. Syftet med lagen hade varit att tillgodose arrendatorns intresse av fortsatt besittning. Lagen hade emellertid haft övervägande negativa verkningar. Utredningen ansåg det sannolikt att förköpsrätten i större utsträckning än optionsrätten hade gjort jordägarna ohågade att upplåta mark på arrende och medverkat till nedläggningen av bärkraftiga arrendegårdar. Lagen hade också i viss mån försvårat strukturrationaliseringen. Med utredningens förslag blev besittningsskyddet för arrendatorn effektivare och tidsenligare och behövde därför inte kompletteras med förköpsrätt.

I jordabalkspropositionen anslöt sig departementschefen till utredningens förslag (prop. 1970:20 del B 2 s. 871).

7.3 Friköpsrätt

Någon allmän frilösning av arrendegårdar har aldrig förekommit i Sverige. Under 1900-talet har frågan om frilösning och friköp av arrendejordbruk vid åtskilliga tillfällen varit föremål för utredning av sakkunniga och prövning av riksdagen. Efter år 1943 har frågan flera gånger varit uppe till behandling i

riksdagen i anledning av motionsyrkanden. Förslagen om införande av frilösningsförfarande eller friköpsrätt har dock aldrig bifallits.

År 1956 uttalade riksdagen – i likhet med tidigare uttalanden – att en lagstiftning om utvidgad friköpsrätt för arrendatorer skulle innebära ett mycket långt gående ingrepp i den enskilda äganderätten och sannolikt komma att medföra, att jordägarna blev obenägna att upplåta jord på arrende (3LU 1956:8).

I samband med tillkomsten av lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss diskuterades frågan om en särskild förköps- eller friköpsrätt för fideikommissarrendatorerna i samband med fideikommissens avveckling. Fideikommissutredningen (SOU 1959:40) hade föreslagit att i samband med avvecklingen av ett fideikommiss, arrendatorn i vissa fall vid arrendetidens utgång skulle ha rätt till nytt arrende för en tid av fem år, såvida han inte fick tillfälle att förvärva brukningsdelen på skäliga villkor. Förslaget togs inte upp i propositionen (prop. 1963:5). Vid departementsbehandlingen hade avvecklingslagen nämligen blivit utformad så att de större jordfideikommissen i stor utsträckning skulle komma att hållas samman även efter en avveckling. Motionsyrkanden om införande av särskild förköps- eller friköpsrätt för fideikommissarrendatorerna avslogs av riksdagen med motivering att bärande skäl för en sådan rätt inte hade anförts och att fideikommissarrendatorerna inte borde komma i åtnjutande av en förmån, som de inte med större rätt än andra arrendatorsgrupper kunde göra anspråk på (sammansatta bevillnings- och första lagutskottet 1963:2).

Arrendelagsutredningen skulle enligt sina direktiv bl. a. överväga regler, som gav arrendatorerna skydd mot obilliga uppsägningar, därvid som en tänkbar åtgärd angavs vara införande av friköpsrätt. Utredningen avvisade emellertid tanken härpå. Att ge arrendatorerna möjlighet att genom tvångslösen bli ägare till de av dem brukade gårdarna ansåg utredningen väcka starka betänkligheter av såväl principiell som praktisk art. Utredningen ansåg sig också ha fått stöd för sin uppfattning bl. a. genom det sätt på vilket frågan om fideikommissens avveckling löstes år 1963 (SOU 1968:57 s. 151).

Den s. k. ensittarlagen kom till för att skydda egnahem, som före den 1 januari 1919 hade uppförts på arrenderad mark. Enligt lagen var den som innehade annan tillhörig mark med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål och där ägde boningshus under vissa förutsättningar berättigad att lösa till sig marken, även om jordägaren motsatte sig det. Rätt till friköp tillkom ursprungligen den som innehade nöjaktig bostad uppförd före den 1 januari 1919. Genom en lagändring år 1967 ändrades denna tidpunkt till den 1 juni 1928. Samtidigt begränsades inlösningsrätten genom att i lagtexten infördes krav på att nyttjanderättshavaren skulle ha varit stadigvarande bosatt på lägenheten sedan sistnämnda dag. Ensittarlagen upphörde att gälla vid utgången av år 1976. Vid ensittarförrättningar skedde endast en ofullständig prövning i jord- och planpolitiskt hänseende. Härigenom innebar lagen från allmän synpunkt vissa olägenheter. Dessa blev under 1960-talet alltmer framträdande och samtidigt minskade lagens sociala betydelse. Denna utveckling ledde fram till att lagen upphörde att gälla.

7.4 Lagstiftning som måste beaktas vid ett införande av förköpsrätt för arrendator

7.4.1 *Den kommunala förköpslagen (1967:868)*

Syftet med förköpslagen är att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium kunna förvärva mark för samhällsutvecklingen och därigenom åstadkomma en dämpning av prisutvecklingen i fråga om sådan mark.

Kommun har förköpsrätt vid försäljning, som omfattar sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Kommun har också förköpsrätt vid försäljning av sådan fast egendom som behöver rustas upp. Reglerna om förköpsrätt vid försäljning äger motsvarande tillämpning vid byte. Egnahems- och sommarstugefastigheter med en areal understigande 3 000 m^2 har undantagits från förköpsrätt. Hinder att utöva förköpsrätt föreligger också vid försäljning bl. a. till make eller barn, på exekutiv auktion eller i vissa fall till någon som redan äger andel i fastigheten.

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som har avtalats mellan säljaren och köparen. Förköpsrätten utövas genom att kommunen inom tre månader från det köparen har sökt lagfart eller jordförvärvstillstånd, underrättar köparen och säljaren om beslutet att utöva förköpsrätt och anmäler detta till inskrivningsmyndigheten. Bestrider köparen eller säljaren förköpsrätten, skall detta anmälas hos inskrivningsmyndigheten inom en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall underrätta kommunen om bestridandet. Kommunen skall inom en månad söka tillstånd till förköpet hos regeringen för att förköpet inte skall vara utan verkan. Tillstånd skall vägras bl. a. om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

När förköpet är klart, anses egendomen ha övergått från säljaren till kommunen vid tidpunkten för försäljningen genom frivillig överlåtelse på de mellan säljaren och köparen avtalade villkoren. Kommunen skall ersätta köparen för vad denne betalat och för nödvändig kostnad i samband med köpet. Beviljas lagfart utan att kommunen har tagit ställning till frågan om förköp, är förköpsrätten förlorad. Detsamma gäller om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen meddelas, innan frågan om förköp har avgjorts. Har kommunen förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning, får förköp inte ske med anledning av försäljningen.

7.4.2 *Jordförvärvslagen (1979:230)*

Den nya jordförvärvslagen, som trädde i kraft den 1 juli 1979, har huvudsakligen till syfte att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag och därmed stärka sambandet mellan brukande och ägande. Den skall också främja en fortsatt strukturrationalisering inom jordbruket och skogsbruket.

Enligt huvudregeln krävs tillstånd av lantbruksnämnden till förvärv av fast egendom, som är taxerad som jordbruksfastighet, när förvärvet sker genom

köp, byte, gåva eller vissa associationsrättsliga fång. För förvärv på exekutiv auktion gäller särskilda regler.

Tillstånd behövs inte för förvärv från staten genom överlåtelse av lantbruksnämnd eller lantbruksstyrelsen eller för förvärv av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk. Tillstånd är inte heller erforderligt när förvärvaren är gift med överlåtaren eller avkomling till denne eller redan äger andel i fastigheten eller i vissa fall när förvärvet avser egendom som skall användas för annat ändamål än jordbruk. Vissa andra speciella förvärv är också undantagna från tillståndsplikt.

I lagen anges olika fall när förvärvstillstånd skall vägras. Tillstånd skall vägras, *om* köpeskillingen inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter. Vidare skall tillstånd vägras, *om* det kan antas att förvärvet sker huvudsakligen för kapitalplacering, *om* egendomen behövs för jordbrukets rationalisering samt *om* förvärvet kan antas medföra antingen olämplig sammanslagning av lantbruksföretag, som bör förbli självständiga, eller olämplig uppdelning av lantbruksföretag (4 §). Tillstånd får också vägras fysisk person, om det kan antas att förvärvaren inte kommer att bosätta sig på egendomen eller yrkesmässigt bruka den eller om han inte har erforderliga yrkeskunskaper för att driva företaget (6 §). Juridiska personer erhåller inte tillstånd annat än i vissa fall, nämligen om förvärvaren avstår likvärdig mark, om egendom som redan tillhör förvärvaren blir mer ändamålsenlig genom förvärvet, om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller om annat särskilt skäl föreligger.

Tillstånd skall sökas hos lantbruksnämnden inom tre månader från det förvärvet skedde. Tillståndsärende får vid förvärv genom köp, byte eller gåva inte prövas förrän förvärvet har skett. Lantbruksnämnden skall underrätta kommunen om ansökningen. Tillståndsfrågan får inte avgöras förrän det blivit klarlagt huruvida kommunen kommer att utöva sin förköpsrätt. Dock får tillstånd meddelas, om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas.

Söks inte tillstånd inom föreskriven tid eller vägras tillstånd, är förvärvet ogiltigt. Beviljas lagfart utan att tillstånd har sökts eller frågan därom slutligt har avgjorts, är förvärvet giltigt. Vägras förvärvstillstånd, är, om säljaren begär det, staten i vissa fall skyldig att lösa egendomen till det avtalade priset. Beslut i ärende om förvärvstillstånd skall meddelas senast tre månader efter ansökan, om inte särskilda skäl föranleder annat. Vägras förvärvstillstånd av lantbruksnämnd, kan beslutet överklagas hos lantbruksstyrelsen. Dess beslut kan i sin tur efter besvär prövas av regeringen.

7.5 Önskemål om reformer

7.5.1 *Arrendatorerna*

I skrivelse den 14 februari 1977 har Skånearrendatorernas samrådsgrupp begärt tilläggsdirektiv för kommittén bl. a. i frågan om förköps- och friköpsrätt för arrendatorn. Samrådsgruppen har därvid anfört att arrendatorns förköpsrätt bör återinföras. Även frågan om rätt till friköp av gårdar

tillhörande kategorin arrenden sedan historisk tid, bör enligt samrådsgruppen prövas av kommittén.

Regeringen har den 24 mars 1977 överlämnat skrivelsen till kommittén för beaktande under det fortsatta utredningsarbetet.

7.5.2 *Lantbrukarnas riksförbund (LRF)*

LRF har i skrivelse den 29 augusti 1979 till kommittén anfört följande. Arrendatorn bör erhålla någon form av förköpsrätt till arrendefastigheten. Förvärv genom förköpsrätt bör prövas av lantbruksnämnden enligt jordförvärvslagen. Förköpsrätten bör inte gälla om försäljning sker till make och avkomling eller om lantbruksnämnden är säljare eller köpare. Det kan vidare finnas andra släktskapsförhållanden eller föreligga sådana särskilda förhållanden av ekonomisk eller personlig art mellan köpare och säljare att ett utövande av förköpsrätt skulle framstå som obilligt. Särskilda komplikationer kan även uppkomma vid byte eller försäljning av större markkomplex, där flera arrendatorer är berörda, vid fastighetsregleringar, vid delförsäljningar och vid försäljning av andel i fastighet.

7.5.3 *Riksdagsmotioner*

Efter jordabalkens införande har frågan om förköps- eller friköpsrätt för arrendator varit föremål för riksdagsbehandling vid flera tillfällen.

I motionen 1975/76:1673 hemställdes att jordförvärvsutredningen skulle få i uppdrag att stärka arrendators möjlighet att köpa den arrenderade gården, om denna skulle bli till salu. Om en arrendefastighet säljs och den nye ägaren själv vill överta brukandet, upphör arrendet vid arrendetidens utgång. De höga priserna på jordbruksfastigheter kan enligt motionärerna försvåra för en arrendator att förvärva arrendefastigheten, om den erbjuds honom. Det kan i andra sammanhang finnas andra skäl till att jordägare och arrendator inte kan avsluta ett köp. I dessa fall kan det vara otillfredsställande att arrendatorn inte kan förvärva den egendom han brukar. Enligt motionärerna borde jordförvärvslagen ges sådan utformning att lantbruksnämnderna får rätt att utöva statens förköpsrätt till förmån för en gårdsarrendator.

Jordbruksutskottet ansåg i sitt av riksdagen i denna del gillade betänkande (JoU 1975/76:36) att motionen borde överlämnas till jordförvärvsutredningen för beaktande, eftersom utredningen enligt sina direktiv hade att ta upp frågor om arrende av jordbruksjord.

I motionen 1976/77:975 yrkades förslag från regeringen till en lagstiftning om rätt för arrendatorer att förvärva jordbruksfastighet efter 20 års arrendeinnehav. I motionen framhölls att antalet arrendatorer blir allt större. Enligt motionärerna är ägarna till jorden i många fall personer, som inte har anknytning till jordbruket på annat sätt än genom själva ägandet. Motionärerna ansåg att det måste vara rimligt att genom lagstiftning tillförsäkra varje arrendator rätten att förvärva jordbruksfastighet efter det han har brukat fastigheten i 20 år. Vidare borde samhällsorganen se till att spekulationspriser inte får råda samt att arrendatorerna får ekonomisk hjälp till förvärven.

Lagutskottet, som inhämtade synpunkter från företrädare för lantbruksnämnden i Kristianstads län, avstyrkte motionsyrkandet (LU 1976/77:27). Utskottet hänvisade till att frågan om förköpsrätt och viss friköpsrätt är föremål för arrendelagskommitténs överväganden och anförde vidare:

> De nackdelar som var förbundna med den tidigare förköpsrätten gör sig självfallet än mer märkbara vid en mer allmän friköpsrätt. I vart fall om den skulle vara så långt gående som den motionärerna föreslagit. Lantbruksnämndens företrädare har också understrukit att ett bifall till motionsyrkandet skulle komma att allvarligt försvåra den pågående strukturrationaliseringen.

Riksdagen följde utskottet.

I motionen 1978/79:2165 yrkades förslag från regeringen om att den som arrenderar mark vid en eventuell försäljning av marken skall först erbjudas denna. Motionärerna ansåg att det borde vara självklart att en arrendator, som bor på arrenderad fastighet och brukar jorden, skall ha företräde vid en eventuell försäljning av fastigheten. Arrendatorerna har emellertid enligt motionärerna genom prisbildningen på jordbruksfastigheter under senare år haft mycket begränsade möjligheter att konkurrera med andra om utbjudna objekt.

I motionen 1978/79:2638 yrkades förslag från regeringen till förändringar i arrendelagstiftningen enligt ett 6-punktsprogram. Bl. a. föreslog motionärerna att rätt till inlösen av mark – efter den gamla ensittarlagens princip – införs för arrendatorer under större privata jordegendomar och under kyrkan. Inlösenrätt borde tillkomma arrendator, som brukat jorden i minst tio år.

I sitt av riksdagen godtagna betänkande avstyrkte lagutskottet (LU 1978/79:23) bifall till motionsyrkandena om förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorer med hänsyn till att frågan härom redan är föremål för utredning inom arrendelagskommittén.

I motionen 1979/80:221 hemställdes om förslag från regeringen till lagstiftning som innebär att arrendator, som brukar jordbruksföretag som är aktuellt för försäljning, skall ha förtursrätt till förvärv, om lantbruksnämnd inte finner honom uppenbart olämplig.

Lagutskottet hänvisade (LU 1979/80:20) åter till att arrendelagskommittén hade frågan under övervägande och att kommitténs förslag borde avvaktas.

7.6 Överväganden och förslag

Lagen 1943 om arrendators förköpsrätt upphävdes samtidigt med att jordabalken trädde i kraft år 1972. Som skäl för avskaffandet av förköpsrätten anfördes att den hade använts endast i ett begränsat antal fall samt att den i viss utsträckning hade försvårat strukturrationalisering och avhållit jordägare från att upplåta mark på arrende.

Enligt de jordbrukspolitiska riktlinjer som riksdagen antog i december 1977 skall rationaliseringspolitiken främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag. Den nya jordförvärvslagen bygger också på den grundsatsen att familjejordbruket skall vara den dominerande företags-

formen och att yrkeskunniga förvärvare, som har för avsikt att bosätta sig på och själva bruka förvärvsegendomen, bör erhålla företräde vid förvärv av familjelantbruk. Lagen syftar sålunda bl. a. till ett stärkande av sambandet mellan ägande och brukande av jordbruksfastighet.

Samtidigt med att jordförvärvslagen trädde i kraft den 1 juli 1979 skedde vissa ändringar i arrendelagstiftningen, som syftade till att stärka jordbruksarrendatorns besittningsskydd. Den ändring som i detta sammanhang är av betydelse återfinns i 9 kap. 8 § första stycket 3. JB, som anger när arrendatorn förlorar sin rätt till förlängning av arrendeavtalet till följd av jordägarens begäran om självinträde. Tidgare var arrendatorn alltid tvungen att lämna arrendestället vid arrendeperiodens utgång, om jordägaren gjorde sannolikt att han själv eller en nära anhörig till honom skulle bruka arrendestället i fortsättningen. Någon hänsyn kunde då inte tas till följderna för arrendatorn av att arrendet upphörde. Numera skall i självinträdesfallen en obillighetsprövning äga rum, vilken innebär att jordägarens intresse av att få brukningsrätten till arrendestället skall vägas mot arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet.

Vid sin behandling av den nu återgivna ändringen av bestämmelsen om jordägarens självinträde tog riksdagens lagutskott upp bl. a. frågan om sambandet mellan jordförvärvslagstiftningen och rätten till självinträde för en jordägare, som nyligen hade förvärvat en jordbruksfastighet, som brukas av en arrendator (LU 1978/79:23 s. 26–27). Enligt utskottets mening kan det inte uteslutas att reglerna om förvärvstillstånd och begränsningen i jordägarens rätt till självinträde i vissa fall låter sig mindre väl förenas. Den situationen kan exempelvis uppstå, att jordägaren vill överlåta sin utarrenderade jordbruksfastighet men i praktiken kommer att sakna möjlighet härtill. Eftersom jordförvärvslagen bygger på att förvärvstillstånd skall ges endast den som själv kommer att bruka en fastighet, kan nämligen tillstånd tänkas komma att vägras, när omständigheterna på arrendatorns sida är sådana att den nye jordägaren inte kan antas få ett självinträde. Enligt utskottets mening är det angeläget att den nya jordförvärvslagstiftningen i kombination med en begränsning av jordägarens rätt till självinträde inte leder till några mera påtagliga negativa konsekvenser, när det gäller jordägarens möjligheter att överlåta fastigheten.

Enligt kommitténs uppfattning kan den av lagutskottet angivna konflikten mellan å ena sidan arrendatorns besittningsskydd och å andra sidan önskemålet att motverka fastighetsförvärv, som leder till passivt ägande, till en del lösas genom att arrendatorn erhåller någon form av företräde till arrendefastigheten när denna utbjuds till försäljning. I den mån en företrädesrätt leder till att arrendatorn förvärvar fastigheten, bortfaller de olägenheter som lagutskottet har erinrat om. När arrendatorn köper den fastighet som han brukar sker inte något självinträde, och någon konkurrens uppstår följaktligen inte med de intressen som arrendelagstiftningen har att slå vakt om.

Kommittén har i olika sammanhang hävdat att utformningen av arrendatorns rättsskydd inte är en fråga som skall bedömas endast med hänsyn till parterna i avtalsförhållandet utan också med beaktande av jordbrukets ändamålsenliga utveckling. Eftersom arrendejorden utgör en väsentlig andel av landets totala jordbruksareal, får arrendatorns möjligheter och intresse

att bidraga till denna utveckling stor effekt på resultatet av den totala jordbruksproduktionen. Reglerna om arrendatorns besittningsskydd spelar här en grundläggande roll. Enligt kommittén bör detta skydd kompletteras med en ordning av tidigare skisserad art, som förbättrar arrendatorns möjligheter att bli ägare av den jord han brukar. Även om försäljning av fastigheten inte skulle vara nära förestående, kommer en företrädesrätt till denna i sig själv att ytterligare främja arrendatorns intresse att göra långsiktiga insatser på arrendestället. Från rättvisesynpunkt är det också önskvärt att den som har haft sitt hem och sitt arbete på en arrendegård inte skall behöva riskera att trängas undan eller hållas i ovisshet, när gården utbjuds till försäljning på den allmänna marknaden.

En företrädesrätt för arrendatorn stämmer, såsom tidigare har nämnts, väl överens med 1977 års jordbrukspolitiska riktlinjer. För jordägarna kan införandet av en företrädesrätt knappast medföra några större olägenheter, särskilt som rätten att överlåta en jordbruksfastighet redan nu är starkt begränsad genom den nya jordförvärvslagen. Visserligen kan ett införande av företrädesrätt komma att inverka negativt på jordägarnas intresse av att upplåta mark på arrende. En sådan konsekvens får man emellertid vara beredd att acceptera.

Mot bakgrund av det anförda har kommittén funnit att arrendatorn åter bör erhålla en lagstadgad rätt att under vissa förutsättningar förvärva arrendefastigheten när denna utbjuds till försäljning.

Kommittén vill i detta sammanhang ta upp den s.k. friköpsfrågan som under senare tid varit föremål för livlig diskussion. Med friköp avses ett expropriationsliknande tvångsförvärv, som sker på arrendatorns initiativ. Ett sådant förvärv måste anses innebära ett långtgående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom. En friköpsrätt rimmar inte heller särskilt väl med de strävanden att undvika tvångsmoment, som kännetecknar den jordpolitiska lagstiftningen. Införandet av en friköpsrätt måste därför kunna motiveras med tungt vägande skäl. Vid friköpsfrågans bedömning har kommittén utgått från att arrende även i framtiden bör förekomma som brukningsform. Härav följer att friköp inte kan få avse alla slag av arrenden. Oavsett vilken ståndpunkt man intar i frågan om vilka arrenden som bör omfattas av en friköpsrätt, krävs således regler som drar upp tydliga gränser mellan "friköpsarrenden" och andra arrenden. En sådan konstruktion skapar sannolikt en rad svårbedömda gränsfall, vilka kan leda till utdragna tvister. Härtill kommer svårigheten att lagstiftningsvägen hindra ett kringgående av reglerna. Ställer man t. ex. upp som villkor för rätt till friköp att arrendet skall ha haft viss varaktighet, kan man knappast motverka uppsägningar av en mängd avtal före den avgörande tidsgränsen oavsett om lagstiftningen görs retroaktiv eller inte. Liknande problem uppstår även om andra kvalifikationsgrunder ställs upp. I diskussionen om friköp har ibland hävdats att en friköpsrätt skulle vara ett effektivt medel mot s. k. godsindragningar, dvs. återtagande av arrendegårdar för eget brukande, vilket har förekommit vid vissa gods. Ett sådant återtagande kan emellertid efter lagändring den 1 juli 1979 ske endast om det inte bedöms som obilligt mot den sittande arrendatorn. Kommittén anser sammanfattningsvis att en friköpsrätt är förenad med så stora nackdelar, att dessa på intet sätt vägs upp av den förmån som skulle komma vissa arrendatorer till del. Kommittén kan

alltså inte förorda att arrendatorn erhåller rätt att friköpa sitt arrendeställe.

Den företrädesrätt till arrendefastigheten som kommittén tidigare har uttalat sig för kan utformas på olika sätt.

Kommittén har till en början prövat om arrendatorns företrädesrätt kan utformas i huvudsaklig överensstämmelse med 1943 års lag om arrendators förköpsrätt. Kommittén har i ett tänkt exempel granskat hur ett sådant system skulle fungera i praktiken. Hänsyn har därvid tagits till jordförvärvslagen och den kommunala förköpslagen, vilka har tillkommit efter 1943 års lag.

Arrendestället i det tänkta exemplet förutsätts sammanfalla med jordägarens fastighet eller omfatta större delen av fastighetens jordbruksmark. Arrendet är förenat med rätt till förlängning av avtalet. Säljer jordägaren fastigheten till en köpare, som inte tillhör den krets av förvärvare som är befriad från skyldigheten att ansöka om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen, får arrendatorn kännedom om försäljningen genom en underrättelse från lantbruksnämnden. Arrendatorn har först att avvakta besked huruvida kommunen avser att köpa fastigheten enligt den kommunala förköpslagen. Utövar kommunen sin förköpsrätt, faller arrendatorns förköpsrätt bort. Avstår däremot kommunen från sin förköpsrätt, sätter lantbruksnämnden ut en tidsfrist, inom vilken arrendatorn har att avgöra om han skall utöva sin förköpsrätt. Bestämmer arrendatorn sig för att använda sig av förköpsrätten, anmäler han detta till lantbruksnämnden och ansöker samtidigt om förvärvstillstånd. Frågan om förköp skall avgöras av domstol. Av processekonomiska skäl bör emellertid frågan om förvärvstillstånd för arrendatorn vara avgjord dessförinnan. Sedan arrendatorn har anmält att han ämnar förköpa, prövar lantbruksnämnden därför genast hans ansökan om förvärvstillstånd. Bifalls hans ansökan, har han att inom en ny tidsfrist väcka talan mot jordägaren och köparen med yrkande att bli förklarad ägare till fastigheten på de villkor som köpekontraktet mellan jordägaren och köparen innehåller. I enkla fall blir rättegången en formalitet. Domstolen kan emellertid i många fall få pröva komplicerade tvistefrågor. Förköpsyrkandet kan t. ex. bestridas under påstående att arrendestället inte sammanfaller med fastigheten på det sätt som krävs. Om köparen har förvärvat fastigheten genom byte eller köpt flera fastigheter för en gemensam köpeskilling, kan tvist uppstå om det belopp som arrendatorn skall betala för arrendefastigheten. Vidare kan sådan tvist uppstå, om köparen genom olika åtgärder minskat fastighetens värde efter det att köpekontraktet har upprättats. Finner domstolen att förutsättningarna för förköp är uppfyllda, har den att bestämma vad arrendatorn skall erlägga i köpeskilling och kostnadsersättning till köparen. Domstolen har också att bestämma vilken dag som arrendatorn senast skall ha uppfyllt sina förpliktelser enligt domen och det övertagna köpekontraktet. Slutligen skall domstolen förklara att fastigheten den angivna dagen skall övergå i arrendatorns ägo och att arrendeavtalet därmed upphör att gälla. Sedan arrendatorn har fullgjort sina åligganden, ger han in domen, köpehandlingarna, bevis om betalning och förvärvstillståndet till inskrivningsmyndigheten för erhållande av lagfart. I det anförda exemplet har beskrivits endast konturerna till en i och för sig tänkbar förköpsprocedur. Många frågor har kommittén avsiktligt gått förbi. En förköpsrätt efter

mönster av 1943 års lag skulle nämligen enligt kommitténs mening kräva en alltför tungrodd handläggning av både domstolar och myndigheter. Även vid enkla förköpsärenden skulle det sannolikt dröja minst ett år innan arrendatorn får lagfart på fastigheten. Om förköpet föregås av överklaganden av lantbruksnämndens beslut eller domstolsavgörande, skulle tidsutdräkten kunna bli flera år. Den största nackdelen med den nu skisserade modellen utgörs emellertid troligen av den osäkerhet som skulle prägla fastighetsmarknaden genom att en köpare först efter relativt lång tid får veta om hans förvärv av fastigheten blir bestående eller ej. Kommittén har av dessa skäl funnit att arrendatorns företrädesrätt inte bör utformas enligt den gamla förköpslagens principer.

Kommittén har vidare övervägt ett förfarande, utformat som en hembudsskyldighet för jordägaren. I korthet innebär en sådan skyldighet följande. När jordägaren avser att sälja eller byta fast egendom, som är upplåten på arrende, skall han först erbjuda arrendatorn att köpa egendomen. Detta s. k. hembud skall vara skriftligt och innehålla uppgift om köpeskilling och övriga köpevillkor. Avvisar arrendatorn hembudet eller lämnar han det obesvarat under viss tid, står det jordägaren fritt att sälja egendomen till annan, dock inte på för köparen mera fördelaktiga villkor än de som gällde enligt hembudet. Ett hembudsförfarande skulle i många fall vara snabbt och enkelt. Det har vidare den fördelen att någon utomstående köpare inte kommer in i bilden förrän det är klart att arrendatorn inte vill köpa fastigheten. En företrädesrätt enligt hembudsmodellen rymmer emellertid åtskilliga problem, av vilka några skall beröras i det följande. För att hembudsskyldigheten skall ha avsedd effekt måste den bl. a. innebära att jordägaren inte får "slå ut" arrendatorn genom att begära ett oskäligt högt pris av denne för att därefter kunna sälja till en utomstående för det normala priset. Man måste därför kunna jämföra den begärda köpeskillingen enligt hembudet med den som senare avtalas med annan köpare för att kunna avgöra huruvida hembudsskyldigheten har fullgjorts. Detta leder till att hembudet måste avse all den fasta egendom som jordägaren avser att sälja. För arrendatorn kan en sådan ordning föra med sig mindre tilltalande resultat. Man måste nämligen räkna med att hembudet i vissa fall kan avse fastigheter, som saknar varje samband med arrendestället. Hembudsförfarandet är vidare inte lämpligt i de fall jorden är upplåten på två eller flera arrenden. Det är svårt att utforma regler om hur jordägaren i olika hänseenden skall förfara gentemot flera arrendatorer och om hur dessa sinsemellan skall fördela sina åtaganden gentemot jordägaren. Stannar man för det här skisserade hembudsförfarandet, kommer sannolikt många arrendatorer – framför allt bland godsarrendatorerna och de publika arrendatorerna – att ställas utanför, såvida inte mycket krångliga regler införs. En sådan utformning av företrädesrätten får enligt kommitténs mening en alltför begränsad räckvidd för att kunna godtas.

Mot bakgrund av de problem som är förenade med en företrädesrätt vare sig den utformas efter principerna i 1943 års förköpslag eller som den tidigare beskrivna hembudsskyldigheten har kommittén slutligen stannat för en lösning, som främst är avsedd att tillgodose arrendatorns intresse av att få köpa själva arrendestället för en godtagbar köpeskilling, men som samtidigt motverkar uppkomsten av olämpliga jordbruksföretag. Kommittén föreslår

ett förköpsförfarande med i huvudsak följande innehåll. En jordägare, som har upplåtit del av eller hela sin fasta egendom på ett eller flera arrenden och som avser att sälja egendomen eller någon del av denna, måste först erbjuda varje arrendator, som berörs av den tilltänkta försäljningen, att köpa sitt arrendeställe med de justeringar som av fastighetsbildnings- och rationaliseringsskäl kan vara nödvändiga. Förvärvshinder föreligger för annan köpare. Antar arrendatorn inte erbjudandet inom viss tid, står det jordägaren fritt att sälja egendomen till utomstående. Sedan förköp har kommit till stånd, har arrendatorn att ansöka om förvärvstillstånd och lagfart såsom köpare i allmänhet. Den kommunala förköpsrätten skall inte vika för arrendatorns förköpsrätt. När lantbruksnämnden har att pröva frågan om förvärvstillstånd för arrendatorn, skall nämnden i likhet med vad som sker f. n. i förvärvsärenden, låta beslutet anstå till dess det har blivit klarlagt om kommunen avser att använda sig av sin förköpsrätt.

När det gäller frågan om förköpsrätt skall gälla för alla arrenden vill kommittén erinra om att 1943 års förköpslag ställde upp kravet att arrendet skulle vara förenat med optionsrätt, dvs. rätt till nytt arrende. Den optionsrätt som infördes vid 1943 års arrendereform motsvaras idag av den rätt till förlängning av arrendeavtalet som tillkommer gårdsarrenden och sådana sidoarrenden som har upplåtits för en längre tid än ett år. Enligt kommitténs uppfattning är det naturligt att anknyta till kravet att arrendet skall vara förenat med rätt till förlängning för att förköpsrätt skall föreligga. Kommittén anser sålunda att förköpsrätt bör gälla i vart fall beträffande gårdsarrenden. Vad gäller förköpsrätt vid sidoarrenden har kommittén gjort följande överväganden. Visserligen finns sidoarrenden, som utgör lämpliga brukningsenheter och som i det närmaste kan jämställas med gårdsarrenden. Det alldeles övervägande antalet sidoarrenden är emellertid inte lämpliga som självständiga jordbruksfastigheter. Man kan därför utgå från att en förköpsrätt vid sidoarrenden i många fall inte skulle leda till något fastighetsförvärv. Den talrika förekomsten av sidoarrenden skulle också med hänsyn till det prövningsförfarande som behandlas i det följande medföra en ganska kostsam arbetsbelastning för det allmänna. Det skulle i och för sig vara möjligt att "sålla bort" olämpliga sidoarrenden genom att t. ex. ställa upp som villkor för förköpsrätt att arrendet omfattar en viss minimiareal. Kvalifikationsgränser av detta slag kan emellertid alltför lätt kringgås. Med hänsyn till det anförda och med beaktande av att det vid sidoarrenden i regel inte finns sociala skäl av någon påtaglig styrka har kommittén inte varit beredd att gå längre än att förorda förköpsrätt för gårdsarrendator. Kommittén vill i detta sammanhang erinra om att när en jordbruksfastighet, som är upplåten på sådana sidoarrenden som utgör tillskottsmark, utbjuds till försäljning, lantbruksnämnden regelmässigt gör en prövning, som kan ge sidoarrendatorn företräde att förvärva arrendefastigheten, när detta bedöms som lämpligt. Skulle ett sådant förvärv anses olämpligt, skulle arrendatorn inte få köpa fastigheten även om han hade förköpsrätt, eftersom reglerna om förvärvstillstånd inte föreslås ändrade.

Arrendatorn bör inte i alla lägen ha företräde framför utomstående förvärvare. Vissa fastighetsförvärv av annan än arrendatorn måste kunna ske utan hinder av förköpsrätten. När det gäller att avgöra vilka förvärv som bör vara fria, har kommittén hämtat förebild från jordförvärvslagens regler om

undantag från tillståndsplikt vid förvärv av jordbruksfastighet. I fråga om släktförvärv har kommittén emellertid funnit skäl att låta arrendatorn stå tillbaka för en något vidare krets av anhöriga än den som är befriad från skyldighet att söka förvärvstillstånd. Kommittén har funnit det lämpligt att försäljning får ske till jordägarens make, barn, syskon eller syskonbarn utan rätt för arrendatorn att förköpa arrendestället. I övrigt bör gälla följande. Lantbruksnämndernas och lantbruksstyrelsens köp och försäljningar av jordbruksfastigheter sker regelmässigt i rationaliseringssyfte. Förköpsrätt bör därför inte föreligga, när någon av dessa myndigheter köper eller säljer en arrendefastighet. Vid statens övriga försäljningar gäller emellertid arrendatorns förköpsrätt, dock ej när köparen är en kommun. Statens förvärv av jordbruksfastigheter är fria från förköpsrätt utom när förvärvaren är ett affärsdrivande verk. Förköpsrätten skall också vika, när kommun utövar sin förköpsrätt. Om arrendefastigheten ägs av två eller flera personer gemensamt och någon av dem vill sälja sin andel till annan delägare, bör förköpsrätt inte heller kunna utövas. Förköpsrätten bör gälla endast vid frivilliga försäljningar. Sker försäljning enligt lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom, bör arrendatorn inte ha något företräde framför andra förvärvare. När kreditinrättning förvärvar fastighet för att skydda fordran, skulle en förköpsrätt knappast vara berättigad. Detsamma gäller när fastigheten ingår i stadsplan eller är avsedd för annat ändamål än jordbruk.

Förvärv av jordbruksfastighet måste i princip godkännas av lantbruksnämnden för att bli giltigt. Om det erbjudande som jordägaren enligt kommitténs förslag skall lämna arrendatorn avviker från vad lantbruksnämnden skulle kunna godkänna i ett ärende om förvärvstillstånd, leder erbjudandet aldrig till något förvärv för arrendatorn. Om förköpsrätten skall bli effektiv, bör arrendatorn inte behöva överväga andra erbjudanden än sådana som i princip kan leda till ett förvärvstillstånd. Jordägarens erbjudande bör därför vara godkänt av lantbruksnämnden för att betecknas som ett giltigt erbjudande. Godkännande skall lämnas när erbjudandet är förenligt med innehållet i 4 § jordförvärvslagen och överlåtelsevillkoren inte är oskäliga. Arrendatorn skall visserligen få tillfälle att yttra sig i ärendet, men någon prövning av hans förhållanden enligt 6 § samma lag skall emellertid inte ske, när erbjudandet granskas. Det erbjudande som jordägaren har att ge in till lantbruksnämnden för godkännande bör ha formen av ett förslag till köpeavtal. Av detta skall framgå bl. a. förvärvsobjektet och köpeskillingen. Om jordägaren t. ex. avser att sälja ett typiskt familjelantbruk, som består av skog och åker och vars åkerareal till större delen är utarrenderad, torde erbjudandet normalt komma att omfatta hela egendomen. Avser den tilltänkta försäljningen däremot t. ex. ett egendomskomplex eller är jorden upplåten på två eller flera arrenden, blir lantbruksnämndens första uppgift att bedöma huruvida erbjudandet överensstämmer med vad som från jordpolitisk synpunkt kan anses lämpligt. Denna bedömning kan ge jordägaren anledning att justera erbjudandet. Ett erbjudande kan således komma att utformas på många olika sätt beroende på fastighetsförhållandena. Det kan t. ex. avse hela arrendestället eller del av detta eller arrendestället jämte exempelvis viss skogsmark eller kanske all den egendom som jordägaren har för avsikt att sälja. Utfallet i varje enskilt

ärende om godkännande av jordägarens erbjudande kan inte bestämmas i förväg utan detta blir beroende av såväl omfattningen av den egendom som jordägaren avser att sälja som den jordbrukspolitiska prövning som lantbruksnämnden har att göra och som i princip är densamma som regelmässigt sker i förvärvsärenden. Denna kan växla från tid till annan genom statsmakternas beslut. I de fall arrendatorn erbjuds att köpa del av fastighet och fastighetsbildningsåtgärd således erfordras, skall lantbruksnämnden vara beredd att tillstyrka en sådan åtgärd för att erbjudandet skall kunna godkännas. Är jordägarens egendom en s. k. rationaliseringsfastighet, som inte bör bestå, kan något godkännande inte lämnas hur erbjudandet än utformas. I sådana fall skall efter förklaring av lantbruksnämnden förköpsrätten inte gälla under en tid av två år. Är fastigheten utarrenderad till flera arrendatorer skall i princip varje arrendator erhålla ett erbjudande att förvärva sitt arrendeställe. Förhållandena kan emellertid i något fall vara sådana att en uppdelning av fastigheten på samtliga arrendatorer leder till en klart olämplig utformning av de tilltänkta fastigheterna, medan en uppdelning i färre fastigheter kan godtas. För att undvika att samtliga arrendatorer går miste om sin förköpsrätt i en situation som denna bör det finnas en regel, som ger lantbruksnämnden rätt att från förköpsrätt utesluta viss eller vissa av arrendatorerna, om detta krävs för att erbjudanden till de övriga arrendatorerna skall kunna godkännas. Valet bör grundas på varje arrendeställes beskaffenhet i förhållande till den framtida indelning i brukningsenheter som lantbruksnämnden anser böra åstadkommas. Denna ordning kan visserligen förefalla hård mot de arrendatorer som inte får förköpa sitt arrendeställe. Lät man arrendatorsintresset i detta fall bli utslagsgivande, skulle emellertid resultatet – i strid med lagförslagets principer – leda till en försämrad fastighetsindelning och motverka en fortsatt strukturrationalisering i jordbruket.

Godkännes erbjudandet och överlämnar jordägaren detta till arrendatorn, har denne att inom viss tid anta erbjudandet. Kommittén har ansett att tidsfristen lämpligen bör vara tre månader. Antar arrendatorn inte erbjudandet, bör han inte få utöva förköpsrätt, innan jordägaren har fått rimliga möjligheter att sälja fastigheten till utomstående. Kommittén anser att den tidsfrist som i motsvarande fall tidigare gällde enligt den kommunala förköpslagen, nämligen två år, bör gälla även vid arrendatorns avvisande av ett förköpserbjudande.

Köp av fast egendom är giltigt bara om det sker i skriftlig form. Ett anbud att sälja eller köpa en fastighet är inte bindande, även om det är avgivet skriftligen. Detta gäller även för det fall att arrendatorn accepterar jordägarens erbjudande. Fastighetsförvärvet sker först sedan köpehandling har undertecknats av båda parter. En jordägare, som erbjuder arrendatorn att köpa arrendefastigheten, är följaktligen aldrig skyldig att sälja fastigheten till arrendatorn, även om erbjudandet accepteras. Å andra sidan har jordägaren ingen möjlighet att i detta fall sälja fastigheten till någon annan än arrendatorn, eftersom förvärvstillstånd skall vägras utomstående köpare så länge arrendatorn har kvar sin förköpsrätt. I praktiken kommer därför så gott som undantagslöst försäljning att ske i enlighet med ett antaget erbjudande.

Om arrendatorn inte har något intresse att förvärva sitt arrendeställe, blir

förköpsförfarandet en onödig omgång. Avstår arrendatorn från sin förköpsrätt, bör jordägaren ha rätt att under en tid av två år sälja fastigheten till utomstående.

Vad som hittills har sagts om försäljning av fastighet skall äga motsvarande tillämpning när fastighet går i byte.

I det föregående har sagts att jordägarens erbjudande skall godkännas av lantbruksnämnden. I praktiken kommer sannolikt lantbruksnämndens befattning med erbjudanden att sträcka sig längre än så. Många jordägare kan antas vara osäkra på vad som krävs för att ett erbjudande skall godkännas, särskilt när fastighetsförhållandena är komplicerade. Det kommer därför troligen att bli normal rutin att jordägaren tar kontakt med lantbruksnämnden för att tillsammans med nämnden komma överens om en lämplig utformning av erbjudandet.

Lantbruksnämndens beslut att godkänna ett erbjudande bör kunna överklagas av arrendatorn, medan ett beslut om underkännande bör kunna överklagas av jordägaren. Arrendatorn bör vidare få besvära sig över beslut, varigenom nämnden meddelat förklaring eller beslut enligt lagförslagets 5 och 6 §§.

Som kommittén tidigare har nämnt skall kringgående av förköpslagen förhindras genom att en utomstående köpare, som förvärvar egendom, till vilken arrendator kan göra gällande förköpsrätt, skall vägras förvärvstillstånd. Lantbruksnämnden måste således i varje förvärvsärende införskaffa upplysningar huruvida förvärvet berör någon förköpsberättigad arrendator. Någon registrering av arrenden finns inte. För att lantbruksnämnden skall få reda på om en jordbruksfastighet, som någon söker tillstånd att förvärva, är upplåten på arrende, måste därför förvärvaren till nämnden ge in en av säljaren på heder och samvete avgiven försäkran om hur det förhåller sig i detta avseende. En jordägare, som åsidosätter förköpslagens bestämmelser genom att lämna oriktiga uppgifter, kan alltså ådra sig ansvar för osann eller vårdslös försäkran enligt bestämmelserna i 15 kap. 10 § brottsbalken.

Det system för arrendatorns förköpsrätt som kommittén nu har beskrivit kan till skillnad från övriga tänkbara företrädesmodeller tillämpas på de mest skiftande arrendeförhållanden utan att vissa arrendatorer behöver riskera att på förhand ställas utanför förköpsrätten. Några villkor rörande den arrenderade arealens storlek behöver t. ex. inte ställas upp, och reglerna kan tillämpas även i de fall en fastighet är upplåten på flera arrenden. Den föreslagna förköpslagens nära anknytning till jordförvärvslagen bör vidare ge tillräckliga garantier för att utgången i de enskilda förköpsfallen står i samklang med de riktlinjer som gäller för jordbrukspolitiken.

8 Överlåtelse av arrenderätt

8.1 Gällande rätt

Enligt huvudregeln får en jordbruksarrendator inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke (9 kap. 31 § första stycket jordabalken/JB/). Gäller arrendeavtalet för minst tio år, får emellertid arrendatorn, om annat inte har avtalats, överlåta arrenderätten till annan som jordägaren skäligen kan nöjas med (9 kap. 31 § andra stycket JB). Arrendatorn måste dock först erbjuda jordägaren att återta arrendet mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren anta erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad. För den händelse arrendatorn avlider under arrendetiden, gäller ytterligare ett undantag från huvudregeln, nämligen att dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, har samma rätt att överlåta arrendet som långtidsarrendator, om annat inte har avtalats (9 kap. 31 § tredje stycket JB). Erbjudandet till jordägaren skall dock göras inom sex månader efter dödsfallet. Överlåtelsereglerna äger i princip motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv (9 kap. 31 § fjärde stycket JB). Bryter arrendatorn mot överlåtelseförbudet, är arrenderätten förverkad och har jordägaren rätt att säga upp avtalet. Säger jordägaren upp avtalet, har han rätt till skadestånd.

För livstidsarrenden gäller den specialbestämmelsen att vid arrendatorns död hans make har rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet har ingåtts, innan avtalet träffades. Gifter den efterlevande maken om sig, får jordägaren dock säga upp avtalet (8 kap. 6 § JB).

Om arrendatorn avlider under löpande arrendeperiod, övergår enligt allmänna rättsgrundsatser hans rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet på hans dödsbo. Om dödsboet vill behålla arrendet, har det rätt att sitta kvar till arrendeperiodens utgång.

8.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Enligt 1734 års lag hade arrendatorn vid jordbruksarrende rätt att överlåta arrendet till annan som jordägaren skäligen kunde nöjas med. Vanligtvis fanns det emellertid i avtalen en klausul med förbud att överlåta arrendet utan jordägarens samtycke.

Överlåtelsereglerna i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom

utformades i överensstämmelse med den normala avtalssituationen, och överlåtelse fick således inte ske utan samtycke av jordägaren (NJA II 1908 nr 5 s. 40). En undantagsbestämmelse avseende långtidsarrenden fanns med redan i 1907 års lag men avsåg då avtal för längre tid än 20 år. Kvalifikationstiden sänktes år 1927 till minst 15 år och slutligen år 1943 till minst tio år. Även undantagsregeln för dödsbo efter arrendator, som avlider under löpande arrendeperiod, fanns med i 1907 års lag.

I förarbetena till 1907 års lag uttalades som skäl för de föreslagna reglerna (lagberedningens förslag till jordabalk I 1905 s. 105): De skyldigheter som en arrendator hade var sådana att det personliga momentet var av största betydelse. Det var inte tillräckligt att avgiften betalades i rätt tid. Av ännu större vikt för jordägaren var att arrendestället inte vansköttes och att fastighetens värde inte minskade. En omtänksam jordägare måste därför framför allt söka att i arrendatorns person finna den garanti han behövde. Från jordägarens synpunkt var därför detta personliga moment så avgörande att arrendatorn inte borde ha möjlighet att överlåta arrendet utan jordägarens samtycke. Å andra sidan fick inte förbises att arrenderätten ofta representerade ett avsevärt ekonomiskt värde för arrendatorn, vilket kunde ha uppkommit genom det arbete och kapital, som arrendatorn själv hade lagt ned på arrendestället och hade räknat med att få tillbaka genom ökad avkastning under återstoden av arrendeperioden. Det skulle vara obilligt att ta ifrån arrendatorn detta värde och utan vidare överlämna det till jordägaren, om arrendatorn av någon omständighet hindrades att själv fortsätta arrendet. Arrendatorns intresse fordrade att han – åtminstone under vissa förutsättningar – fick rätt att förfoga över denna tillgång och tillgodogöra sig den genom att överlåta arrenderätten. Att fullt tillgodose båda dessa intressen var inte möjligt, och det var inte lätt att finna en lämplig avvägning mellan dem. Huvudregeln borde vara ett förbud att överlåta arrendet utan samtycke av jordägaren. Undantag borde göras för arrenden upplåtna på lång tid, minst 20 år. Vid sådana upplåtelser fick den hänsyn som måste tas till arrendatorns person träda tillbaka, eftersom parterna själva i dessa fall måste säga sig att ett personombyte var sannolikt. För det fallet att arrendatorn avled under löpande arrendetid borde det också finnas ett undantag från överlåtelseförbudet och detta oberoende av avtalstidens längd, eftersom en annan regel skulle vara obillig mot arrendatorns efterlevande. Inte heller i undantagsfallen borde arrendatorn ha oinskränkt frihet att förfoga över arrendet. Detta ansågs varken förenligt med jordägarens rätt eller behövligt för tillgodoseende av arrendatorns intressen. Före en överlåtelse skulle arrendatorn erbjuda jordägaren att återta arrendet mot skälig ersättning. Det var varken möjligt eller lämpligt att närmare ange hur ersättningen borde beräknas, men den borde motsvara vad arrenderätten i brukarens hand kunde anses vara värd eller vad annan brukare skäligen kunde antas vara villig att betala för att få överta arrendet med därå av arrendatorn uppförda byggnader och annat, som han hade bekostat. Undantagsreglerna borde vara dispositiva.

I förarbetena till 1943 års arrendelagstiftning uttalades (SOU 1938:38 s. 233) att huvudregeln om förbud att överlåta arrendet utan jordägarens samtycke borde bibehållas samt att även undantagen från överlåtelseförbudet borde finnas kvar. Någon anledning att göra reglerna om den begränsade

överlåtelserätten tvingande ansågs inte föreligga beträffande de allmänna arrendena men väl beträffande de sociala arrendena.

Arrendelagsutredningen framhöll (SOU 1968:57 s. 263) att det är en allmängiltig regel att den avtalspart som har att fullgöra en förpliktelse inte kan befria sig från den genom överenskommelse med en tredje man om att denne skall ta över förpliktelsen. För att en sådan övergång av förpliktelsen skall vara giltig krävs i regel samtycke av den berättigade. I ett avtal om jordbruksarrende är arrendatorn normalt alltid förpliktad part. I arrendelagen är därför huvudregeln att arrendatorn inte utan jordägarens samtycke får överlåta arrenderätten till annan. Som motiv för regeln tillkom att det för jordägaren var ett väsentligt intresse att själv få bestämma vem som skulle bruka hans jord och i övrigt ansvara för arrendestället. Eftersom skälen för ett upprätthållande av överlåtelseförbudet inte kunde sägas ha minskat sedan det infördes år 1907, borde enligt utredningen förbudet behållas. Enligt utredningen hade den tvingande regeln om den begränsade överlåtelserätten vid sociala arrenden ganska liten praktisk betydelse, eftersom avtal om socialt arrende sällan ingicks på så lång tid som tio år. Utredningen föreslog därför att regeln i fortsättningen skulle vara dispositiv vid alla arrenden. Från arrendatorssynpunkt blev det enligt utredningen knappast någon försämring. Snarare hade man anledning att tala om en förbättring eller åtminstone en utsikt därtill genom att avtal för tio år eller längre tid kunde förväntas träffas i större utsträckning än tidigare till följd av utredningens förslag i indexfrågan. Förslagen i överlåtelsefrågan utformades i huvudsak som förtydliganden av gällande bestämmelser.

I propositionen med förslag till jordabalk (prop. 1970:20 del B 2 s. 953) förklarade departementschefen sig dela utredningens uppfattning att överlåtelseförbudet borde bibehållas och att någon ändring avseende undantagen därifrån inte borde göras.

8.3 Motsvarande bestämmelser beträffande andra arrendeformer

Vid *bostadsarrende* har arrendatorn – utom livstidsarrendatorn – en principiell rätt att överlåta arrenderätten till annan som jordägaren skäligen kan nöjas med (10 kap. 7 § JB). Jordägaren skall dock först erbjudas att återta arrendet mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Även byggnad på arrendestället skall jordägaren erbjudas att lösa. Genom bodelning, arv, testamente, exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten utan föregående hembud övergå till annan som jordägaren skäligen kan nöjas med. Arrendenämnden kan lämna dispens beträffande inskränkning av arrendatorns överlåtelserätt. Att en bostadsarrendator har en mera vidsträckt överlåtelserätt än en jordbruksarrendator har motiverats med att vid bostadsarrende arrendatorns personliga egenskaper är av mindre betydelse för jordägaren än vid jordbruksarrende. Jordägarens intresse får i de flesta fall anses tillgodosett, om bostadsarrendatorn kan betala avgiften och i övrigt göra rätt för sig. Vid arrenderättens övergång genom ett familjerättsligt fång har till och med hänsynen till arrendatorns

anhöriga ansetts väga tyngre än jordägarens intresse, och hembud är därför inte föreskrivet i dessa fall.

Vid *anläggningsarrende* är arrendatorns överlåtelserätt ännu mera omfattande än vid bostadsarrende. Om annat inte har avtalats, får arrendatorn utan föregående hembud överlåta arrenderätten till annan som jordägaren skäligen kan nöjas med (11 kap. 7 § JB). Detsamma gäller arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv. Ej heller vid anläggningsarrende har lagstiftaren ansett samma behov föreligga som vid jordbruksarrende att ta hänsyn till arrendatorns person. Motivet till den vidsträckta överlåtelserätten vid anläggningsarrende är att arrendatorn bör kunna återfå de kostnader som han har lagt ned på arrendestället. Överlåtelserätten kan avtalas bort, eftersom det kan finnas situationer där jordägaren har ett befogat intresse av att kunna utöva kontroll över valet av ny arrendator.

Vid *fiskearrende* får arrendatorn inte utan samtycke av fastighetens ägare överlåta arrenderätten till annan. Samtycke erfordras också vid arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv. Avlider arrendatorn före arrendeperiodens utgång, har dödsboet rätt att i sitt ställe sätta annan som ägaren skäligen kan nöjas med, om annat inte har avtalats (9 och 10 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden). Fiskearrendelagens regler är utformade efter förebild av jordbruksarrendereglerna och bygger således på samma principer.

I fråga om *lägenhetsarrende* saknas bestämmelser i ämnet. Av allmänna kontraktsrättsliga principer följer emellertid att arrenderätten inte får överlåtas utan jordägarens samtycke. Arrenderätten kan inte heller övergå på annan genom bodelning, arv eller testamente utan samtycke av jordägaren.

8.4 Önskemål om reformer

8.4.1 *Arrendatorerna*

Skånearrendatorernas samrådsgrupp har i skrivelse den 14 februari 1977 begärt tilläggsdirektiv för arrendelagskommittén bl.a. i frågan om rätt för arrendatorn att överlåta jordbruksarrende och har därvid anfört följande. Arrendatorn bör ha rätt att överlåta arrendet till anhörig eller – efter hembud till jordägaren – till annan. Med hänsyn till de stora investeringar i mark och byggnader som arrendatorn själv måste göra för att ett arrendeställe inte skall bli eftersatt i utvecklingen, måste arrendatorn kunna arbeta med samma långsiktiga perspektiv som en självägande brukare. Med anhöriga avser samrådsgruppen samma krets av personer som enligt 1965 års jordförvärvslag är undantagen från tillståndstvång vid förvärv av jordbruksfastighet. Vid överlåtelse till annan bör hembudet till jordägaren omfatta sådana av arrendatorn bekostade byggnader och andra behövliga anläggningar som medför varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Ersättningen skall uppgå högst till belopp, som motsvarar vad arrendestället har ökat i värde. Reglerna om överlåtelserätt för arrendatorn bör inte vara dispositiva. För närvarande medger endast vissa publika upplåtare arrendatorn överlåtelserätt.

Regeringen har genom beslut den 24 mars 1977 överlämnat skrivelsen till kommittén för beaktande under det fortsatta utredningsarbetet.

8.4.2 *Riksdagsmotionen 1974:652*

I motionen hemställdes om jämkning av reglerna om jordbruksarrendatorns rätt att sätta annan i sitt ställe. Enligt motionärerna är en viss uppmjukning av tioårsregeln påkallad. Regeln är stel och kan leda till otillfredsställande resultat. En arrendator med tioårsavtal har rätt att genast sätta annan i sitt ställe, medan en arrendator med femårskontrakt inte har laglig rätt att sätta t.ex. sin son i sitt ställe, inte ens om arrendatorn har innehaft arrendet under hela sitt aktiva liv. En nyss påbörjad tioårsperiod ger alltså arrendatorn en starkare ställning i detta avseende än kanske sju, åtta femårsperioder. För att inte dra upp någon vidlyftig diskussion om avvägningen mellan jordägarens och arrendatorns intressen inskränkte motionärerna sig till att begära en begränsad uppmjukning av tioårsregeln. Denna bör enligt motionärerna kompletteras med en regel beträffande förlängda femårsavtal. Har ett femårsavtal förlängts en gång, bör arrendatorn ha samma rätt som vid tioårsavtal att sätta annan i sitt ställe.

Lagutskottet inhämtade utlåtanden över motionen från Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län samt lantbruksnämnden i Östergötlands län. På begäran av utskottet avgavs vidare yttrande över motionen av Lantbrukarnas riksförbund (LRF). Yttrande över motionen inkom dessutom från Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA).

De båda arrendenämnderna och SJA tillstyrkte motionärernas förslag, medan övriga remissinstanser avstyrkte motionen.

Arrendenämnderna anförde bl.a. att förekomsten av överlåtelsemöjligheten kan antas stärka arrendatorns vilja att söka höja produktionen. En jordägare, som av särskild anledning motsätter sig överlåtelserätt, kan tillvarata sina intressen genom att avtala bort denna rätt. Med utgångspunkt härifrån delade nämnderna motionärernas uppfattning att det rimligen inte bör vara någon skillnad mellan en arrendator som har ett tioårigt avtal och en som har fått sitt femårsavtal förlängt för fem år.

SJA, som ansåg att arrendatorns överlåtelsemöjligheter över huvud taget borde utredas, framhöll att rätten till överlåtelse av arrende i själva verket är en betydelsfull del av besittningsskyddet. Enligt föreningen har överlåtelserätten avtalats bort i samtliga kontraktsformulär. Ändring av överlåtelseregeln torde därför sakna praktisk betydelse, så länge regeln förblir dispositiv. I motsats till tidigare vägrar jordägare numera i stort sett överlåtelse annat än möjligen inom arrendatorns familj. Enligt föreningen bör arrendatorn ha överlåtelserätt så länge jordägaren inte har grund att bryta besittningsskyddet. En sådan lagändring skulle lösa den svåra frågan om skydd för arrendatorns investeringar. En ökad överlåtelserätt kommer också att i hög grad vara i näringens intresse. Arrendatorerna får stimulans till investeringar, eftersom de får möjlighet att av sin efterträdare ta ut skälig ersättning för dessa. Jordägaren kommer att vara skyddad genom kravet att efterträdaren skall vara skäligen godtagbar.

Svea hovrätt erinrade om att billighetsskäl hade ansetts kräva att

arrendatorn vid långtidsarrenden får tillgodogöra sig arrenderättens överlåtelsevärde. Den föreslagna lagändringen skulle enligt hovrätten i praktiken beträffande flertalet gårdsarrenden medföra en allmän överlåtelserätt så snart arrendeavtalet har blivit förlängt en gång. Detta strider direkt mot den grundprincip på vilken lagrummet vilar. Bestämmelsens icke tvingande natur skulle också, om ändringen genomfördes, troligen medföra att bestämmelsen i större utsträckning än som nu kan antas vara fallet kommer att sättas ur spel genom föreskrifter i arrendeavtalet.

Lantbruksstyrelsen medgav att det finns många situationer där den lösning som motionärerna vill få till stånd ter sig naturlig. Styrelsen ansåg emellertid att det hör till ovanligheten att en jordägare vägrar samtycke till en överlåtelse till exempelvis en son, som har utbildning och ordnad ekonomi. Om gården även i fortsättningen skall vara utarrenderad, torde den stabilitet i förhållandena som på detta sätt åstadkoms ligga lika mycket i jordägarens som i arrendatorns intresse. Motionärerna vill dock inte begränsa utvidgningen till släktsituationer. Erfarenheten visar enligt styrelsen att, där överlåtelserätt föreligger, denna inte sällan utnyttjas så att arrendatorn mot vederlag från den nytillträdande arrendatorn överlåter arrenderätten till den som betalar bäst. Det förekommer att vederlag därvid betalas för själva arrenderätten. En sådan handel med arrenden är enligt styrelsen inte till gagn för näringen och bör inte uppmuntras, vilket skulle bli fallet vid ett bifall till motionen. Enligt styrelsen skulle man naturligtvis kunna tänka sig att man bifaller motionen men begränsar utvidgningen till fall där den nye arrendatorn är nära släkt med den gamle. Utvecklingen har emellertid sedan 1734 års lag i stort sett hela tiden gått i riktning mot en begränsning av överlåtelserätten. Det är en allvarlig sak att i dag upplåta sin jord på arrende. Upplåtaren överväger noga om arrendatorn med hänsyn till utbildning, tidigare verksamhet, ekonomi och annat lämpar sig för uppgiften. Om arrendatorerna i ökad utsträckning under arrendetiden själva skulle få utse efterträdare, skulle jordägarens prövningsrätt enligt styrelsens uppfattning framstå som mer eller mindre överflödig, vilket med all säkerhet i sin tur skulle minska jordägarnas villighet att upplåta jord på arrende. Om ändringen genomförs och bestämmelsens dispositiva karaktär behålls, kommer sannolikt arrendatorns rätt att sätta annan i sitt ställe i större utsträckning än vad som nu är fallet att skrivas bort i kontrakten. Gör man däremot den föreslagna bestämmelsen tvingande, är risken mycket stor att man effektivt begränsar jordägarens intresse att utarrendera jord.

LRF framhöll att den föreslagna ändringen inte skulle få någon praktisk betydelse, eftersom bestämmelsen inte är tvingande. De flesta jordägarna föreskriver i kontrakten medgivande som villkor för rätt att överlåta arrende.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län uttalade sig i överensstämmelse med vad lantbruksstyrelsen anförde.

Lagutskottet hemställde(LU 1974:35) att riksdagen skulle avslå motionen. Utskottet uttalade:

> Utskottet hyser i och för sig förståelse för syftet med motionen, nämligen att underlätta överlåtelse av arrende till nära anförvant och att värna om att arrendatorn får tillgodogöra sig värdet av sina investeringar. När det gäller överlåtelse till nära

anförvant torde det emellertid höra till ovanligheten att en jordägare vägrar samtycke till sådan överlåtelse, om anförvanten har erforderlig utbildning och ordnad ekonomi. Har denne redan tidigare deltagit i gårdens skötsel torde, såsom lantbruksstyrelsen påpekar, den stabilitet i förhållandena som på detta sätt åstadkommes ligga lika mycket i jordägarens som i arrendatorns intresse.

Beträffande därefter frågan om arrendatorns investeringar, vilken arrendatorsföreningen funnit särskilt angelägen, instämmer utskottet i arrendatorsföreningens påstående att utvecklingen på området medfört att investeringar i jordbruket blivit allt kostsammare. Detta förhållande och den stora efterfrågan på lämpliga arrenden har lett till att ansvaret för nödvändiga investeringar, som enligt grundprinciperna för jordabalken åvilar jordägaren, i realiteten har kommit att alltmer skjutas över på arrendatorn. Den av motionärerna föreslagna lagändringen skulle kunna innebära risk för att detta förhållande blir ännu mera vanligt.

Utskottet vill vidare hänvisa till att några remissinstanser har uppgivit att substitutionsrätt, när sådan rätt har förelegat, enligt deras erfarenheter inte sällan har utnyttjats till att överlåta arrendet mot mycket höga vederlag, som innefattat inte endast ersättning för arrendatorns investeringar utan även ersättning för själva arrenderätten. Sådana transaktioner är, även om de är formellt lagliga, uppenbart inte till gagn för jordbruksnäringen. Mot införandet av ökad substitutionsrätt talar jämväl det förhållandet att arrendatorn under arrendetiden i stort sett ensam bär ansvaret för en del av jordägarens förmögenhet. Det är därför av vikt för jordägaren att han vid byte av arrendator kan välja den som han finner bäst skickad för uppgiften.

Det avgörande skälet mot att införa ytterligare undantag från substitutionsförbudet är emellertid att undantagsbestämmelsen är dispositiv. Såsom Lantbrukarnas riksförbund framhållit måste man räkna med att den av motionärerna föreslagna lagändringen skulle leda till att jordägarna genomgående i kontrakten uppställer villkor om medgivande för rätten att överlåta arrende. Den av motionärerna åsyftade reformen skulle således inte få någon praktisk betydelse utan endast bli en reform på papperet. Att göra bestämmelserna tvingande, något som inte ens motionärerna synes ha avsett, finner utskottet inte kunna komma i fråga.

Riksdagen följde utskottet (rskr 1974:343).

8.5 Överväganden och förslag

Regeln om att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke skrevs in i arrendelagen vid 1907 års arrendereform. Regeln anslöt sig till den då normala avtalssituationen såtillvida som att arrendeavtalen allmänt innehöll förbehåll om att överlåtelse inte fick ske. Som skäl för överlåtelseförbudet anfördes att det för jordägaren var av största vikt att arrendefastigheten inte på grund av vanskötsel minskade i värde och att jordägaren framför allt måste försöka att i arrendatorns person finna den garanti som han behöver. Från överlåtelseförbudet gjordes emellertid undantag för bl.a. långtidsarrenden, vid vilka arrendatorn fick en begränsad överlåtelserätt, som dock kunde försättas ur tillämpning genom föreskrift i avtalet. Undantagsregeln motiverades med arrendatorns behov av att kunna tillgodogöra sig arrenderättens ekonomiska värde, om han av någon anledning ville frånträda arrendet i förtid. Reglerna om överlåtelse av arrende har i huvudsak överförts oförändrade till den nu gällande arrendelagen.

Från arrendatorshåll har hemställts att den nuvarande begränsade

överlåtelserätten utvidgas bl.a. så att överlåtelse inom familjen kan ske utan samtycke av jordägaren och utan skyldighet att hembjuda arrenderätten. Även överlåtelse till annan bör enligt arrendatorerna få ske i större utsträckning. Reglerna om överlåtelserätt bör vidare göras tvingande.

Den nuvarande begränsade överlåtelserätten har tillkommit för att göra det möjligt för arrendatorn att få ersättning för sina investeringar, om han av någon anledning vill lämna arrendet i förtid. Även arrendatorerna anför som skäl för en utvidgad överlåtelserätt att arrendatorn bör få ersättning för gjorda investeringar.

Enligt nu gällande regler har arrendatorn vid arrendets upphörande rätt till ersättning för vissa investeringar endast om annat inte har avtalats. Denna rätt har emellertid i de flesta fall satts ur spel genom föreskrift i arrendeavtalet.

I avsnitt 4.5 har kommittén föreslagit bestämmelser, som innebär att arrendatorn skall få rätt till ersättning av jordägaren för sådana investeringar, till vilka arrendenämnden har lämnat tillstånd. Om kommitténs förslag i denna del genomförs, kan man inte längre motivera en utvidgad överlåtelserätt med behovet av att ge arrendatorn möjlighet att få ersättning för gjorda investeringar.

Arrendatorernas begäran om ändrade regler för överlåtelse av arrende motiveras vidare med önskemålet om att familjemedlem skall även mot jordägarens vilja kunna få överta arrendet så att detta stannar inom familjen. När det gäller överlåtelse till en nära anhörig lär det höra till ovanligheterna att jordägaren vägrar samtycke, om den tilltänkte arrendatorn har tillräckliga yrkeskunskaper och en ordnad ekonomi. Har han tidigare deltagit i gårdens skötsel, är det för jordägaren i allmänhet en fördel att kunna dra nytta av den kontinuitet som därigenom kan åstadkommas. Såvitt kommittén har kunnat finna, har den nuvarande ordningen för överlåtelse av arrende till en nära anhörig inte haft några negativa konsekvenser av betydelse. Det finns inte heller något som tyder på att jordägarna i framtiden skulle ändra inställning i fråga om familjeöverlåtelser.

Frågan om lämpligheten av att införa regler om rätt för arrendatorn att även mot jordägarens vilja överlåta arrende inom familjen, bör bedömas också mot bakgrund av det förstärkta besittningsskydd som arrendatorn nyligen fått. Den 1 juli 1979 ändrades bl.a. regeln om jordägarens rätt att vid arrendeperiodens utgång återta arrendestället för eget bruk. Den nya bestämmelsen om självinträde innebär att jordägaren inte får återta arrendestället, om det är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Enligt förarbetena till bestämmelsen begränsas jordägarens möjligheter att återta arrendet för eget bruk, särskilt i de fall arrendet har bestått under en lång tid med olika medlemmar av samma familj som innehavare av arrendet. Om man härutöver inför en vidgad rätt för arrendatorn att mot jordägarens vilja överlåta arrende till en nära anhörig, kan resultatet bli att jordägaren förlorar varje möjlighet att förutse när han skall återfå dispositionsrätten till den utarrenderade jorden. Arrendatorns förbättrade besittningsskydd bör emellertid enligt kommitténs mening kunna förenas med jordägarens berättigade intresse av att med rimliga tidsintervaller få möjlighet att ompröva dispositionen av sin egendom på ett efter omständigheterna lämpligt sätt. En alltför hård låsning i detta hänseende skulle

sannolikt göra arrende till en mindre tilltalande upplåtelseform. Risken finns att jord i många fall skulle upplåtas under annan rättslig beteckning än arrende. Avtal om s.k. partnership, grödköp och andra liknande överenskommelser skulle kunna få spridning. Endast arrende ger brukaren ett rimligt besittningsskydd. En användning av andra upplåtelseformer skulle på sikt kunna vara till skada för jordbruksnäringen i stort.

Arrendatorn bär i princip ensam ansvaret för en del av jordägarens förmögenhet. Det är därför helt naturligt av stor betydelse för jordägaren att han vid byte av arrendator kan välja den som han finner skickad för uppgiften. Även om kommittén har förståelse för arrendatorernas önskemål om en utvidgad rätt att överlåta arrende, väger de grundsatser som bär upp överlåtelseförbudet enligt kommitténs uppfattning tyngre. Kommittén har därför funnit att en utvidgning av arrendatorns rätt att överlåta arrende inte bör komma till stånd. Genom de nyligen genomförda förstärkningarna av besittningsskyddet samt de nu föreslagna bestämmelserna om rätt för arrendatorn till ersättning för investeringar och förköpsrätt vid försäljning av arrendestället blir arrendatorernas rättsställning avsevärt förbättrad utan att man behöver befara de nackdelar för jordbruksnäringen i stort som enligt kommittén kan följa med en vidgad rätt att överlåta arrende.

9 Arrendeavräkning vid ändrat penningvärde

9.1 Gällande rätt

Reglerna om arrendatorns ansvar för arrendeställets skick innebär i huvudsak följande. Under arrendetiden skall arrendatorn underhålla och vårda arrendestället. Eftersätter arrendatorn sin underhållsskyldighet, har jordägaren rätt till ersättning för uppkomna brister (9 kap. 15 § jordabalken /JB/). Arrendatorn är emellertid inte skyldig att avhjälpa brist, som föreligger vid tillträdet. Avhjälper arrendatorn sådan brist, har han rätt till ersättning av jordägaren (9 kap. 16 § JB). Ersättningsfrågorna skall avgöras vid avräkning. Avräkning skall ske, när arrendatorn avträder arrendestället. I samband med förlängning av arrendeavtal skall avräkning också ske, om mer än nio år har förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning. Om annat inte har avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut (9 kap. 23 § JB). Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta (9 kap. 26 § JB).

Synen och avräkningen går normalt till på följande sätt. Vid tillträdessynen antecknas bristerna, som åsätts ett värde motsvarande vad det kostar i pengar att avhjälpa bristen. Bristbeloppen bildar tillsammans tillträdets bristsumma. Vid avräkningsperiodens slut gör man på samma sätt och får då fram avträdets bristsumma. Vid avräkningen skall först avträdets bristsumma minskas med de belopp som hänför sig till brister, som arrendatorn inte är ansvarig för. Därefter sker en jämförelse mellan tillträdets och avträdets bristsummor. Är avträdets summa större än tillträdets, skall arrendatorn betala skillnaden till jordägaren. Är avträdets bristsumma mindre än tillträdets, skall skillnaden vid avräkningen utbetalas till arrendatorn.

Reglerna om syn och avräkning har vållat problem genom att penningvärdet har förändrats i snabb takt. Som exempel kan nämnas följande. Arrendatorn tillträder vid början av arrendeår 1. Det sammanlagda bristbeloppet utgör då 40 000 kr. Arrendatorn vårdar och underhåller som lagen föreskriver och lyckas därigenom uppfylla kravet att hålla arrendestället "vid like". Avträdesbristerna vid slutet av arrendeår 10 är därför i stort sett desamma som antecknades vid tillträdessynen. Om den allmänna prisnivån under de tio arrendeåren har stigit med 100 procent, blir den sammanlagda avträdesbristen 80 000 kr. Trots att de faktiska bristerna inte har ökat i omfattning, har bristsumman uttryckt i pengar ökat med 40 000 kr.

Exemplet visar att det i tider med en påtaglig inflation uppstår problem då det gäller att tillämpa regeln som säger att arrendatorn har fullgjort sina skyldigheter, om han lämnar tillbaka egendomen utan försämring.

9.2 Förarbetena till jordabalken

I arrendelagsutredningens slutbetänkande (SOU 1968:57 s. 313) anfördes exempel på hur inflationen kunde försvåra en rättvis avräkning. Utredningen uttalade i anslutning härtill följande. Förekomsten av dessa fall är enligt utredningens mening ett klart missförhållande, som man på något sätt måste komma till rätta med. Det har sagts att arrendatorn kan förekomma dylika händelser genom att omedelbart efter tillträdet avhjälpa alla brister och sedan hålla arrendestället i bristfritt skick. Ett annat sätt att minska inflationens ogynnsamma verkningar för arrendatorn är att parterna indexreglerar det ingående husrötebeloppet (tillträdesbristerna). Båda metoderna är användbara, och de står inte i strid med lagen. Utredningen har emellertid i ett annat sammanhang tillbakavisat tanken att i lagen införa en föreskrift om att arrendatorn alltid skall hålla arrendestället i bristfritt skick. Lika litet som utredningen har velat föreskriva indexreglering av arrendeavgifter ter det sig realistiskt med en lagstiftning om indexreglering av bristbeloppet vid tillträdet. Däremot bör möjligheten i båda fallen finnas.

I jordabalkspropositionen (prop. 1970:20) blev frågan om indexreglering av synebristbelopp inte föremål för någon närmare behandling.

9.3 Rättspraxis

Vägledande rättsfall från högre instans i frågan om indexuppräkning av tillträdets bristbelopp har, såvitt kommittén har kunnat finna, inte publicerats. Frågan har däremot prövats av några arrendenämnder i egenskap av skiljenämnd, därvid någon enhetlig linje inte har kommit till uttryck.

9.4 Synpunkter från organisationer på arrendemarknaden

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) utfärdade i februari 1976 vissa rekommendationer till arrendemarknadens parter angående indexreglering av arrendeavgift och synebristbelopp. I rekommendationen sägs om synebrister bl.a.: Styrelsen rekommenderar att i tillträdessynen ingående bristbelopp räknas upp med ett procenttal, som motsvarar förändringen i konsumentprisindex (KPI). Som beräkningsgrund bör användas medeltalet för året före det år tillträdet skedde och årsmedeltalet året före det år avträdet sker. – Det föreligger inte några bestämda uppgifter om antalet arrendeavtal, som innehåller den av LRF rekommenderade klausulen. Enligt LRF förekommer emellertid indexklausuler i viss utsträckning.

Regeringen har den 28 februari 1980 till kommittén överlämnat en framställning från Föreningen Hallands jordbruksarrendatorer. Föreningen har anfört bl.a. följande. Vid arrendators tillträde sker syn, varvid

tillträdesbristerna fastställs. Arrendator har därefter att hålla arrendestället "vid like". Om tillträdesbristerna kvarstår vid avträdessynen, skall synemännen värdera bristerna i enlighet med dagspriset, vilket i tider med inflation medför att bristerna kommer att värderas till ett betydligt högre belopp än de hade vid tillträdet. Föreningen önskar därför att regeringen utarbetar förslag till anvisningar, som anger att tillträdesbristernas belopp vid avräkning skall indexuppräknas även i de fall arrendeavtalet inte innehåller någon föreskrift därom.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA) har i skrivelse den 2 mars 1981 till kommittén i indexfrågan uttalat sig i enlighet med hallandsarrendatorerna samt tillagt bl.a. följande. Ett stort antal uppgörelser om avräkning har skett med utgångspunkt från de riktlinjer som LRF:s rekommendation innehåller. – Det är inte ovanligt att bristbeloppen vid en arrendesyn uppgår till något eller några hundratusen kr. Det hittills högsta bristbeloppet vid ett tillträde, som SJA känner till, uppgår till 2 155 395 kr. – En indexuppräkning är i inget fall fråga om annat än ett återställande av ett genom penningvärdeförändringar snedvridet förhållande. Ingen part kommer att på den andra partens bekostnad tjäna på en indexregel. SJA hemställer att kommittén lämnar förslag till en lagregel om att justering av bristbeloppen skall ske så att från penningvärdesynpunkt jämförbara prislägen uppnås, innan avräkning sker.

9.5 Överväganden och förslag

Som kommittén tidigare har nämnt skall arrendatorn vårda och underhålla arrendestället. Eftersätter han sin underhållsskyldighet, har jordägaren rätt till ersättning för uppkomna brister. Arrendatorn är däremot inte skyldig att avhjälpa brist, som föreligger redan vid tillträdet. Avhjälper han emellertid en sådan brist, har han rätt till ersättning av jordägaren. Ersättningsfrågorna skall avgöras vid avräkning, som skall ske bl.a. när arrendatorn avträder arrendestället. Om annat inte har avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut. Om någon brist föreligger, skall anteckning göras om bl.a. kostnaden för att avhjälpa bristen.

De regler om arrendatorns ansvar för arrendeställets skick, för vilka kommittén nu i korthet har redogjort, innebär bl.a. att arrendatorn har fullgjort sina skyldigheter, om han håller arrendestället "vid like". Han är således inte ersättningsskyldig gentemot jordägaren, om han återlämnar arrendestället i samma skick som han mottog det. Har arrendestället vid tillträdessynen vissa brister, skall i synehandlingen anteckning ske om bl.a. kostnaden för avhjälpande av bristerna (tillträdets bristbelopp). Återlämnar arrendatorn arrendestället i samma faktiska skick som det hade vid tillträdet och har under avräkningsperioden kostnaderna för bristernas avhjälpande ökat, kommer ofrånkomligen avträdets bristbelopp att vara högre än bristbeloppet vid tillträdet. En ökning av bristbeloppet enbart på denna grund skall alltså inte medföra någon betalningsskyldighet för arrendatorn, eftersom arrendestället har hållits "vid like". Vid avräkningen måste man följaktligen ta hänsyn till de förändringar i det allmänna prisläget som har inträffat mellan avräkningsperiodens början och slut för att därigenom

kunna klarlägga huruvida det har inträffat några faktiska förändringar i arrendeställets skick. Ett sådant synsätt står inte i strid med bestämmelsen att en icke klandrad syn gäller som fullt bevis för arrendeställets skick, vilket innebär att motbevisning mot en sådan syn inte är tillåten. Vid avräkningen används differenserna mellan de i tillträdes- och avträdessynerna angivna penningbeloppen (bristbeloppen) som mätare av de förändringar i arrendeställets faktiska skick som kan ha inträffat under avräkningsperioden. Om dessa penningbelopp utan vidare skall kunna beskriva förekomsten av faktiska förändringar, måste självfallet penningvärdet vara konstant mellan synetillfällena. Eftersom detta förhållande nästan aldrig har förelegat, måste tillträdets bristbelopp, som uttrycker ett historiskt värde, översättas till ett rimligt nuvärde innan det kan användas som ett hjälpmedel vid avräkningen. Genom en sådan justering sker ingen ändring av innehållet i synehandlingen från tillträdet. En justering av tillträdets bristbelopp med hänsyn till de kostnadsökningar som har inträtt till följd av penningvärdets förändring är i stället att betrakta som en nödvändig förutsättning för att synehandlingarna skall kunna användas som underlag för en riktig avräkning.

I huvudfrågan huruvida penningvärdets förändring skall beaktas, när avräkning sker med hjälp av bl.a. tillträdets och avträdets synebristbelopp, är kommittén således av den uppfattningen att så skall ske enligt nu gällande regler. Kommittén föreslår därför inte någon lagregel härom. Det får däremot anses vara en öppen fråga vilken av de olika metoder som står till buds som man bör använda för att åstadkomma en riktig justering av tillträdets bristbelopp vid avräkningen. Det ankommer emellertid på domstolar och arrendenämnder (de sistnämnda i egenskap av skiljenämnder) att närmare avgöra vilken av metoderna som skall användas i det enskilda fallet.

10 Fideikommissarrendatorns rättsställning

10.1 Gällande rätt

Med ett fideikommissförordnande menas i allmänhet ett förordnande, enligt vilket viss egendom för all framtid skall bevaras ominskad och följa en bestämd arvsordning. Förordnandet har vanligen tillkommit för att gynna viss släkt eller vissa släkter. I de flesta fall besitter varje innehavare egendomen odelad för sin livstid. Vid innehavarens död övergår egendomen till dennes närmaste manlige släkting efter förstfödslorätt, i första hand således till äldste sonen. Att egendomen skall vara ominskad innebär att den inte kan överlåtas, pantsättas eller användas för betalning av skulder. Den bildar alltså i innehavarens hand en särskild förmögenhetsmassa, som i viktiga hänseenden följer andra regler än de som gäller för hans övriga egendom. Regeringen eller fideikommissnämnden kan genom beslut om s. k. permutation medge jämkning av villkoren i fideikommissurkunden och meddela tillstånd till att fideikommissfastighet försäljs eller intecknas.

Det nuvarande fideikommissinstitutet började komma till användning i Sverige under 1600-talet genom att enskilda personer instiftade fideikommiss för sina efterkommande genom testamente. Enligt 1686 års testamentsstadga ägde vem som helst rätt att "till sin familjs heder och conservation" instifta fideikommiss i både fast och lös egendom. Så småningom insåg man att möjligheten att lägga jord under fideikommiss kunde utgöra en fara. Fideikommissbandet hindrade jordens hävd och förbättring, och det kunde förekomma skadliga och orimliga villkor som gällde för fideikommissinnehavaren. Rätten att stifta fideikommiss i fast egendom upphävdes därför genom en förordning år 1810.

Jordbruksfideikommissen omfattar ofta stora jordbruksarealer. Sedan historisk tid har stora delar av fideikommissen varit upplåtna på arrende. Arrendesystemet har således varit en av de ekonomiska förutsättningarna för fideikommissens bestånd. Fideikommissjorden utgörs sedan gammalt av huvudgårdar och undergårdar. Med huvudgård avses i princip själva sätesgården. Består fideikommisset bara av en större jordbruksfastighet, är denna att anse som huvudgård. Huvudgårdens jordbruk utgör fideikommissets kärna. Den bostadsbyggnad som är avsedd för fideikommissariens egen användning skall finnas på huvudgården. Det har ingen betydelse om fideikommissarien själv bor på sätesgården. Det avgörande är om fastigheten är avsedd för honom. Undergård är sådan jordbruksfastighet som inte under flera generationer har brukats av fideikommissarierna själva utan som har

varit ständigt utarrenderad.

Fideikommissarrenden följer i princip de vanliga reglerna om jordbruksarrende i jordabalken. I vissa avseenden gäller emellertid särbestämmelser för fideikommissarrendena till följd av att upplåtaren inte äger fastigheten utan innehar den i egenskap av fideikommissarie. Särreglerna avser den situationen att fideikommisset övergår till ny innehavare. Enligt huvudregeln i jordabalkens 9 kap. 2 § första stycke första mening skall arrende upplåtas på viss tid eller på arrendatorns livstid. Enligt andra meningen i samma stycke får emellertid i de fall upplåtaren inte kan förfoga över fastigheten utöver sin egen besittningstid, arrende upplåtas för denna mera obestämda besittningstid. Härmed åsyftas bl. a. upplåtelser av huvudgård till fideikommiss men också andra fall där fastigheten upplåts av annan än ägaren av jorden, t. ex. av någon som förfogar över jorden på grund av tjänst (boställe), testamente eller avtal (huvudarrendator). Upphör upplåtarens rätt till marken, är arrendeavtal, som upplåtaren har ingått, inte bindande för den nye innehavaren av jorden. För huvudgård till fideikommiss innebär alltså ett byte av fideikommissarie att arrendeavtalet inte är bindande för den nye fideikommissarien, även om avtalet är ingånget för bestämd tid. I fideikommissurkunden eller i särskilt beslut kan dock ha föreskrivits annat.

Regleringen vilar på den grundsatsen att fideikommissarien inte får förfoga över fastigheten på sådant sätt, att han inkräktar på sin efterträdares rätt att tillträda fastigheten och få del av dess fulla avkastning.

För undergårdar gäller en annan ordning. Ett undergårdsarrende skall ingås för bestämd tid eller för arrendatorns livstid (prop. 1970:20 del B 2 s. 972 och prop. 1970:145 s. 114). När fideikommisset övergår till ny innehavare, är arrendeavtalet i princip bindande för den nye innehavaren. Denne har emellertid under vissa förutsättningar uppsägningsrätt. En regel härom finns i *1 kap. 9 § 1907 års nyttjanderättslag,* vilken bestämmelse enligt 11 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken fortfarande äger tillämpning. Stadgandet lyder:

> Har arrende- eller hyresavtal slutits beträffande sådan fideikommissfastighet, som ej är att anse såsom huvudgård till fideikommiss, vare avtalet gällande jämväl för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren; dock vare, där de avtalade villkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets ingående icke kunna anses skäliga eller eljest äro i väsentlig mån stridande mot nye innehavarens berättigade anspråk, honom öppet att uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom sex månader efter det nye innehavaren tillträdde fideikommisset, vare han sin rätt därtill förlustig.
>
> Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, vare nye innehavaren, där han ej åtnöjes med det i avtalet tingade vederlaget, berättigad att av nyttjanderättshavaren bekomma skälig ersättning för den tid denne efter nye innehavarens tillträde av fideikommisset utövat nyttjanderätten.
>
> Har i avtalet intagits villkor, som strider mot vad i denna § är stadgat, vare det villkor utan verkan mot nyttjanderättshavaren.

Mellan ett undergårdsarrende och ett vanligt arrende finns således den skillnaden att ny innehavare av ett fideikommiss i undantagsfall har rätt att säga upp arrendeavtalet under löpande period. Sådan rätt föreligger först och främst om arrendevillkoren inte kan anses vara skäliga. Vid bedömningen härav får hänsyn inte tas till andra förhållanden än dem som förelåg, då

arrendeavtalet ingicks. Om t. ex. arrendevärdet har stigit avsevärt under arrendeperioden, är detta inget skäl för uppsägning. Även om arrendevillkoren är skäliga i och för sig, kan de innebära en kränkning av den senare fideikommissariens rätt. Detta är fallet om arrendeavgiften inte är jämnt fördelad över arrendetiden. Arrendatorn har t. ex. åtagit sig att betala en större del av arrendeavgifterna i förskott. På så sätt kan den upplåtande fideikommissarien tillgodogöra sig en del av fideikommissets avkastning, som rätteligen borde belöpa på hans efterträdares besittningstid. Av detta skäl föreligger också uppsägningsrätt, om de avtalade villkoren i väsentlig mån strider mot den nye innehavarens berättigade anspråk.

För jämkning av avtal i allmänhet finns sedan år 1976 en bestämmelse (den s. k. generalklausulen) i *36 § avtalslagen*. Enligt denna bestämmelse kan avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Om villkoret har sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att detta i övrigt skall gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende. Bestämmelsen äger tillämpning inom hela förmögenhetsrättens område, således även på arrendeavtal.

Fideikommissen är numera under avveckling. *Lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss* trädde i kraft den 1 januari 1964. Enligt lagen gäller som huvudregel att fideikommiss, som har upprättats för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter, skall upphöra när den som vid lagens ikraftträdande är innehavare av fideikommisset avlider. När fideikommisset upphör, skall den avlidnes efterträdare ta hälften av egendomen. Återstoden skall fördelas som om den hade tillhört den avlidne. Efterträdare är den som enligt fideikommissurkunden eller därpå grundat förordnande är berättigad att bli ny innehavare av fideikommisset. Om någon efterträdare inte finns, skall enligt huvudregeln hela fideikommissegendomen fördelas som om den hade tillhört den avlidne med äganderätt.

Har före fideikommissets upphörande slutits arrendeavtal beträffande sådan fastighet, som inte är att anse som huvudgård, gäller avtalet även för den som erhåller egendomen enligt avvecklingslagen. Om de avtalade villkoren – med hänsyn till förhållandena när avtalet ingicks – inte kan anses skäliga eller villkoren på annat sätt i väsentlig mån strider mot efterträdarens berättigade anspråk, har han rätt att säga upp avtalet. En sådan uppsägning måste för att vara giltig göras inom sex månader från det ägaren tillträdde egendomen. Bestämmelsen om uppsägningsrätt är identisk med uppsägningsregeln i 1 kap. 9 § nyttjanderättslagen.

10.2 Bakgrund till nuvarande ordning

Om bakgrunden till den särskilda regeln om arrendetiden vid upplåtelse av huvudgård anförde lagberedningen i sitt *år 1905 avgivna förslag till arrendelagstiftning* i huvudsak följande (NJA II 1908 nr 5 s. 28). Det var omöjligt att ställa upp ett krav på att arrendeavtal skulle slutas för bestämd

tid eller för arrendatorns livstid. Även om en fideikommissarie hade upplåtit fideikommissjord för viss tid, skulle arrendatorn inte kunna grunda några anspråk mot den nye innehavaren, om fideikommissariens besittning upphörde före arrendetidens utgång. Det skulle därför vara oegentligt, om lagen skulle tvinga parterna att använda en upplåtelseform, som för sådant fall inte kunde upprätthållas.

Före år 1921 gällde för undergårdsarrendatorn samma regler som för huvudgårdsarrendatorn. Nämnda år infördes emellertid *en lag (1921:207) med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord.* Bestämmelserna var i stort sett desamma som återfinns i 1 kap. 9 § nyttjanderättslagen. Jordkommissionen, som hade förberett lagen, utvecklade bakgrunden till den nya regeln på i huvudsak följande sätt (NJA II 1921 s. 752). Enligt gängse uppfattning kunde fideikommissarrendator inte göra gällande arrendeavtalet – vare sig det gällde för bestämd tid eller för arrendatorns livstid – mot annan fideikommissarie än den som hade upplåtit arrendet. Avled upplåtaren innan arrendetiden hade gått ut, ansågs den nye fideikommissarien kunna återta arrendestället och kräva nytt avtal med arrendatorn. En sådan anordning av fideikommissarrendatorernas förhållanden var högst otillfredsställande. I fråga om fideikommissarrenden borde huvudsakligen gälla samma regler som beträffande arrende av annan jord, om det inte i själva fideikommissinstitutionen såsom sådan kunde påvisas något bestämt hinder häremot. – Beträffande fideikommissgodset skulle givetvis fideikommissurkundens bestämmelser gälla. En vanlig bestämmelse var att fideikommissarien under sin livstid fick inneha fideikommisset och använda sig av dess avkastning. Han var dock skyldig att sköta förvaltningen så att fideikommisset i oförminskat skick kunde gå över på hans efterträdare. Fideikommisset var alltså till sin juridiska karaktär närmast att likställa med en stiftelse. Det borde därför inte finnas något hinder mot att ge fideikommissarie befogenhet att med bindande verkan även för kommande innehavare utarrendera de arrendegårdar som hör till fideikommisset. Tvärtom borde det vara en skyldighet för fideikommissarien att försöka åstadkomma utarrendering på de för fideikommisset mest fördelaktiga villkoren. Härvid var två omständigheter av betydelse. Först och främst bestod fideikommissets arrendegårdar av fastigheter, som aldrig hade brukats av fideikommissarien själv utan ständigt var utarrenderade. Vidare låg det i arrendesystemets natur, att en trygg besittning för arrendatorn skapade förutsättningar för en bättre skötsel av den arrenderade fastigheten och alltså var till fördel även för fideikommisset och dess innehavare. En nytillträdande fideikommissarie borde därför vara bunden av de arrendeavtal som hans företrädare hade ingått. En förutsättning härför var dock att avtalen var till nytta för fideikommisset och ägnade att stärka dess fortbestånd. Detta gällde dock inte utarrendering av jordbruk, som var att anse som fideikommissets huvudgård. En sådan var avsedd för fideikommissariens personliga användning. En utarrendering av huvudgård borde inte hindra en nytillträdande fideikommissarie att genast vid sitt tillträde av fideikommisset överta brukandet av denna gård.

Arrendeutredningen, som förberedde *1943 års arrendereform,* ansåg (SOU 1938:38 s. 225) att det var mindre tillfredsställande att lagen i fråga om fideikommissarrenden inte ställde upp samma krav på arrendetidens fixering som beträffande andra arrenden. Eftersom ett undergårdsarrende på viss tid

eller för arrendatorns livstid var bindande även för ny innehavare av fideikommisset förelåg enligt arrendeutredningen inte längre något hinder mot att tvinga parterna att använda någon av dessa upplåtelseformer. Med tanke på tryggheten i arrendatorns besittning var en fixerad arrendetid att föredra framför en upplåtelse, som skedde för fideikommissariens besittningstid. Härtill kom att den optionsrätt som enligt arrendeutredningens förslag skulle tillkomma de sociala arrendena inte skulle kunna tillämpas, om arrendetiden gjordes beroende av fideikommissariens besittningstid. Av dessa skäl infördes år 1943 den regeln att arrende av undergård skulle ske för viss tid eller för arrendatorns livstid.

Som tidigare har nämnts är fideikommissen nu under avveckling. Frågan om avskaffande av fideikommissen har sedan 1900-talets början vid flera tillfällen varit föremål för utredningar och diskussioner. Först år 1963 infördes en lag i ämnet. Lagen utgjorde slutpunkten på ett omfattande, i flera etapper bedrivet utredningsarbete, som ursprungligen hade föranletts av skrivelser från riksdagen så långt tillbaka som ett halvsekel tidigare och som avslutades med den år 1952 tillsatta fideikommissutredningens år 1959 framlagda *förslag till avvecklingslag* (SOU 1959:40). Den långa tid som hade åtgått var belysande för de svårigheter av olika slag, som lösningen av frågekomplexet innefattade. Vid en avveckling av fideikommissen kunde betydande olägenheter uppstå av social och ekonomisk art samt för kulturvärdena, om inte åtgärder kunde vidtas till skydd för dessa intressen (NJA II 1963 s. 218 och 221).

Fideikommissutredningen föreslog att arrendatorerna skulle få ett särskilt rättsskydd i samband med fideikommissavvecklingen (SOU 1959:40 s. 122). Förslaget i denna del ledde emellertid inte till lagstiftning. Från det föreslagna arrendatorsskyddet borde enligt utredningen undantas huvudgårdsarrendator. Även om det enligt utredningen var vanligt att huvudgårdar utarrenderades, framstod arrendebruket på dessa inte som den normala bruksformen i motsats till vad fallet var beträffande undergårdarna. Utredningen anförde vidare. Arrendator av huvudgård hade inte kunnat påräkna någon större trygghet och hans ställning försämrades därför inte i högre grad genom avvecklingen. Intresset för fideikommissintressenterna att fritt kunna disponera över jorden var avsevärt starkare beträffande huvudgården än i fråga om undergårdarna. Särskilt gällde detta efterträdaren, som kanske hade inriktat sig på att överta huvudgårdens jordbruk. Liknande synpunkter låg för övrigt bakom den olikartade behandlingen av fideikommissens huvudgårdar och undergårdar i 1 kap. 9 § nyttjanderättslagen.

Departementschefen anförde i propositionen i frågan om fideikommissarrendena bl. a. följande (prop. 1963:5 s. 155). Fideikommissjorden är i stor utsträckning utarrenderad. Beträffande undergårdarna gäller detta med endast få undantag. Av huvudgårdarna är mellan en tredjedel och hälften upplåtna på arrende. Enligt 1 kap. 9 § nyttjanderättslagen gäller arrendeavtal beträffande undergård även för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren. I fråga om huvudgård gäller nyttjanderättsavtal endast för upplåtarens besittningstid jämte därpå följande fardagstid. Utredningen har för sin del funnit, att avvecklingen av fideikommissen inte medför någon annan inverkan på arrendatorernas rättsliga ställning än att bestämmelsen i 1

kap. 9 § nyttjanderättslagen i allmänhet inte längre blir tillämplig, eftersom fideikommisset som regel skall upphöra vid den nuvarande innehavarens frånfälle. Utredningen har ansett att den princip som bär upp lagrummet inte nu bör brytas. Utredningen har därför föreslagit att i avvecklingslagen tas in en bestämmelse om att arrendeavtal beträffande undergård skall gälla också mot den som förvärvar egendomen vid avvecklingen. Departementschefen förklarade sig biträda utredningens förslag.

Arrendelagsutredningen, som förberedde den *nu gällande arrendelagstiftningen,* intog i fråga om huvudgårdsarrendatorerna samma ståndpunkt som fideikommissutredningen. Arrendelagsutredningen hänvisade till att den gällande principen hade godkänts så sent som vid den år 1963 genomförda lagstiftningen om avveckling av fideikommissen och ansåg att det därför inte fanns anledning att inta en annan ståndpunkt i fråga om fideikommissarrendatorernas rättsliga ställning vid fideikommiss övergång till ny innehavare eller efterträdare (SOU 1968:57 s. 390).

10.3 Förekomsten av jordbruksfideikommiss

År 1959 fanns 110 jordbruksfideikommiss. De omfattade cirka 89 000 hektar åkerjord och cirka 183 000 hektar skog. Fideikommissens sammanlagda areal var alltså cirka 272 000 hektar.

Enligt uppgifter inhämtade från fideikommissnämnden hade under perioden fram till den 1 februari 1980 56 av jordbruksfideikommissen upphört antingen på grund av bestämmelserna i avvecklingslagen eller genom frivilliga åtgärder av olika slag. För närvarande finns alltså 54 fideikommiss kvar. De omfattar cirka 47 000 hektar åker och cirka 93 000 hektar skog eller sammanlagt cirka 141 000 hektar. Fideikommissens totala areal har således minskat med cirka 131 000 hektar eller cirka 48 procent. Minskningen är procentuellt i stort sett fördelad lika mellan åkermark och skogsmark.

10.4 Överväganden och förslag

Fideikommissinstitutet är att betrakta som en historisk kvarleva, och de återstående fideikommissen kommer på grund av reglerna i avvecklingslagen att upphöra inom en nära framtid. Reglerna om arrende av fideikommissjord är i vissa hänseenden olika dem som gäller för jordbruksarrende i allmänhet. Dessa olikheter är motiverade av fideikommissinstitutets egenartade karaktär i rättsligt avseende.

Fideikommissariens rätt att förfoga över jorden är mera begränsad än den som tillkommer en jordägare. När det gäller arrende av fideikommissjord visar sig denna begränsning särskilt genom de särregler som gäller för upplåtelse av huvudgård på arrende. Enligt huvudregeln får nämligen en sådan upplåtelse aldrig inkräkta på den nye innehavarens rätt. För en arrendator av en huvudgård är det givetvis ett förståeligt önskemål att han vill komma i åtnjutande av samma besittningsskydd som andra jordbruksarrendatorer. En förstärkning av huvudgårdsarrendatorns rättsställning skulle

emellertid medföra särskilda svårigheter med hänsyn till det långvariga och omfattande arbete som låg bakom den lösning av fideikommissproblemet som kom till stånd genom 1963 års avvecklingslag. Om man vill jämställa huvudgårdsarrendatorn med övriga arrendatorer, måste bl. a. införas regler, som innebär att arrendeavtalet blir gällande även mot efterträdaren. En lagändring av detta slag rubbar en viktig grundsats i 1963 års lag vad gäller efterträdarens rätt till fideikommissegendomen. Detta kan medföra konsekvenser, som nu inte kan överblickas.

En väsentlig ändring i 1963 års lag kan nämligen aktualisera även andra ändringar i nämnda lag. Med hänsyn till avvecklingslagens komplicerade och delvis speciella karaktär är kommittén av den uppfattningen att någon ändring av denna lag inte bör ske utan att konsekvenserna härav på fideikommissavvecklingsfrågorna har blivit föremål för särskild utredning. Det saknas emellertid anledning att nu påbörja ett sådant utredningsarbete. Ytterligare ett skäl som talar mot att nu föreslå någon lagändring är osäkerheten om det antal arrendeavtal som skulle komma att omfattas av ett förstärkt besittningsskydd. Som allmän princip för ny civillag gäller nämligen att den får tillämpas endast på rättsförhållanden, som har uppkommit efter den nya lagens ikraftträdande. Denna princip gäller med särskild styrka på fideikommissområdet, eftersom såväl nuvarande fideikommissinnehavare som hans efterträdare får antas ha rättat sina dispositioner efter de förutsättningar som 1963 års avvecklingslag har ställt upp. Det är oklart hur många huvudgårdar, som är upplåtna på arrende. Sannolikt rör det sig endast om ett tiotal. Med hänsyn till vad som tidigare har anförts om fideikommissens avveckling kan man med visst fog anta att en lagändring kommer att gälla endast ett begränsat antal huvudgårdsarrendatorer, om ens någon. Det kan också från mera allmän synpunkt verka mindre välövertänkt att ändra avvecklingslagen nu 17 år efter dess tillkomst och i en tid då fideikommissen inom en nära framtid kan beräknas vara slutligt avvecklade.

Som tidigare har framhållits gäller för undergårdsarrendator i stort sett samma regler som för arrendatorer i allmänhet. Skillnaden är endast den att en ny fideikommissarie eller en efterträdare till denne har möjlighet – om än i mycket begränsad omfattning – att säga upp arrendeavtalet under löpande arrendeperiod. På vissa håll lär regeln uppfattas så att en ny innehavare av ett fideikommiss skulle ha en mera allmän rätt att säga upp arrendeavtalet för att åstadkomma en höjning av arrendeavgiften under löpande arrendeperiod. En sådan uppfattning är emellertid inte riktig. Av lagregelns avfattning framgår att uppsägningsrätten inte kan användas som ett normalt instrument för avgiftshöjning. Regeln tar i stället sikte endast på sådana arrendeuppgörelser som innefattar ett otillbörligt handlande mot fideikommissariens efterträdare.

Vid en bedömning av uppsägningsrätten i 1 kap. 9 § nyttjanderättslagen och dess motsvarighet i avvecklingslagen kan en jämförelse göras med den nya generalklausulen i 36 § avtalslagen. Generalklausulen innebär att ett avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Om en nytillträdande fideikommissarie eller efterträdare anser att ett arrendeavtal innehåller en för honom oskäligt låg arrendeavgift och därför vill säga upp

avtalet, kan han hänvisa bara till omständigheter, som förelåg när avtalet ingicks. Om han i stället vill att en domstol skall jämka avgiften med stöd av generalklausulen, kan han hänvisa också till senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Det är visserligen osäkert vilka möjligheter en fideikommissarie skulle ha i praktiken att använda sig av generalklausulen för att under löpande arrendetid få avtalsvillkor jämkade under påstående att de är oskäliga. Möjligheten att använda sig av den särskilda uppsägningsrätten i en sådan situation är emellertid klart mera begränsad.

Av det som har sagts i det föregående framgår att det enligt kommitténs mening saknas tillräckliga skäl att vidare överväga huruvida någon ändring bör ske av de särskilda regler som gäller för fideikommissarrenden.

11 Underarrendatorns rättsställning

11.1 Gällande rätt

Enligt huvudregeln i 8 kap. 19 § jordabalken (JB) får arrendatorn inte upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av det utan samtycke av jordägaren. Förbudet mot andrahandsupplåtelse gäller vid samtliga arrendeformer. Går jordägaren med på att arrendatorn upplåter arrendet i andra hand, utträder arrendatorn inte ur rättsförhållandet med jordägaren utan står kvar som huvudarrendator. Rättsförhållandet mellan huvudarrendatorn och den som har fått arrendet upplåtet åt sig i andra hand – underarrendatorn – är också att betrakta som ett arrende i lagens mening. Jordabalkens arrenderegler är tillämpliga även på upplåtelsen mellan huvudarrendator och underarrendator. En underarrendator kan alltså ha besittningsskydd i förhållande till huvudarrendatorn och detta oberoende av om denne har besittningsskydd. Underarrendatorn har inte bättre rätt än vad huvudarrendatorn har gentemot jordägaren. Detta innebär att om huvudarrendatorns arrenderätt förverkas, t. ex. på grund av bristande avgiftsbetalning, underarrendatorn inte har någon särskild rätt mot jordägaren. Detsamma gäller om huvudarrendatorn och jordägaren kommer överens om att avtalet mellan dem omedelbart skall upphöra att gälla. Underarrendatorns besittningsrätt blir då utan värde eller förvandlas till en osäker rätt till skadestånd. Underarrendatorn har således en högst osäker rättsställning. Detta gäller särskilt de fall där det föreligger en intressegemenskap mellan jordägaren och huvudarrendatorn, exempelvis genom att huvudarrendatorn är ett aktiebolag, i vilket jordägaren har aktiemajoriteten.

Det är inte ovanligt att koloniområden, ofta ägda av en kommun, är upplåtna på underarrenden. Kommunen kan ha upplåtit marken till en arrendatorsförening, som blir huvudarrendator och som i sin tur i enlighet med huvudavtalet arrenderar ut kolonilotter till sina medlemmar. Det förekommer också att hela gods av ägaren eller fideikommissinnehavaren arrenderas ut till ett aktiebolag, vars aktier till övervägande delen ägs av fastighetsägaren (fideikommissinnehavaren). Aktiebolaget upplåter sedan i sin tur marken till brukarna. Systemet förekommer vid upplåtelser av både jordbruk och sommarstugetomter. Även andra konstruktioner kan förekomma med upplåtelser av arrende i andra hand.

11.2 Tidigare förslag till reglering

Arrendelagsutredningen uppmärksammade frågan om underarrendatorns svaga rättsställning gentemot jordägaren och uttalade (SOU 1968:57 s. 388) bl. a. följande. Några direkta missförhållanden hade inte kommit till utredningens kännedom i annan mån än att underarrendatorerna hade känt en viss osäkerhet om innebörden av sin rätt. Utredningen fann det emellertid inte tillfredsställande att den trygghet i besittningen som lagen ger arrendatorn kunde åsidosättas på detta sätt. Enligt utredningen fanns det jordägare, som hade satt metoden i system. Även om i de fall huvudarrendatorn är ett aktiebolag, i vilket jordägaren har ett avgörande inflytande, domstol i vissa fall skulle kunna anse att jordägaren skulle svara för skyldigheter som huvudarrendatorn inte hade uppfyllt, var det enligt utredningen ur underarrendatorns synpunkt inte tillräckligt att en *möjlighet* kunde finnas att vända sig direkt mot jordägaren. Det var svårt att på ett fullt tillfredsställande sätt lösa problemet med underarrendatorernas rättsställning. Utredningen avvisade såväl tanken att förbjuda eller ogiltigförklara avtal om underarrende som tanken att betrakta jordägare och huvudarrendator som solidariskt ansvariga gentemot underarrendatorn. Utredningen föreslog i stället att den rätt som tillkommer gårdsarrendator vid underarrende skulle gälla även mot ägaren, om denne inte inom en tidsfrist och innan huvudarrendatorns rätt hade upphört hade friskrivit sig från sådan bundenhet. Om systemet med underarrende skulle bli vanligare och ägarna generellt friskriva sig, borde enligt utredningen ytterligare lagstiftningsåtgärder övervägas.

Under remissbehandlingen avstyrktes förslaget av Sveriges Jordägareförbund med motivering att regeln skulle innebära stor fara för rättsförlust och att förbundet inte kände till något fall som gav erfarenhetsmässigt underlag för en sådan regel som hade föreslagits. Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund och Sveriges Jordbrukskasseförbund framhöll att det är ett undantag att avtal kan skapas genom passivitet från ena partens sida och att det här inte fanns anledning att frångå regeln att avtal kräver utrycklig viljeförklaring från båda parterna.

I jordabalkspropositionen förklarade departementschefen att han inte var beredd att föreslå någon ändring av gällande ordning med följande motivering (prop. 1970:20 del B 2 s. 956):

> Det är obestridligt att underarrendators besittningsskydd är svagt enligt gällande rätt. En förstärkning av detta skydd i enlighet med den lösning utredningen förordar innebär som framhållits under remissbehandlingen å andra sidan att jordägarens passivitet kan få ingripande rättsverkningar. Redan detta gör att jag ställer mig tveksam till förslaget i denna del. Härtill kommer att jag inte är övertygad om behovet av en sådan regel som utredningen föreslår. Regeln skulle med all sannolikhet föra med sig att jordägare i stor utsträckning skulle redan i arrendeavtalet friskriva sig från bundenhet vid upplåtelseavtal i andra hand. Enligt min mening är det både naturligare och lämpligare att frågan om underarrendatorns rätt när huvudarrendeförhållandet upphör regleras genom överenskommelse med jordägaren. I många fall torde f. ö. omständigheterna vara sådana att underarrendatorn kan anses ha förvärvat en självständig arrenderätt gentemot jordägaren.

11.3 Önskemål om reformer

En förening av sommarstugearrendatorer i Halland har i en skrivelse år 1977 till bostadsministern redogjort för bl. a. de problem som har uppstått för arrendatorerna genom att de arrenderar sina sommarstugetomter av ett aktiebolag, vars aktier ägs av jordägaren och släktingar till denne. I skrivelsen uppges bl. a. följande. De flesta arrendatorerna har 49-åriga kontrakt, som löper ut år 1981. För några år sedan utnyttjade jordägaren möjligheten att under hot om att försätta bolaget i konkurs tilltvinga sig höjning av avgifterna redan under löpande period. Hade bolaget försatts i konkurs, skulle arrendatorerna inte längre ha haft möjlighet att hävda någon som helst rätt, eftersom deras avtalspart inte längre skulle existera. Genom konstruktionen i förevarande fall synes jordabalkens skyddsregler för arrendatorn ha satts ur spel. Har jordägaren denna möjlighet att kringgå lagstiftningens syfte, bör en lagändring ske. Förslagsvis borde det införas en regel av följande lydelse: Om jordägaren och förstahandsarrendatorn har intressegenskap, t. ex. genom att jordägaren upplåter marken till släkting eller till juridisk person, i vilken han själv eller hans släktingar har bestämmande inflytande, så gäller reglerna om besittningsskydd för andrahandsarrendatorn gentemot jordägaren på samma sätt som om arrendeavtalet var träffat direkt med denne.

Skrivelsen har av regeringen den 10 november 1977 överlämnats till kommittén för beaktande.

11.4 Hyresområdet

På hyresområdet är andrahandsupplåtelser förhållandevis vanliga i storstäderna och särskilt i Stockholm. En andrahandshyresgästs rättsställning är i stort sett densamma som en underarrendators. Gentemot hyresvärden har han således ej bättre rätt än förstahandshyresgästen, och han sitter kvar i lägenheten endast så länge som förstahandshyresgästens avtal med hyresvärden gäller. Att förstahandshyresgästens rätt upphör kan bero på olika omständigheter, som andrahandshyresgästen inte kan påverka. Det är till och med möjligt att hyresvärden och förstahandshyresgästen träffar överenskommelse om att deras hyresförhållande skall upphöra just i syfte att bli av med andrahandshyresgästen. Anledningen härtill kan vara att förstahandshyresgästen är bulvan för hyresvärden och att hyresvärden önskar hyra ut lägenheten till annan person som betalar bättre.

Hyresrättsutredningen har övervägt förstärkningar av andrahandshyresgästernas rättsställning på olika sätt. En sådan förstärkning skulle kunna åstadkommas genom att en andrahandshyresgäst efter tre års förhyrning får rätt att under vissa förutsättningar överta förstahandshyresgästens hyresrätt och att få avtalet förlängt för egen del, om förstahandshyresgästens avtal med hyresvärden upphör att gälla på grund av uppsägning eller av annan anledning. Enligt utredningen gör emellertid den treåriga karenstiden regeln ganska värdelös som skydd i bulvanförhållanden, eftersom hyresvärden i ett sådant förhållande inte torde ha något emot en ganska snabb omsättning av hyresgäster och därför gärna ordnar så att andrahandshyresförhållandet

upphör före karenstidens utgång. En särskild reglering har därför övervägts för bulvanförhållanden, vilken innebär att i vissa angivna situationer, som kan tyda på att bulvanskap föreligger, upplåtelse i andra hand skall anses vara en upplåtelse direkt av fastighetsägaren, om andrahandshyresgästen begär det och om det kan antagas att upplåtaren inte har handlat självständigt i förhållande till hyresvärden vid upplåtelsen. Denna regel skulle gälla när lägenhet har upplåtits i andra hand av

1) någon som är närstående till hyresvärden (är gift med hyresvärden eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag med hyresvärden eller är syskon till hyresvärden eller på annat likande sätt är hyresvärden närstående),

2) juridisk person, för vilken hyresvärden eller honom närstående enligt 1) är ställföreträdare eller över vilken han eller honom närstående enligt 1) har ett bestämmande inflytande på grund av aktieägande eller av annan liknande anledning,

3) någon som, när hyresvärden är juridisk person, själv har sådan ställning i förhållande till hyresvärden som avses i 2) eller är närstående till någon som har en sådan ställning,

4) någon som är anställd hos hyresvärden eller har ekonomisk intressegemenskap med hyresvärden eller står i annat liknande förhållande till denne.

11.5 Överväganden och förslag

Underarrendatorns rättsställning kännetecknas av att han inte har bättre rätt än vad huvudarrendatorn har gentemot jordägaren. Träffar jordägaren och huvudarrendatorn överenskommelse om ändring av villkor i det mellan dem gällande arrendeavtalet, kan underarrendatorns rättsställning förändras utan att han har deltagit i överenskommelsen eller haft möjlighet att påverka den. Som exempel kan nämnas att jordägaren och huvudarrendatorn träffar avtal om att huvudarrendet omedelbart skall upphöra. Oavsett vad huvudarrendatorn och underarrendatorn har överenskommit om arrendetidens längd, går underarrendatorn miste om sitt arrende och får i stället en osäker skadeståndsfordran gentemot huvudarrendatorn.

Möjligheten att förbättra underarrendatorns besittningsskydd är emellertid begränsad, eftersom underarrendatorn inte härleder sin rätt från jordägaren utan från en annan arrendator. Ett starkare rättsskydd för underarrendatorn kan innebära att upplåtelsens egenskap av underarrende går förlorad. För att stärka underarrendatorns rättsställning krävs nämligen att man inför bestämmelser, som innebär att jordägaren på ett eller annat sätt får svara för huvudarrendatorns förpliktelser gentemot underarrendatorn. Bestämmelserna kan utformas så att denna skyldighet för jordägaren antingen inträder redan vid underarrendets tillkomst och skall fullgöras solidariskt med huvudarrendatorn eller inträder först när huvudarrendet upphör. Väljer man den lösningen att jordägarens ansvar inträder vid underarrendets tillkomst, blir effekten för jordägaren av en upplåtelse av underarrende snarlik den som uppstår vid en överlåtelse av arrende. Avtal om egentligt underarrende kommer då inte att kunna ingås, eftersom dessa

skulle vara att mer eller mindre jämställa med överlåtelse av arrende. Även den andra lösningen, som innebär att jordägaren blir bunden av underarrendatorns avtal först sedan huvudarrendet har upphört, får effekter som påminner om dem som uppstår vid överlåtelse av arrende, dock först sedan viss tid har förflutit. Framförallt den sistnämnda lösningen skulle också medföra en rad praktiska problem, som kan vara ganska svårlösta. En jordägare vill t. ex. använda marken för annat ändamål än fritidsbebyggelse, när den löpande arrendeperioden går ut och kommer därför överens med huvudarrendatorn om att arrendet inte skall förlängas. Om huvudarrendatorn förhåller sig passiv gentemot underarrendatorerna, kan jordägaren komma att bli bunden av en automatisk förlängning av underarrendeavtalen för en ny arrendeperiod. Denna och andra uppenbart opraktiska konsekvenser kan visserligen elimineras, men detta kräver en komplicerad reglering.

Av vad som har sagts nu framgår att ett stärkande av underarrendatorns rättsställning kan innebära att avtal om underarrende mer eller mindre avskaffas i praktiken. Eftersom avtal om underarrende i vissa fall kan vara en för alla parter lämplig anordning, t. ex. för kolonistugeområden, är de lösningar som hittills har diskuterats alltför långtgående. Såvitt kommittén har kunnat finna, föreligger det inte heller något praktiskt behov av att införa generella regler om förbättring av rättsskyddet för underarrendatorn.

Kommittén har emellertid uppmärksammat en särskild kategori av underarrenden, på vilken det är motiverat att anlägga ett annat synsätt. Dessa underarrenden kännetecknas av att jordägaren och huvudarrendatorn handlar samstämmigt och i intressegemenskap samt av att upplåtelsen till huvudarrendatorn har skett av andra skäl än intresset av att just denne skall själv utöva arrenderätten. Som exempel kan nämnas det fallet att jordägaren upplåter marken till ett aktiebolag, över vilket han genom aktieinnehav eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, och att bolaget i sin tur arrenderar ut marken till olika sommarstugeägare. Ett liknande fall är när huvudarrendatorn är jordägarens barn, hustru eller annan närstående. Eftersom jordägaren och huvudarrendatorn i dessa fall i regel får anses uppträda gentemot underarrendatorn såsom en och samma person, bör jordägaren svara för de skyldigheter som huvudarrendatorn inte uppfyller. Enligt allmänna rättsgrundsatser torde avtal, som har ingåtts mellan en sådan speciell huvudarrendator som nyss har beskrivits, och en underarrendator i vissa situationer kunna åberopas mot jordägaren av underarrendatorn, som om jordägaren själv hade träffat avtalet. Det kan emellertid i en rättegång vara svårt att klarlägga förhållandet mellan jordägaren och huvudarrendatorn. Enligt kommitténs uppfattning utgör avtalen om underarrende inte något större praktiskt problem utom möjligen för vissa kategorier bostadsarrendatorer. Underarrendatorerna skulle emellertid få en klar förbättring, om i lag anges åtminstone mera typiska situationer, när underarrendatorn borde kunna rikta sina rättsanspråk mot jordägaren, oavsett de motiv som har legat bakom upplåtelsen av huvudarrendet. Mot bakgrund härav och med hänsyn till vad hyresrättsutredningen kan förväntas föreslå förordar kommittén att det i 8 kap. JB införs en bestämmelse om att underarrendatorns arrende skall anses ha upplåtits av jordägaren, om huvudarrendeavtalet upphör och huvudarrendatorn antingen tillhör viss krets av närstående till

jordägaren eller är en juridisk person, över vilken jordägaren eller honom närstående har det bestämmande inflytandet, eller är enskild person och jordägaren är juridisk person, över vilken huvudarrendatorn eller honom närstående har det bestämmande inflytandet.

Kommittén utesluter inte att huvudarrendatorn även i andra situationer än de nu angivna på grund av intressegemenskap med jordägaren kan inta samma osjälvständiga ställning som den i typfallen beskrivna. Det bör liksom hittills stå domstolarna fritt att bedöma dessa frågor.

Kommitténs förslag överensstämmer inte i alla delar med vad hyresrättsutredningen i denna fråga kan förväntas föreslå på hyresrättens område. Även om det i och för sig är önskvärt att rättsreglerna på hyres- och arrendeområdena är så likartade som möjligt, anser kommittén att det på arrendeområdet inte har visats föreligga skäl att införa andra regler om underarrende än vad som har redovisats i det föregående.

12 Förverkande av jordbruksarrende på grund av vanvård

12.1 Gällande rätt

Enligt 8 kap. 23 § 3. jordabalken (JB) är arrenderätten förverkad, om arrendatorn vanvårdar arrendestället. Är det som ligger arrendatorn till last av ringa betydelse, inträder dock inte förverkandepåföljd. Att arrenderätten är förverkad innebär att jordägaren har rätt att säga upp avtalet i förtid. Sker uppsägning, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om inte domstol eller överexekutor finner det skäligt att ålägga arrendatorn att flytta tidigare (8 kap. 4 § första stycket JB). Vidtar arrendatorn rättelse, innan jordägaren har använt sig av sin rätt att säga upp avtalet, får arrendatorn därefter inte skiljas från arrendet på grund av vanvården. Vid förverkande på grund av vanvård har jordägaren rätt till ersättning för den skada han lider genom att arrendet upphör i förtid.

Om arrendestället försämras genom att arrendatorn eftersätter den vård och det underhåll som åvilar honom, har jordägaren rätt till ersättning vid avräkning. Sådan skall ske när arrendestället avträds eller tidigare, i den mån detta har avtalats. Vid förlängning skall avräkning också alltid ske, när mer än nio år har förflutit från tillträdet eller senaste avräkning (9 kap. 23 § JB). Avräkning skall grundas på syn, såvida parterna inte har avtalat annat. Vid synen antecknas bristernas beskaffenhet, de åtgärder som behövs för bristernas avhjälpande samt kostnaderna härför (9 kap. 26 § JB). Vid förverkande på grund av vanvård har jordägaren således också rätt till ersättning för den ökning av bristbeloppet som vanvården ofta medför.

12.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

I 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom fanns i 2 kap. 36 § en bestämmelse om förverkande vid vanvård med i stort sett samma lydelse som motsvarande bestämmelse i jordabalken. Stadgandet löd: "Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga avtalet, om arrendatorn gör sig skyldig till vanvård av fastigheten." I förarbetena till 1907 års lag uttalades (1905 års betänkande med förslag till jordabalk s. 171) endast att det uppenbarligen borde tillkomma jordägaren att häva avtalet, om arrendatorn vanvårdade den åt honom anförtrodda fastigheten. Någon precisering av när vanvård skulle anses föreligga gjordes inte. Enligt 1907 års lag var arrendatorn skyldig att väl hävda jorden samt vårda och underhålla

fastighetens övriga tillhörigheter. Arrendatorn fick således inte under arrendetiden försämra fastigheten utan var skyldig att återlämna den i samma skick som han hade mottagit den. Beträffande jorden var han till och med skyldig att väl hävda denna, vilket innebar att han inte fick låta jorden ligga i vanhävd även om han hade mottagit den vanhävdad. Lät arrendatorn således en vanhävdad fastighet förbli i samma skick, kunde arrenderätten förklaras förverkad på grund av vanvård.

I 1943 års arrendelag upptogs samma bestämmelser om förverkande vid vanvård och arrendatorns vårdnads- och underhållsskyldighet som hade funnits i 1907 års lag.

Arrendelagsutredningen föreslog att bestämmelsen om förverkande på grund av vanvård skulle behållas oförändrad. Ett förslag av utredningen om ändring i reglerna om arrendatorns skyldighet att vårda och underhålla arrendestället skulle emellertid få konsekvenser för förverkandeparagrafen. Någon skyldighet att förbättra jordens hävd skulle nämligen inte längre föreligga. Arrendelagsutredningen anförde (SOU 1968:57 s. 374) vidare följande. Med hänsyn till att det är arrendatorn som har besittningen till egendomen, bör det tillkomma honom att utöva den tillsyn och vård som på grund härav framstår som naturlig. Han får inte underlåta att vidta sådana åtgärder som fordras för att skydda arrendestället från uppkommande skaderisker. I allmänhet får han inte dröja med åtgärden till avträdet eller avräkningen. Han bör även i övrigt hålla arrendestället i ett så vårdat och välskött skick som omständigheterna medger. Åliggandet att vårda kommer därigenom att korrespondera med förverkandepåföljden vanvård även i situationer då denna kanske inte medför någon ersättningsskyldighet för arrendatorn. Samma underhållsprinciper skall gälla för jord och hus. Arrendatorn skall sålunda inte behöva riskera förverkande därför att han har underlåtit att väl hävda en redan vid tillträdet vanhävdad jord. Detta betyder dock inte att arrendatorn får lämna den vanhävdade jorden utan tillsyn. Om en lindrig vanhävd övergår till grov eller om jorden blir ett tillhåll för skadedjur och parasiter, bör förverkandepåföljd kunna inträda.

I propositionen med förslag till jordabalk (prop. 1970:20) togs inte frågan om förverkande vid vanvård upp till diskussion.

Några prejudikat angående tillämpningen av bestämmelsen om förverkande vid vanvård har inte kunnat återfinnas i rättsfallssamlingarna för de senaste 25 åren.

12.3 Lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark

Skötsellagen trädde i kraft den 1 juli 1979 och ersätter 1969 års vanhävdslag. Enligt skötsellagen skall jordbruksmark, som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig för jordbruksproduktion, brukas så att markens produktionsförmåga tas till vara på ett ändamålsenligt sätt. Syftet med lagstiftningen är endast att säkerställa att den brukningsvärda jordbruksmarken kommer att brukas och att brukningen uppfyller viss minimistandard. Lantbruksnämnden utövar tillsyn över efterlevnaden av lagen och kan ingripa med bl.a. vitesföreläggande.

I förarbetena uttalades (prop. 1978/79:163 s. 13) följande. Vilka krav som

skall gälla för att brukningen skall anses godtagbar är svårt att precisera. Frågan måste bedömas bl.a. med hänsyn till förhållandena på orten, markens beskaffenhet och från ekonomiska och andra synpunkter. Brukningen skall exempelvis inte anses godtagbar när åkrar lämnas utan skötsel eller kultiverad betesmark inte utnyttjas för betesgång eller när diken och avlopp vansköts eller när god åkerjord inte används annat än som extensivt utnyttjad betesmark.

12.4 Överväganden och förslag

Enligt 8 kap. 23 § 3. JB är arrenderätten förverkad, om arrendatorn vanvårdar arrendestället. Förverkande innebär att jordägaren får säga upp arrendeavtalet i förtid. Sker sådan uppsägning, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen. Domstol eller överexekutor kan dock bestämma att arrendatorn skall flytta tidigare.

Lagens förarbeten ger inte någon närmare beskrivning av innebörden av begreppet vanvård. Man kan inte heller hämta någon ledning från rättspraxis. Genom kontakter med olika företrädare för parterna på arrendemarknaden har kommittén fått det intrycket att man på många håll har den uppfattningen att förverkandepåföljd inte inträder förrän grov vanvård föreligger.

Det säger sig självt att det finns utrymme för olika meningar, när det gäller att avgöra huruvida ett arrendeställe är vanvårdat eller inte. Visserligen saknas vägledande rättsfall, men härav kan man inte dra den slutsatsen att domstolar och arrendenämnder allmänt skulle anse arrenderätten förverkad först sedan vanvården har gått så långt att den är att anse som grov. Så länge det saknas belägg för att rättstillämpningen avviker från vad lagstiftaren rimligtvis kan antas ha åsyftat med regeln om förverkande vid vanvård av arrendestället, finns enligt kommitténs uppfattning inte skäl att överväga en ändring av bestämmelsen i fråga.

Bedömningen av frågan om när vanvård föreligger kan – åtminstone vad gäller marken – antas bli något lättare att göra efter den 1 juli 1979, då lagen om skötsel av jordbruksmark, den s.k. skötsellagen, trädde i kraft. Enligt denna skall brukningen av åkermark och kultiverad betesmark (jordbruksmark) uppfylla viss minimistandard. Jordbruksmark, som med hänsyn till läge, omfång och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion, skall brukas så att markens produktionsförmåga tas till vara på ett ändamålsenligt sätt. Om brukningen inte uppfyller föreskrivna krav, kan lantbruksnämnden ingripa.

Jordabalkens regler om förverkande av arrenderätten vid vanvård av arrendestället är av civilrättslig natur, medan skötsellagen är att hänföra till den offentligrättsliga lagstiftningen. Det är därför inte alldeles givet att skötsellagens föreskrifter utan vidare kommer att tjäna som vägledning vid domstolarnas och arrendenämndernas tillämpning av förverkanderegeln. Enligt kommitténs bedömning bör man emellertid räkna med att de centrala värderingar rörande jordbruksmarkens skötsel som statsmakterna har gett uttryck åt i skötsellagen inte kan lämna tolkningen av termen vanvård utan påverkan. Med hänsyn till att skötsellagen har gällt endast under en kort tid

och till att någon fast praxis därför ännu inte har hunnit utvecklas kommer domstolar och arrendenämnder sannolikt att, åtminstone i ett inledningsskede, med viss försiktighet låta lantbruksnämndernas tillämpning av skötsellagen vara normerande. Endast den omständigheten att lantbruksnämnden har ansett skötsellagen tillämplig i fråga om viss arrendejord kommer förmodligen inte att tillmätas någon avgörande vikt vid bedömningen av en förverkandetvist. Har lantbruksnämnden däremot med stöd av skötsellagen utfärdat vitesföreläggande utan att rättelse sker, kommer med all sannolikhet domstolar och arrendenämnder att anse jordbruksmarken vanskött.

Arrendegårdarna representerar i dag betydande värden. Kostnaderna för reparationer av framför allt byggnader och andra större anläggningar har under senare år ökat avsevärt. Även om kommittén inte har belägg för annat än att arrendeställena i allmänhet kännetecknas av god vård och gott underhåll, är det för jordägaren likväl nu av större betydelse än förut att i tid kunna hejda en begynnande vanvård av ett arrendeställe. Regeln om skyldighet för arrendatorn att vid avräkning betala ersättning för ökade bristbelopp utgör nämligen inte något tillräckligt skydd för jordägaren, om arrendeställets försämring har gått så långt att arrendatorn inte förmår att betala. Av dessa skäl bör i fortsättningen noggrann uppmärksamhet ägnas åt sådana mål och ärenden som ger domstolar och arrendenämnder anledning att pröva frågan om förverkande av arrenderätten på grund av vanvård. Ger en sådan granskning vid handen att termen vanvård i rättstillämpningen ges den innebörd som bl.a. LRF har invänt mot (se tilläggsdirektiven, avsnitt 1.1), bör frågan om en lagändring tas upp till förnyad prövning.

13 Maximitiden för arrendeupplåtelse

13.1 Gällande rätt

Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid eller för arrendatorns livstid (9 kap. 2 § jordabalken/JB/). Är arrendetiden inte bestämd, gäller avtalet fem år. För arrende, som omfattar bostad åt arrendatorn, är minimitiden fem år. För övriga jordbruksarrenden finns ingen minimitid.

Avtal om upplåtelse av arrende av alla slag är inte bindande längre än 50 år från den tidpunkt avtalet ingicks (7 kap. 5 § JB). Avser upplåtelsen fast egendom inom stadsplan, är maximitiden dock 25 år. Samma regler gäller för upplåtelse av övriga nyttjanderätter utom tomträtt och skogsavverkningsrätt. Undantagna från bestämmelserna är också upplåtelser för någons livstid och upplåtelser från staten. Bestämmelserna, som är tvingande, inverkar inte på arrendatorns rätt till förlängning av avtalet på grund av lag, dvs. automatisk förlängning på grund av utebliven uppsägning eller tvångsförlängning på grund av reglerna om besittningsskydd.

Avtal för längre tid än maximitiden är inte ogiltigt, och avtalet förfaller inte automatiskt vid maximitidens utgång. Parterna kan emellertid frånträda avtalet efter uppsägning. Är det jordägaren som gör uppsägningen, har arrendatorn rätt till förlängning, om inte någon av de besittningsbrytande grunderna föreligger (prop. 1970:20 del B 2 s. 982). Sker uppsägning och blir avtalet inte förlängt, upphör det att gälla den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

13.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Bestämmelser om maximitid för arrendeupplåtelse infördes genom en kunglig förordning den 13 juni 1800. Reglerna hade väsentligen till syfte att hindra jordägaren från att binda sin handlingsfrihet för alltför lång framtid. Tidsgränsen sattes redan då till 50 år.

50-årsregeln gällde till en början endast för arrende av visst slag av jord men kom så småningom att omfatta arrende av all slags jord på landet. För städerna infördes regler om maximitid år 1857. För tomt bestämdes maximitiden till tio år och för annan mark till 50 år. Den kortare maximitiden för tomt motiverades med att förhållandena i områden med stadsbebyggelse ansågs växla snabbare än på landsbygden. Regler om maximitid för övriga nyttjanderätter infördes år 1875.

I förarbetena till 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom uttalades bl.a. att det inte endast för fastighetsägaren själv utan också i utvecklingens intresse var av största vikt att fastighetsägaren inte lämnade ifrån sig dispositionsrätten över sin fastighet för lång tid och därigenom satte sig ur stånd att handla så som omständigheterna krävde. Särskilt under perioder av starkare ekonomisk utveckling kunde en fastighets användningssätt behöva ändras tid efter annan. Några krav på att regeln skulle ändras hade inte framställts, och 50-årsgränsen föreslogs bibehållen. Däremot föreslogs att maximitiden för upplåtelse av fastighet i stad inom område med stadsplan skulle förlängas till 25 år. Därvid hänvisades till att det även vid upplåtelser inom städerna ibland kunde vara erforderligt med en längre tid för att nyttjanderättshavaren skulle kunna dra nytta av nedlagt arbete och kapital (NJA II 1908 nr 5 s. 4).

Någon ändring av tidsgränsen har inte gjorts sedan år 1907.

13.3 Önskemål om reformer

Lantbruksstyrelsen har i en framställning till regeringen föreslagit att kommittén får i uppdrag att se över frågan om längsta tid för arrendeupplåtelser. Regeringen har den 10 november 1977 överlämnat framställningen till kommittén för beaktande.

Till stöd för sin framställning har lantbruksstyrelsen anfört följande. Jordförvärvslagstiftningen utgör ett väsentligt led i genomförandet av jordbrukspolitiken, och den ger bl.a. möjlighet att hindra markförvärv, som motverkar statens insatser till stöd för jordbrukets rationalisering. Det är viktigt att lagstiftningen får avsedd effekt och att alla försök till kringgående förhindras. Genom enkäter till lantbruksnämnderna har lantbruksstyrelsen sökt kartlägga fall av kringgående. Någon klar bild av de verkliga förhållandena har detta inte gett, men vissa typfall har uppmärksammats. Den senaste enkäten, avseende åren 1973–1976, synes ge vid handen att ett ganska vanligt sätt att kringgå lagen är att teckna långvariga arrendeavtal. I stället för att överlåta genom köp ingår parterna exempelvis ett 49-årigt arrendeavtal med en arrendeavgift i form av ett engångsbelopp motsvarande den beräknade köpeskillingen, varjämte arrendatorn får rätt att disponera över egendomen på i princip samma sätt som om han var lagfaren ägare. Visserligen kan man komma tillrätta med sådana kringgåenden genom lagen (1925:221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom, men ett domstolsförfarande kan ta lång tid, och i de fall arrendetiden är kortare än 49 år – exempelvis 25 år – kan det vara tveksamt om domstolarna anser bulvanförhållande föreligga. Lantbruksstyrelsen vill ifrågasätta om det beträffande jordbruksfastigheter verkligen finns behov av arrendeperioder utöver 25 år. Flertalet kontrakt tecknas för fem eller tio år. Arrendetider om 20 år eller längre torde vara sällsynta och dessutom inte nödvändiga. Arrendelagen ger arrendatorn ett betydande besittningsskydd. Längre arrendetider än 20 år kan därför inte behövas för att arrendatorn skall ha en trygg besittning. Enligt lantbruksstyrelsens mening torde syftet med arrendeavtal för längre tid än 20 år vanligen vara ett annat än att tillförsäkra arrendatorn trygghet i besittningen.

13.4 Förekomsten av långtidsarrenden

I den arrendeundersökning som statistiska centralbyrån under år 1977 utförde på uppdrag av kommittén inhämtades uppgifter om arrendeperiodernas längd vid de i undersökningen ingående 2 000 lantbruksföretagen i Uppsala län, Östergötlands län, Jönköpings län och Malmöhus län.

Nedanstående tabell visar andelen avtal ingångna för tio år och för längre tid än tio år.

Gårds- och sidoarrenden

Område	10 år		Mer än 10 år		Uppgift saknas	Totala antalet i undersökningen
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %		
C-län	114	17	3	0,5	3	657
E-län	41	7	7	1	3	585
F-län	30	5	3	0,5	2	667
M-län	119	15	4	0,5	3	799

Av tabellen framgår att avtal med längre arrendeperioder än tio år är sällsynta.

13.5 Överväganden och förslag

Maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende på landet bestämdes redan år 1800 till 50 år och har därefter inte ändrats. Skälet till att maximitid överhuvudtaget infördes var att man från statsmakternas sida ansåg det olämpligt att en jordägare skulle vara bunden av ett arrendeavtal under alltför lång tid. Jordägaren kunde nämligen behöva göra ändringar i fastighetens användning och därigenom främja utvecklingen.

Förhållandena inom jordbruket har liksom inom samhället i övrigt undergått stora förändringar sedan början av 1800-talet. För att jordbruksföretagen skall kunna utnyttja de fördelar som utvecklingen medför krävs en fortgående anpassning av brukningsenheterna till nya förhållanden. Behovet av en fortsatt strukturrationalisering inom jordbruket kommer därför knappast att minska. Långvariga arrendeupplåtelser kan motverka den av samhället önskade utvecklingen.

För jordbruksnäringens och samhällets del finns alltså inga skäl att understödja särskilt långvariga arrendeavtal. Inte heller för en jordbruksarrendator finns med nuvarande arrendelagstiftning något behov av att kunna teckna extremt långvariga arrendeavtal. Sedan 50-årsgränsen infördes, har arrendatorns rättsliga ställning förändrats. Framför allt har arrendatorns situation förbättrats genom införandet av förlängningsrätten. Vid utgången av den arrendeperiod som parterna har kommit överens om vid upplåtelsen har arrendatorn i regel rätt till förlängning av avtalet för en ny arrendeperiod. Denna förlängningsrätt kan utnyttjas ett obegränsat antal gånger. Tidigare gällde som huvudregel att arrendet upphörde vid den avtalade arrendetidens utgång, om jordägaren sade upp avtalet. Arrendatorn hade då inget annat val

än att lämna arrendet. Sedan förlängningsrätten har införts, föreligger inte något egentligt behov för arrendatorn att kunna teckna arrendeavtal med en giltighetstid, som ligger i närheten av maximitiden.

Såvitt kommittén har kunnat finna är avtal för längre tid än tio år ytterst sällsynta, vilket visar att det varken för arrendatorn eller för jordägaren finns något behov av att träffa avtal för en extremt lång tidsperiod.

Ytterligare ett skäl som talar för att maximitiden för upplåtelse av arrende bör sättas ned är att denna tid kan utnyttjas för att kringgå jordförvärvslagstiftningen. Den av lantbruksstyrelsen företagna undersökningen visar att 49-åriga arrendeupplåtelser har skett i detta syfte. Som lantbruksstyrelsen har framhållit går det att komma till rätta med vissa av dessa fall av kringgående genom bulvanlagen. Denna lag kommer emellertid sällan till användning på grund av att förfarandet tar lång tid och är omständligt. En betydande sänkning av maximitiden för arrendeupplåtelser kommer att göra upplåtelser i syfte att kringgå jordförvärvslagstiftningen mindre lockande och således bidraga till att minska antalet sådana kringgående.

Om kommitténs förslag i investeringsfrågan genomförs, torde det sällan finnas behov av längre arrendeperioder än tio år. I några fall kan det emellertid finnas skäl för en längre arrendeperiod. Kommittén anser att den nya maximitiden lämpligen bör bestämmas till 20 år.

Arrende kan upplåtas inte bara för bestämd tid utan också för arrendatorns livstid. Livstidsarrende, som lagreglerades först genom 1734 års lag men som har förekommit alltsedan 1200-talet, är inte förenat med rätt till förlängning. Om arrendatorn avlider, har den efterlevande maken rätt att ta över arrendet, om äktenskapet har ingåtts före arrendeupplåtelsen. Sänks maximitiden för upplåtelse av arrende enligt kommitténs förslag, är det tänkbart att livstidsarrenden kommer att användas för att kringgå jordförvärvslagen. Skulle så bli fallet, får kommitténs förslag i denna del inte avsedd verkan. Möjligheten att upplåta arrende för arrendatorns livstid bör därför avskaffas.

Förslagen om sänkning av maximitiden från 50 år till 20 år och avskaffande av livstidsarrende tar sikte endast på jordbruksarrende. De nuvarande reglerna om tidsbegränsning bör bibehållas för övriga arrendeformer och nyttjanderätter. Vidare bör statens möjlighet att upplåta arrende för längre tid än maximitiden stå kvar.

14 Arbetsavtal i samband med arrende

14.1 Gällande rätt

I 9 kap. 36–39 §§ jordabalken (JB) finns bestämmelser om arbetsavtal vid jordbruksarrende. En överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn om att arrendatorn skall utföra arbete för jordägarens räkning kan vara av två olika slag. Överenskommelsen kan vara intagen i själva arrendeavtalet och utgör då en del av detta. Parterna kan emellertid också träffa en separat överenskommelse, och denna utgör då ett helt fristående arbetsavtal.

För arbetsavtal som utgör del av arrendeavtalet gäller följande. Arbetsskyldighetens omfattning skall vara bestämd (9 kap. 36 § JB) och anges antingen i visst antal dagsverken eller annat bestämt arbete (ackord). Om det inte i avtalet har angetts hur arbetet skall fördelas på året, skall hela antalet dagsverken fördelas jämnt på årets veckor, i den mån det kan ske. Jordägaren skall i god tid lämna arrendatorn uppgift om när arbetet skall utföras. Arrendatorn är inte skyldig att inställa sig förrän på andra dagen efter meddelandet. Arbete får i princip inte utkrävas så att arrendatorn hindras att sköta sitt eget jordbruk.

Arrenderätten och arbetsprestationen skall uppskattas var för sig och till sitt verkliga värde. Arrendeavgiften skall enligt 9 kap. 29 § JB vara bestämd till storleken och utgå i pengar. Det är således ogiltigt att avtala att vederlaget för arrendet skall utgå i dagsverken eller annat arbete. En ytterligare garanti för att arrendatorns arbetsprestation inte underbetalas har arrendatorn genom bestämmelsen i 9 kap. 37 § JB, enligt vilken ersättning skall utgå efter ortens pris vid tiden för arbetet. Detta innebär i allmänhet att arbetet betalas efter de lokala kollektivavtalens priser.

Undandrar sig arrendatorn arbetsskyldighet enligt avtalet, kan arrenderätten förklaras förverkad (8 kap. 23 § 2. JB). Tillhandahåller jordägaren inte arbete som arrendatorn är skyldig att utföra eller annat lika förmånligt arbete, har arrendatorn enligt 9 kap. 38 § JB i princip rätt att säga upp arrendeavtalet. Arrendatorn har också rätt till skadestånd utom när tekniska eller ekonomiska förhållanden har hindrat jordägaren att tillhandahålla arbete.

Om arrendatorns åligganden är av ringa betydelse, t. ex. vedhuggning eller deltagande som drevkarl vid jakt, gäller inte de särskilda bestämmelserna om arbetsavtal i 9 kap. 36–38 §§ JB. Inte heller gäller regeln i 9 kap. 29 § JB att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd och utgå i pengar. De "ringa tjänstbarheterna" behöver således inte vara bestämda till

omfattningen eller ersättas enligt ortens pris utan kan vara en del av arrendatorns skyldighet att utge vederlag för arrendet.

För sådana arbetsavtal som inte är en del av arrendeavtalet utan är fristående gäller samma regler med följande undantag. Arrenderätten kan inte förverkas, om arrendatorn undandrar sig arbetsskyldigheten. Arbetets omfattning behöver inte vara bestämd och jordägaren är inte skyldig att meddela arrendatorn om arbetet viss tid i förväg.

14.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Tidigare var arbetsavtal i samband med jordbruksarrende mycket vanliga. Sådana avtal tillgodosåg både arrendatorernas och jordägarnas intressen. Arrendatorn var ofta för sin försörjning beroende av arbete vid sidan av jordbruket. Jordägaren å sin sida upplät mark på arrende i syfte att därigenom ha säker tillgång till erforderlig arbetskraft i sin näring. Kombinerade arrende- och arbetsavtal förekom bl. a. vid godsens s. k. dagsverkstorp. Även hos skogsbolagen var det vanligt med arrendeupplåtelser, som kombinerades med skyldighet att arbeta åt jordägaren.

I början av 1900-talet ingick arbetsavtal i arrendeavtalet vid de flesta mindre arrendeställena, och oftast bestod vederlaget för arrendet helt eller delvis av arbete. Den betydande beroendeställning som de kombinerade arrende- och arbetsavtalen medförde för arrendatorn samt risken för missbruk från jordägarens sida gjorde det angeläget att parternas rättigheter och skyldigheter vid de kombinerade avtalen lagreglerades. Vissa tvingande regler om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende infördes därför genom 1907 års nyttjanderättslag (NJA II 1908 nr 5 s. 24). Dessa regler har kompletterats i olika lagstiftningsärenden. De nu gällande bestämmelserna i jordabalken överfördes dit i huvudsak oförändrade från 1943 års arrendelag.

I jordabalkspropositionen uttalade departementschefen (prop. 1970:20 del B 2 s. 1010) i denna del bl. a: Bestämmelserna torde ha vida mindre betydelse i dag än för bara 20–25 år sedan, men därmed är inte sagt att de nu förlorat all betydelse. Det kan antas att det också i framtiden, låt vara kanske endast i enstaka fall, vid jordbruksarrenden kommer att finnas kombinerade arrende- och arbetsavtal och för dessa behövs alltjämt en särskild reglering.

Vid jordabalkens tillkomst överfördes de s. k. skogsarbetararrendena och därmed jämförliga arrenden till hyreslagens tillämpningsområde (prop. 1970:20 del B 2 s. 1017). De upplåtelser det är fråga om är sådana som framstår som en kombination av arrende-, hyres- och arbetsavtal, men där anknytningen till jordbruket är förhållandevis ringa och upplåtelsen av bostad framstår som det väsentliga. Genom denna lagändring föll en stor grupp av de kombinerade arrende- och arbetsavtalen bort. Det var bl. a. för dessa arrenden som reglerna om arbetsavtal var avsedda att utgöra ett skydd.

14.3 Synpunkter från jordägare och arrendatorer

Kommittén har hos Sveriges Jordägareförbund, domänverket, Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA) samt Sveriges Kronotorpare- och Kolonistförbund (SKKF) hemställt om synpunkter och önskemål i frågan huruvida reglerna om arbetsavtal bör avskaffas. Jordägareförbundet har uppgett att bestämmelserna enligt förbundets erfarenheter har ringa praktisk betydelse, och förbundet har förordat att bestämmelserna avskaffas. Domänverket har förklarat att arbetsavtal inte förekommer i konventionella jordbruksarrendeavtal men i enstaka fall för kronotorpare. Verket förutsätter att en eventuell lagändring inte kommer att få retroaktiv verkan för kronotorpen utan gälla endast nya avtal. SJA har uttalat att kombinerade arrende- och arbetsavtal förekommer i mindre omfattning inom föreningens huvudsakliga verksamhetsområde, Götaland och Svealand, men att sådana avtal synes vanligare i Norrland. SJA hänvisar i fråga om de norrländska förhållandena till kronotorparnas förening. SJA anser att skäl saknas för att bibehålla regler om arbetsavtal inom arrendelagens ram. Skulle kommittén anse att reglerna bör finnas kvar, bör dessa få ett innehåll, som innebär att arrendatorerna erhåller med heltidsanställda jämförbara villkor, eftersom arbete hos jordägaren i kombination med verksamhet på arrendestället bör ses som en enhet. Reglerna bör också ge arrendatorn den trygghet och den möjlighet till medinflytande som lagen om anställningsskydd och medbestämmandelagen lämnar. SKKF har anfört att kronotorparen inte längre har något intresse av arbetsavtal i samband med arrende.

14.4 Överväganden och förslag

Reglerna om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende tillkom under en tid med helt andra sociala och ekonomiska förhållanden än de nuvarande. Arrendatorerna stod allmänt sett i ett mera uttalat beroendeförhållande till jordägarna. Många arrendeställen kunde inte ge arrendatorn tillräckliga inkomster, och för sin försörjning var han därför beroende av det arbete som jordägaren tillhandahöll. För jordägaren kunde det också vara nödvändigt att han vid olika tillfällen under året hade tillgång till arbetskraft, som för sin försörjning inte var beroende av heltidsanställning. För att inte arrendejordbruket skulle riskera sämre skötsel och arrendatorns arbete bli underbetalt krävdes regler för sådana arbetsavtal.

Utvecklingen under de senaste decennierna har efter hand inneburit att ifrågavarande lagstiftning har kommit att framstå som alltmer otidsenlig. En stor grupp arrendatorer, som reglerna bl. a. var avsedda för, har genom lagändring vid jordabalkens tillkomst fallit utanför bestämmelsernas tillämpningsområde. Enligt vad organisationerna på jordägare- respektive arrendatorssidan har uppgett utgör de fåtaliga arbetsavtal som fortfarande kan förekomma inget bärande skäl för att behålla reglerna om arbetsavtal i samband med arrende. Förutom denna faktiska utveckling, som till större delen har ryckt undan det ursprungliga behovet av en särskild reglering av arbetsavtalen, talar enligt kommitténs uppfattning följande omständigheter för att reglerna bör avskaffas.

Bestämmelserna tillkom bl. a. av det skälet att arrendatorer i allmänhet kunde befaras stå i ett sådant beroendeförhållande till jordägaren att de utan tvingande lagregler skulle komma att åtaga sig alltför betungande arbetsskyldighet. Detta skäl får nu anses ha förlorat större delen av sin giltighet. Nya arbetsrättsliga värderingar kan antas främja en bättre balans mellan parterna, när det gäller förhandlingar om arbetsåtaganden vid jordbruksarrende. Det har tillkommit väl fungerande organisationer, som verkar för arrendatorernas intressen. Det föreligger inte längre någon nämnvärd risk för att arrendatorn skall åtaga sig arbete, som skulle få skadliga återverkningar på hans ekonomi eller arrendejordbrukets skötsel. Skulle i framtiden likväl enstaka arbetsavtal träffas i samband med arrende, föreligger således inget behov av annan reglering än sådan som gäller arbetsåtaganden i allmänhet.

Trots att reglerna om arbetsavtal i samband med arrende bl. a. har motiverats med arrendatorns behov av skydd, kan de i vissa fall vara direkt ogynnsamma för honom. Om arrendatorn åtar sig att utföra visst arbete åt jordägaren och bestämmelser härom tas in i arrendeavtalet, gäller enligt 8 kap. 23 § JB att arrenderätten är förverkad, om arrendatorn undandrar sig att utföra arbetet. Sambandet mellan arbetsavtalet och själva arrendet kan därför få till följd att arrendatorn i händelse av tvist om arbetsavtalets rätta tolkning tvingas att förhandla med jordägaren under trycket av möjligheten att förlora arrendestället. Enligt kommitténs mening är detta inte tillfredsställande. En tvist om arbetsskyldigheten bör lösas för sig och inte tillåtas att på ett så avgörande sätt påverka arrendets fortbestånd och därmed arrendatorns försörjning. Detta kan ske om underlåtenhet att arbeta tas bort som förverkandeanledning. Om det skulle visa sig att arrendatorn har åsidosatt någon skyldighet enligt arbetsavtalet, får jordägaren anses tillräckligt gottgjord genom den ekonomiska ersättning som kan utgå vid kontraktsbrott.

Enligt 9 kap. 39 § JB får i arrendeavtalet intas villkor om skyldighet för arrendatorn att utföra arbete som är av ringa betydelse utan att det behöver bestämmas någon ersättning till arrendatorn. Sådant arbete kan gälla snöröjning av mindre omfattning, deltagande vid jakt som drevkarl, vedhuggning etc. Vid förlängning av arrendeavtal skall visserligen vid bestämmande av arrendeavgiften hänsyn tas till arrendeavtalets olika villkor och således också till dessa mindre arbetsåtaganden. Det ligger emellertid i sakens natur att det många gånger är ogörligt att vid sidan av sådana viktigare faktorer som t. ex. arrendeställets normala avkastningsförmåga och arrendatorns egna investeringar bedöma vilken betydelse dessa ringa arbetsåtaganden bör ha på arrendeavgiftens storlek. Man bör därför kunna utgå från att dessa arbetsåtaganden i de flesta fall blir utförda utan särskild betalning. Detta förhållande är självfallet särskilt otillfredsställande, om oklarhet råder om var gränsen går mellan ringa och icke ringa arbete. Även om frågan ekonomiskt sett normalt inte spelar någon större roll, vinner man vid ett avskaffande av arbetsavtalsreglerna den fördelen att klarare linjer skapas. Enligt kommitténs mening är det nämligen inte förenligt med ett modernt synsätt att arbete, även om det råkar vara ringa, tillåts ske utan betalning. Kommittén vänder sig således inte mot "ringa tjänstbarheter" såsom sådana men anser att parterna bör träffa särskilda avtal om dessa, där även frågan

om ersättning till arrendatorn regleras.

Kommitténs hittills förda resonemang leder sammanfattningsvis fram till följande. Möjligheten för arrendatorn att träffa arbetsavtal skall stå öppen även i framtiden. Reglerna om arbetsavtal i 9 kap. JB bör emellertid avskaffas. Undandrar sig arrendatorn arbetsskyldighet enligt arbetsavtalet, skall arrenderätten inte kunna förklaras förverkad. Arbetsåtagandet skall således inte längre utgöra en del av arrendeavtalet. För arbetsavtal mellan en jordägare och en arrendator bör i fortsättningen gälla samma regler som för arbetsavtal i allmänhet.

15 Ränta på retroaktiv arrendeavgift m. m.

15.1 Gällande rätt

När arrendenämnden bestämmer en högre arrendeavgift än den som har utgått under den tidigare arrendeperioden, gäller den nya avgiften för tiden från och med periodskiftet. Meddelar arrendenämnden sitt beslut först sedan viss tid har förflutit av den nya arrendeperioden, gäller provisoriskt den gamla avgiften för tiden före arrendenämndens beslut. Arrendatorn blir således skyldig att för den tid som har gått av den nya arrendeperioden betala skillnaden mellan den gamla och den nya avgiften. På denna retroaktiva arrendeavgift utgår enligt arrendelagen ingen ränta.

Sänker arrendenämnden arrendeavgiften, skall jordägaren betala tillbaka vad han har uppburit för mycket. Inte heller i detta fall föreligger någon skyldighet att betala ränta.

15.2 Allmänt om ränta

Sedan länge gäller i svensk rätt den allmänna principen att det inte utgår ränta på en fordran för tiden innan fordringen har förfallit till betalning, såvida inte annat har avtalats eller följer av särskild lagbestämmelse. Denna princip återfinns numera i 1 och 2 §§ räntelagen (1975:635). Undantag gäller enligt 2 § andra stycket samma lag för det fallet att en redan erlagd betalning går åter, när ett avtal hävs till följd av betalningsmottagarens kontraktsbrott eller av liknande anledning, t. ex. ogiltighet av avtal. Räntan utgår då från dagen för betalningen tills återbetalning sker.

Ränta, som utgår för tiden innan en fordran har förfallit till betalning, kallas avkastningsränta, eftersom den genomsnittligt sett skall motsvara skälig avkastning vid en placering på lång sikt (SOU 1974:28 s. 93). Räntefoten för avkastningsräntan motsvarar riksbankens diskonto med tillägg av två procentenheter (5 § räntelagen).

Om den betalningsskyldige inte betalar i rätt tid, är han i dröjsmål och är då i princip skyldig att utge s. k. dröjsmålsränta. Om förfallodagen är bestämd i förväg genom avtal eller särskild lagbestämmelse, utgår ränta från förfallodagen. Exempel på sådana fordringar är hyra och arrendeavgift. För övriga fordringar börjar ränta utgå en månad efter den dag den betalningsberättigade har skickat räkning eller på annat sätt har krävt betalning av beloppet. Särskilda regler gäller för vissa slag av fordringar, t. ex. skadestånd.

Dröjsmålsräntan motsvarar riksbankens diskonto med tillägg av fyra procentenheter (6 § räntelagen).

15.3 Räntebestämmelser på hyresområdet

15.3.1 *12 kap. jordabalken (JB)*

För förlängning av hyresavtal och fastställande av villkor vid förlängning gäller regler som i stort överensstämmer med motsvarande bestämmelser på arrendeområdet. Bostadshyresgäst har i princip rätt till förlängning av hyresavtalet vid den avtalade hyrestidens utgång. Träffas inte överenskommelse i förlängningsfrågan, kan tvisten hänskjutas till hyresnämnden för avgörande. När hyresnämnden avgör förlängningsfrågan, skall nämnden fastställa villkoren för det fortsatta hyresförhållandet. Är förlängningsfrågan inte avgjord när hyresperioden går ut, får hyresgästen sitta kvar på de gamla villkoren tills tvisten har blivit slutligt avgjord. Vill någon av parterna ha ändring av hyresbeloppet eller annat hyresvillkor för kommande hyresperiod, skall uppsägning ske. Enas inte parterna, kan tvisten hänskjutas till hyresnämnden. De gamla villkoren gäller provisoriskt tills villkoren för den nya hyresperioden blir fastställda.

Om hyresnämnden i en förlängnings- eller villkorstvist fastställer högre hyra för förfluten del av den nya hyresperioden än den som har utgått förut, skall hyresgästen enligt räntebestämmelsen i 12 kap. 53 § andra stycket JB betala ränta på skillnaden mellan den gamla och den nya hyran. Detsamma gäller om bostadsdomstolen fastställer högre hyra för förfluten tid. Ränta skall utgå som om beloppet har förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (s. k. avkastningsränta) för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen (s. k. dröjsmålsränta) för tiden därefter.

För att minska olägenheterna för hyresgästen av att en myndighet bestämmer högre hyra i efterhand kan enligt 12 kap. 53 § tredje stycket JB hyresnämnden medge anstånd med betalningen av det överskjutande beloppet jämte räntan, om skäl föreligger till det. Räntan kan då beräknas på annat sätt än enligt huvudregeln.

Hyra skall, om annat inte har avtalats, i regel betalas senast sista vardagen före varje månads början (12 kap. 20 § JB). Har hyresnämnden eller bostadsdomstolen fastställt högre hyra för förfluten tid, anses det överskjutande beloppet förfalla till betalning den dag beslutet om höjningen vinner laga kraft (prop. 1973:23 s. 178).

Föreskrift saknas i hyreslagen om att hyresvärden skall utge ränta på för mycket uppburen hyra i de fall hyresnämnden eller bostadsdomstolen i tvist som avgörs efter hyrestidens utgång bestämmer hyran för den nya hyresperioden till lägre belopp än den gamla hyran.

Hyresrättsutredningen håller f. n. på att utarbeta förslag till nya regler beträffande hyrestid, uppsägning av hyresavtal m. m. Enligt vad kommittén har inhämtat överväger hyresrättsutredningen därvid att i 12 kap. JB införa en regel om skyldighet för hyresvärden att betala ränta på hyresbelopp, som han skall betala tillbaka efter hyressänkning.

15.3.2 *Hyresförhandlingslagen (1978:304)*

Till skillnad från hyresreglerna i jordabalken innehåller hyresförhandlingslagen en bestämmelse om skyldighet för hyresvärd att utge ränta vid återbetalning av för mycket uppburen hyra (22 § tredje stycket hyresförhandlingslagen). Enligt lagen kan kollektiva hyresförhandlingar föras gemensamt för alla hyresgästerna i en fastighet rörande bl. a. hyran mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av hyresvärdar och å andra sidan organisation av hyresgäster. Den enskilde hyresgästen blir bunden av en förhandlingsöverenskommelse, om kontraktsklausul därom finns. Hyresvillkoren enligt en förhandlingsöverenskommelse får tillämpas från den dag som anges i överenskommelsen. Hyran kan således ändras när som helst under löpande hyresperiod.

Om en hyresgäst inte är nöjd med förhandlingsöverenskommelsen, kan han hos hyresnämnden ansöka om prövning av överenskommelsen såvitt angår honom. Uppsägning behövs inte, men ansökan skall ha kommit in till hyresnämnden inom viss tid från den dag det nya villkoret började tillämpas. Sänks hyran av hyresnämnden skall hyresvärden åläggas att betala tillbaka den hyra han har fått för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från beloppets mottagande tills beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

15.4 Förarbetena till räntebestämmelsen i 12 kap. JB

Bestämmelsen om ränta på retroaktiv hyra kom till vid hyreslagsreformen år 1968. Som skäl för att införa bestämmelsen anförde hyreslagskommittén följande (SOU 1961:47 s. 209):

> Då hyran efter hyrestidens utgång höjes med retroaktiv verkan, medför detta att hyresgästen – till skillnad från andra hyresgäster, vilkas sak avgjorts på enahanda sätt, ehuru avgörandet fallit redan före hyrestidens utgång – kunnat tillgodogöra sig avkastningen av det överskjutande hyresbeloppet under tiden hans sak prövades, medan hyresvärden under motsvarande tid gått miste om avkastningen av detta belopp. Hyresvärden bör emellertid icke lida ekonomisk förlust eller hyresgästen göra ekonomisk vinst därpå att saken icke hunnit avgöras före hyrestidens utgång. Fastmera bör eftersträvas att försätta parterna i samma ekonomiska läge, vari de skulle ha befunnit sig om saken varit avgjord redan före hyrestidens utgång.

15.5 Önskemål om reformer

Under remissbehandlingen av förslaget till räntelag kritiserade Svenska kommunförbundet det förhållandet att bestämmelser, som svarar mot 12 kap. 53 § andra stycket JB, inte finns beträffande andra avgifter för nyttjanderätter, såsom arrendeavgift och tomträttsavgäld. Förbundet ansåg att sådana bestämmelser borde införas. I propositionen med förslag till räntelag uttalades (prop. 1975:102 s. 137) att kommunförbundets begäran inte kunde uppfyllas i det lagstiftningsärendet samt att i den mån reglerna om arrende och tomträtt behövde anpassas bättre till reglerna om hyra detta fick ske i annat sammanhang.

Kommittén har hos Sveriges Jordägareförbund, domänverket och Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA) hemställt om synpunkter och önskemål i frågan huruvida en räntebestämmelse bör införas. Jordägareförbundet och domänverket förordar att räntebestämmelser motsvarande 12 kap. 53 § andra stycket JB införs på arrenderättens område. SJA anser – med hänvisning till att arrendenämnderna i de flesta fall torde hinna avgöra förlängnings- och villkorstvister före löpande arrendeperiods utgång – att det inte finns skäl att införa en räntebestämmelse för beslut som meddelas av arrendenämnd. Eftersom prövning i fastighetsdomstol eller högre rätt eller en eventuell arrendedomstol kan medföra lång tidsutdräkt finns däremot enligt SJA skäl för en räntebestämmelse för dessa fall. SJA framhåller att en räntebestämmelse på arrendeområdet i motsats till nuvarande bestämmelse i 12 kap. JB bör gälla även när avgiften sänks.

15.6 Överväganden och förslag

När arrendeavtal förlängs är det i första hand parternas sak att själva komma överens om arrendeavgiftens storlek och tidpunkten för dess betalning. I den mån en överenskommen arrendeavgift även avser förfluten tid kan vid bestämmande av avgiftsbeloppets storlek parterna ha beaktat räntan eller lämnat den helt åt sidan. Det står här parterna fritt att vid bestämmande av arrendeavgiften välja den beräkningsmetod de anser lämplig. Råder enighet mellan parterna uppkommer således inte några problem beträffande ränta på retroaktiv arrendeavgift.

Det förhåller sig emellertid annorlunda, när jordägaren och arrendatorn inte kan komma överens om avgiften för ett fortsatt arrende. Avgiften skall i dessa fall fastställas av arrendenämnden. Går arrendetiden ut, innan avgiftsfrågan har blivit avgjord, skall enligt 9 kap. 11 § JB den förut gällande arrendeavgiften tillämpas till dess beslut om den nya avgiften föreligger. Bestäms den nya arrendeavgiften till ett högre belopp än det som har utgått tidigare och meddelas beslutet under den nya arrendeperioden, är arrendatorn skyldig att betala skillnaden mellan den gamla och den nya arrendeavgiften. Han behöver emellertid inte betala någon ränta på mellanskillnaden.

Såsom lagreglerna är konstruerade innebär en höjning av avgiften för förfluten tid att arrendatorn i vissa fall kan erhålla viss tids betalningsanstånd. En arrendator som har anledning att räkna med en avgiftshöjning, bör reservera medel för vad han kan komma att bli skyldig att retroaktivt betala. Den avkastning i form av t. ex. bankränta som utgår på dessa medel motsvaras av den avkastningsförlust jordägaren gör genom att han inte har möjlighet att förfoga över medlen i fråga. Vid arrendeavgiftssänkning gör arrendatorn motsvarande förlust.

Enligt kommitténs uppfattning bör inte någon av parterna kunna på motpartens bekostnad dra ekonomisk nytta av att avgiftsfrågan avgörs först viss tid efter arrendeperiodsskiftet. Härav följer att arrendatorn bör betala ränta på en retroaktiv avgiftshöjning. Räntan bör löpa från den nya arrendeavgiftens första ordinarie förfallodag. Av samma skäl bör jordägaren betala ränta för samma tid på det avgiftsbelopp som han skall betala tillbaka,

när den nya avgiften blir lägre än den gamla.

Det är främst av rättviseskäl som man bör införa skyldighet att betala ränta i de fall som nu har nämnts. Kommittén är medveten om att en räntebestämmelse i många fall inte får någon större praktisk betydelse. Detta gäller t. ex. när arrendeavtalet föreskriver att arrendatorn skall betala avgiften först någon gång i slutet av varje arrendeår. Enligt lag gäller att avgiften skall betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om parterna inte har avtalat annat. Även kommitténs förslag till ett nytt uppsägningsförfarande kan komma att minska en eventuell räntebestämmelses praktiska betydelse genom att villkorstvister måste hänskjutas till arrendenämnden på ett tidigare stadium än vad som nu är fallet. Om tvister om arrendeavgiftens storlek i framtiden kan avgöras i nära anslutning till den gamla arrendeperiodens utgång, blir givetvis räntebestämmelsen av underordnad betydelse. En ränteregel kan dock spela en stor roll, när utgången av en tvist innebär en mera påtaglig förändring av arrendeavgiften och tvisten avgörs lång tid in på den nya arrendeperioden. Ytterligare ett skäl för att införa en ränteregel är att man härigenom åstadkommer en bättre överensstämmelse med vad som i motsvarande fall gäller på hyresrättens område.

16 Dispensreglerna

16.1 Gällande rätt

I 8 kap. 2 § första stycket jordabalken (JB) sägs att arrendereglerna är tvingande till arrendatorns förmån, om inte annat anges. Från vissa av de tvingande reglerna kan arrendenämnden emellertid ge dispens och således godkänna ett avtalsvillkor, som ger arrendatorn sämre rätt än han annars skulle ha haft enligt lag. Lagstiftaren har på detta sätt velat tillgodose behovet av smidiga lösningar, som kan anpassas efter de enskilda förhållandena vid olika arrenden. Dispens kan lämnas endast i de fall som lagen särskilt anger. Vid arrende kan dispens ges bl. a. från bestämmelserna om arrendetidens längd, återtagande av arrendestället under arrendeperioden, uppsägningskravet, uppsägningstidens längd, arrendetiden vid automatisk förlängning och förlängningsrätt.

Kommer parterna överens om en avvikelse från en tvingande regel, skall de i avtalet särskilt ange att dispens får sökas (8 kap. 2 § andra stycket JB). Saknas sådant förbehåll, kan arrendenämnden inte medge dispens, och avtalet kommer i stället att gälla enligt de tvingande lagreglerna.

Avslår arrendenämnden en ansökan om dispens, förfaller hela avtalet, om parterna inte har kommit överens om annat (8 kap. 2 § andra stycket sista meningen JB). Motivet till denna regel är att en vägrad dispens normalt innebär en väsentlig rubbning i de förutsättningar under vilka avtalet har tillkommit. Förfaller avtalet och har arrendatorn redan tillträtt arrendestället, uppstår en besvärlig situation för honom. Detta lär ofta göra arrendenämnderna obenägna att avslå en dispensansökan (Bertil Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 1979, s. 133).

Dispensärenden avgörs av arrendenämnd efter ansökan, som skall vara skriftlig och innehålla skäl för dispensbegäran. Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig inför nämnden, om det inte kan anses obehövligt (14 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder).

16.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Möjligheten att av myndighet erhålla dispens från arrendelagstiftningens tvingande regler tillskapades redan vid tillkomsten av 1909 års norrländska arrendelag. Denna var den första egentliga sociala arrendelagen i Sverige,

och den innehöll en rad tvingande regler till skydd för arrendatorerna av vissa arrendeställen i Norrland och Dalarna. Genom dispens kunde ett arrendeavtal undantas från lagens tillämpningsområde. Frågan huruvida en vägrad dispens skulle medföra att avtalet ansågs förfallet eller gällande enligt de tvingande reglerna diskuterades i förarbetena och löstes genom en föreskrift om att vägrad dispens medförde att avtalet förföll, såvida inte parterna hade avtalat annat. Genom denna ordning behövde man inte i varje särskilt fall av vägrad dispens avgöra om avtalet gällde enligt de tvingande reglerna eller var helt ogiltigt enligt avtalslärans allmänna grunder (prop. 1907:10 och 1909:154).

1927 års reform av den allmänna arrendelagstiftningen innebar att åtskilliga av arrendereglerna blev tvingande till förmån för arrendatorn. Det ansågs att i det enskilda fallet skäl kunde föreligga för en avvikelse från de tvingande reglerna och därför infördes dispensmöjligheten även i den allmänna arrendelagen.

Regeln om verkan av att en dispensansökan avslås har oförändrad stått kvar sedan år 1909 och har inte föranlett några uttalanden i förarbetena till de olika arrendereformerna.

Frågan om en tidsgräns för sökande av dispens togs emellertid upp i den proposition som låg till grund för 1943 års arrendelagstiftning. Departementschefen uttalade (prop. 1943:346 s. 142):

> Vad angår spörsmålet om bestämmande av viss tidpunkt, före vilken ansökan om dispens skall vara gjord, har sådan reglering ej ansetts erforderlig. Det torde ligga i kontrahenternas intresse att snarast möjligt genom dispens få sitt kontrakt godkänt, i den mån detta strider mot de tvingande lagbuden. Är en kontraktsbestämmelse beroende av dispens, äger den tydligen icke någon giltighet, förrän dispens meddelats.

16.3 Önskemål om reformer

I sin skrivelse med begäran om tilläggsdirektiv för kommittén har Lantbrukarnas riksförbund (LRF) framhållit att avsaknaden av en tidsgräns, inom vilken dispens skall sökas, innebär att ansökan kan göras sedan arrendeförhållandet har varat flera år. Om dispens vägras och avtalet till följd därav blir ogiltigt, försätts arrendatorn i en mycket besvärlig situation. LRF har därför föreslagit att dispensreglerna ses över och att det bl. a. bör övervägas huruvida en bestämmelse om tidsgräns för sökande av dispens bör införas.

Ordföranden i arrendenämnden i Linköping hyresrådet Stieg Synnergren har i en skrivelse till kommittén framfört kritiska synpunkter på dispensreglerna. Synnergren har anfört följande. Regeln att arrendeavtalet i princip förfaller, om arrendenämnden avslår en ansökan om dispens – oavsett om arrendatorn har tillträtt arrendestället och oavsett om förbehållet är av avgörande betydelse för jordägaren – kan inte i sin nuvarande utformning anses godtagbar med hänsyn till lagstiftningens syfte. Det torde vara alldeles uppenbart att arrendatorn i regel försätts i en mycket penibel situation främst i ekonomiskt hänseende, om han har tillträtt arrendestället och avtalet förfaller, medan jordägaren på sin höjd kan gå miste om ett års arrendeav-

gift. Vissa förbehåll, som kräver dispens, kan utgöra en förutsättning för att ett arrendeavtal över huvud taget kommer till stånd. Andra däremot är av mindre betydelse för jordägaren. I båda situationerna förfaller avtalet vid vägrad dispens. Av parterna i ett arrendeförhållande är det bara jordägaren, som bestämmer när ett avtal skall upprättas och när en dispensansökan skall ges in till arrendenämnden.

16.4 Överväganden och förslag

Ett av arrendelagstiftningens viktigaste syften är att ge arrendatorn en trygg besittning av arrendestället. Detta syfte kommer till uttryck bl. a. genom att lagens bestämmelser i stor utsträckning är tvingande till arrendatorns förmån. Att en bestämmelse är tvingande innebär i detta sammanhang att jordägaren inte får mot arrendatorn åberopa en avtalsklausul, som strider mot en tvingande bestämmelse. En arrendator, som vid ingående av ett nytt arrendeavtal anser sig nödgad att i ett eller annat avseende avstå från det skydd som lagen erbjuder, blir således aldrig bunden av ett sådant avstående.

Från denna huvudregel har lagstiftaren emellertid ansett vissa avsteg nödvändiga. Arrendenämnden har tillagts befogenhet att i det enskilda fallet på begäran av parterna sätta vissa tvingande lagregler ur kraft. Meddelas dispens, gäller nämligen avtalet i den delen framför lagens regler.

Vägras dispens, förfaller avtalet, om parterna inte har kommit överens om något annat. Har arrendestället inte tillträtts, bör avtalets ogiltighet inte medföra några mera allvarliga problem. Har arrendatorn däremot redan tillträtt arrendet, går han miste om rätten att sitta kvar, vilket – särskilt om han har lagt ned kostnader på arrendestället – ofta kan leda till ekonomisk förlust. En ordning, som medger att dispensprövningen kan ske trots att ganska lång tid har förflutit efter tillträdet, innebär följaktligen risk för att socialt stötande konsekvenser kan uppstå.

Mot dispensmöjligheten som sådan kan inte göras någon invändning. Arrendenämndernas behandling av dispensärendena skall bl. a. garantera att avvikelser från lagens tvingande bestämmelser endast sker i de fall jordägaren har befogade skäl för sin begäran om dispens. Man får inte heller bortse från att många arrenden sannolikt aldrig skulle ha upplåtits, om dispensmöjligheten inte hade funnits.

Såsom tidigare har framhållits kan däremot allvarlig kritik riktas mot möjligheten att dröja med dispensansökningen under obegränsad tid. Om dispens inte söks eller ansökan sker mycket sent, uppstår i praktiken den effekten att arrendatorn med bindande verkan avstår från de rättigheter som arrendelagens tvingande bestämmelser är avsedda att ge honom. Har arrendatorn t. ex. nödgats avstå från rätten till förlängning av arrendeavtalet, saknar han, sedan viss tid har förflutit från tillträdet, i praktiken varje möjlighet att hänvisa till sin lagliga förlängningsrätt. Jordägaren kan nämligen, om arrendatorn gör gällande sin förlängningsrätt, svara med att ansöka om dispens, vilket för arrendatorn bara kan leda till avtalets ogiltighet, om dispens vägras, eller dispensens godkännande. Om dispensfrågan inte avgörs i nära anslutning till arrendeavtalets ingående, uppstår

således för arrendatorn samma situation som om arrendelagens tvingande regler inte skulle gälla för honom.

Kommittén har till en början övervägt om man kan komma till rätta med de negativa effekterna av sena dispensansökningar genom att ändra den rättsverkan som inträder när dispens vägras. Till skillnad mot vad som nu gäller skulle kunna föreskrivas att avtalet skall gälla enligt lag vid vägrad dispens. Man måste emellertid också göra det tillägget att denna rättsverkan inträder, såvida parterna inte har avtalat annat. Resultatet härav skulle emellertid sannolikt endast bli att arrendeavtalen generellt förses med det tillägget att avtalet förfaller, om dispens vägras. Även om man skulle ta bort denna möjlighet för parterna att bestämma att avtalet skall förfalla vid vägrad dispens, innebär detta inte något ökat skydd för arrendatorn, eftersom jordägaren under alla omständigheter redan från början kan göra avtalets tillblivelse beroende av att dispens meddelas. En vägrad dispens betyder i detta fall endast att något bindande arrendeavtal över huvud taget aldrig har träffats. En lagregel med innebörd att arrendeavtalet skall gälla enligt lag, om dispens vägras, innebär följaktligen ingen lösning på problemet.

Kommittén har i stället stannat för den lösning som LRF har förordat, nämligen att föreskriva en tidsfrist, inom vilken ansökan om dispens måste göras för att kunna tas upp till prövning. Dispensfrågans avgörande har ett så nära samband med själva avtalsslutandet att det saknas anledning att godta en omotiverad tidsutdräkt mellan avtalets ingående och framställningen till arrendenämden om godkännade av visst avtalsvillkor. Lösningen innebär att ingen arrendator behöver riskera att hamna i den situationen att han redan har lagt ned kostnader på arrendestället innan frågan om arrendeavtalets giltighet har blivit avgjord.

Kommittén kan inte finna att några nackdelar är förenade med en föreskrift om tidsfrist för sökande av dispens. Kommittén vill erinra om att bl. a. Sveriges Jordägareförbund i sitt tryckta kontraktsformulär har intagit en föreskrift med i huvudsak samma innehåll som den av kommittén föreslagna lagregeln.

När det gäller att bestämma längden av den tidsfrist inom vilken dispensansökan skall göras, måste en avvägning ske mellan å ena sidan det principiella kravet att ett giltigt avtal bör föreligga vid tiden för tillträdet och å andra sidan parternas behov av skälig tid för rent praktiska åtgärder. Kommittén anser att tidsfristen bör bestämmas till en månad från det att jordägaren och arrendatorn har träffat avtal om villkor, som för sin giltighet kräver godkännande av arrendenämnden.

Om tidsfristen försitts, bör arrendeavtalet i dess helhet följa arrendelagens bestämmelser. Lagtekniskt bör detta uttryckas så att en ansökan om dispens inte får göras efter det att tidsfristen har gått till ända. En för sent inkommen dispensansökan skall följaktligen avvisas. Efter tidsfristens utgång kommer därför enligt huvudregeln lagens tvingande bestämmelser att gälla för avtalet.

17 Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende

17.1 Gällande rätt

Ett arrendeavtal kan inte sägas upp av jordägaren och i princip ej heller av arrendatorn under löpande arrendeperiod annat än i de fall som är särskilt angivna i lagen. Sådan uppsägningsrätt föreligger endast undantagsvis. Jordägaren kan t.ex. göra en sådan förtida uppsägning, om pant eller borgen, som ställts av arrendatorn, skulle försämras och arrendatorn inte ställer ny säkerhet inom viss tid. Arrendatorn kan göra en förtida uppsägning bl.a. om arrendeställets ägor minskas eller försämras genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse. Ytterligare några fall av förtida uppsägning finns angivna i lagen.

Arrendeavtal för kortare tid än ett år upphör i princip att gälla vid den avtalade tidens utgång utan att uppsägning sker. Arrendetiden förlängs emellertid enligt 9 kap. 4 § jordabalken (JB) på tid som motsvarar arrendetiden, om arrendatorn fortsätter brukandet under två månader efter arrendetidens utgång utan att jordägaren anmodat honom att lämna arrendestället (tyst förlängning). Annat kan dock avtalas.

Arrendeavtal för viss tid – ett år eller längre – måste i princip sägas upp för att upphöra att gälla vid den avtalade arrendetidens utgång (9 kap. 3 § JB). Vid avtal för fem år eller längre tid skall uppsägning göras senast ett år före arrendetidens utgång, och vid avtal för kortare tid än fem år är uppsägningstiden åtta månader. Sker inte uppsägning, blir avtalet automatiskt förlängt för tid som motsvarar arrendetiden, dock högst fem år. Vid sådan automatisk förlängning kommer de gamla villkoren att gälla även för den nya arrendeperioden. Arrendenämnden kan meddela dispens från dessa bestämmelser.

För arrenden med besittningsskydd gäller vidare följande bestämmelser. Arrendeavtalet skall sägas upp inte endast då part vill att avtalet skall upphöra att gälla utan också då part vill att arrendet skall fortsätta men med andra villkor. Uppsägning skall vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas (8 kap. 8 § JB). Uppsägningen skall också vara skriftlig när arrendatorn säger upp avtalet för villkorsändring. Skriftlig uppsägning skall delges motparten. Säger jordägaren upp avtalet, behöver han inte ange huruvida han avser avflyttning eller endast ändring av villkoren för en ny arrendeperiod. Han behöver inte heller ange skälet till att han vägrar förlängning. Säger arrendatorn upp avtalet och är det inte hans avsikt att flytta, måste han i uppsägningen ange att han begär förlängning på

ändrade villkor.Säger han upp avtalet blankt, gäller uppsägningen för avflyttning.

En uppsägning av ett arrendeavtal gäller alltid avtalets upphörande. Även om arrendatorn har sagt upp avtalet för ändring av villkoren, kan han bli tvungen att lämna arrendet vid avtalstidens utgång, om jordägaren vägrar förlängning med hänvisning till någon av de besittningsbrytande grunderna. Sedan uppsägning har skett, skall parterna förhandla om fortsatt arrende eller om de nya arrendevillkoren. Lyckas de inte träffa överenskommelse, skall jordägaren meddela arrendatorn att denne, om han inte vill flytta, har att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom två månader från delfående av meddelandet (9 kap. 10 § JB). Någon frist för lämnande av avflyttningsmeddelande är inte föreskriven. Avflyttningsmeddelandet skall delges arrendatorn. Det är tillåtet att ta in avflyttningsmeddelandet i själva uppsägningshandlingen. Arrendatorn skall hänskjuta tvisten inom två månader till arrendenämnden. Gör han inte detta, förfaller hans rätt till förlängning av avtalet, och han blir således tvungen att avträda arrendet vid arrendeperiodens slut.

Har tvist mellan arrendatorn och jordägaren inte avgjorts före arrendetidens utgång, har arrendatorn rätt att sitta kvar på arrendestället, tills frågan är slutligt avgjord. De gamla villkoren skall gälla, tills slutliga villkor för samma tid blir bestämda (9 kap. 11 § JB). Om arrendatorns talan om förlängning bifalles, skall arrendevillkoren för den nya arrendeperioden fastställas enligt 9 kap. 9 § JB. Blir arrendatorns förlängningstalan inte bifallen, är arrendatorn skyldig att avträda arrendet. På begäran av arrendatorn eller jordägaren kan i sådant fall skäligt uppskov med avträdet medges. Om förlängningstvisten avgörs efter arrendetidens utgång eller uppskov med avträdet meddelas, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 kap. 9 § JB.

Då ett arrendeavtal sägs upp av någon orsak som ger part rätt att frånträda avtalet under löpande arrendeperiod (t.ex. vid arrendatorns konkurs), upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen (8 kap. 4 § JB).

17.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

17.2.1 *Arrendelagsutredningen*

Arrendelagsutredningen (SOU 1968:57 s. 395) föreslog att vid arrendeavtal för ett år eller längre tid uppsägning skulle ske för att avtalet skulle upphöra att gälla vid avtalstidens utgång. Skedde inte uppsägning, skulle avtalet anses automatiskt förlängt. Såväl jordägaren som arrendatorn skulle enligt förslaget kunna begära ändring av arrendevillkoren för den nya arrendeperioden. Ändrade konjunkturer liksom ändrade yttre förhållanden kunde enligt utredningen motivera en sänkning av arrendet utan att arrendatorn för den skull genom att säga upp avtalet för avflyttning skulle behöva riskera att förlora arrenderätten. Uppsägning skulle enligt utredningen användas både för brytande av optionsrätt och för ändring av villkoren. I uppsägningen skulle anges huruvida avflyttning eller villkorsändring var åsyftad. Vidare

skulle anges att mottagaren, om han inte godtog uppsägningen, hade att väcka klander vid domstol eller arrendenämnd inom två månader. Försatts klandertiden, skulle uppsägningen gälla enligt sitt innehåll. I uppsägning för villkorsändring skulle de nya villkoren anges. I jordägarens uppsägning av arrendatorn för avflyttning skulle enligt förslaget jordägaren ange den grund för brytande av optionsrätten som han stödde sig på. Det var nämligen enligt utredningen angeläget för en arrendator att veta om det var någon mening med att klandra uppsägningen eller vad han skulle grunda klandertalan på. Var uppsägningen ofullständig, var den inte giltig. Vid kolliderande uppsägningar ansåg utredningen det lämpligt att man lät jordägarens uppsägning gälla, eftersom det normala torde bli att villkorsändring begärs av jordägaren för höjning av arrendeavgiften.

17.2.2 *Jordabalkspropositionen*

I propositionen till jordabalken förklarade departementschefen (prop. 1970:20 del B 2 s. 867) att han godtog förslaget att även arrendator med rätt till förlängning av avtalet skulle kunna påkalla villkorsändring. I fråga om förslaget i övrigt anförde departementschefen:

> Besittningsskyddsprocedurens utformning torde i utredningens förslag huvudsakligen sammanhänga med att arrendatorn tillerkänts rätt att påkalla villkorsändring. Enligt min mening behöver detta förhållande inte medföra att förfarandet i besittningsskyddsfrågor vid jordbruksarrende utformas principiellt annorlunda än vid hyra och bostadsarrende. Uppsägning bör sålunda i princip gälla nyttjanderättens upphörande. Arrendator som önskar få till stånd prövning av villkoren för kommande arrendeperiod bör i uppsägningen kunna begära förlängning av avtalet på ändrade villkor. Har jordägaren sagt upp avtalet men kan överenskommelse inte träffas om förlängning av arrendeavtalet eller om villkoren för den nya perioden, bör det åligga jordägaren att meddela arrendatorn att denne har att dra tvisten under prövningsorganets bedömande, om han inte går med på att flytta. Hänskjuts tvisten inte till prövningsorganet, förfaller arrendatorns rätt till förlängning. Sägs avtalet upp av arrendatorn utan begäran om villkorsprövning, upphör det att gälla vid arrendetidens utgång. Innehåller uppsägningen sådan begäran. bör samma förfarande tillämpas som när jordägaren verkställt uppsägningen. Såväl förlängningsfrågan som villkorsfrågan blir således föremål för förhandling mellan jordägaren och arrendatorn och båda dessa frågor kan underställas prövningsorganet. Vill jordägaren påskynda förhandlingarna kan han tillställa arrendatorn meddelande att han påfordrar att arrendatorn skall flytta. Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till prövningsorganet, förlorar han rätten till förlängning. Någon skyldighet för part att i uppsägningshandlingen precisera de önskade villkoren bör inte föreligga.

Beträffande det närmare innehållet i de aktuella bestämmelserna anförde departementschefen följande (prop. 1970:20 del B 2 s. 983). Sedan uppsägning skett, förutsätts att parterna i regel tar upp enskilda förhandlingar beträffande de tvistiga frågorna. Om uppgörelse inte träffas, vidtar själva besittningsskyddsproceduren, vilken inleds med att jordägaren ger arrendatorn ett avflyttningsmeddelande. Arrendatorn kan emellertid oberoende av vem som gjort uppsägningen vända sig till arrendenämnden utan att avvakta något avflyttningsmeddelande. En regel om att avflyttningsmeddelande skulle lämnas senast inom viss tid efter uppsägningen passar mindre väl

ihop med vad som föreslagits beträffande arrendators rätt att säga upp avtalet för villkorsändring. Regeln skulle nämligen kunna medföra risk för rättsförlust för arrendatorn genom att avtalet förlängs på oförändrade villkor, om jordägaren underlåter att lämna avflyttningsmeddelande, varjämte svårigheter skulle uppstå i fall av relativt kort uppsägningstid för arrendatorn.

17.2.3 *Riksdagsbehandlingen*

Vid riksdagsbehandlingen av jordabalkspropositionen väcktes motioner med yrkande om ett förtydligande av 9 kap. 10 § JB så att det klart skulle framgå att avtalet måste ha sagts upp för att bestämmelserna om villkorsändring skulle äga tillämpning. Tredje lagutskottet tillstyrkte motionsyrkandena (3LU 1970:80 s. 209).

Utskottet uttalade i samband därmed att det inte framgick alldeles klart, när avflyttningsmeddelandet skulle ha tillställts arrendatorn, men utskottet ville framhålla att det inte var uteslutet att man, om alltför lång tid får förflyta mellan arrendetidens utgång och avflyttningsmeddelandet, får anse att jordägaren härigenom har samtyckt till att uppsägningen inte skall gälla.

Riksdagen godtog utskottsutlåtandet i denna del (rskr 1970:443).

Frågan om uppsägnings innehåll var uppe till diskussion även i samband med införandet av lagstiftningen om bostadsarrende.

Arrendelagsutredningen hade föreslagit att jordägaren i uppsägning av optionsberättigad bostadsarrendator för avflyttning skulle ange varför han ville bryta optionsrätten (SOU 1966:26 s. 215). I propositionen (prop. 1968:19) fanns emellertid denna bestämmelse inte med. Uppsägningsförfarandet föreslogs bli detsamma som för hyra. I samband med riksdagsbehandlingen av propositionen väcktes motioner med yrkande att arrendelagsutredningens förslag i denna del skulle genomföras. Tredje lagutskottet (3LU 1968:38 s. 51) avstyrkte yrkandena med följande motivering:

> 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 jordägaren 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.

Riksdagen godtog vad utskottet hade anfört (rskr 1968:222).

17.3 Kritik mot nuvarande regler

De nuvarande uppsägningsreglerna medför vissa olägenheter för parterna och har också utsatts för åtskillig kritik (jfr kommitténs delbetänkande SOU 1978:36 s. 116). Kritiken kan sammanfattas i följande punkter.

När arrendeavtal sägs upp, önskar parterna i regel att arrendeförhållandet skall bestå och att endast villkoren för det fortsatta arrendet skall prövas av arrendenämnden. Enligt nuvarande ordning tvingas jordägaren i dessa fall att begära arrendatorns avflyttning (avflyttningsmeddelande) för att få den s.k. hänskjutandefristen att börja löpa. Detta skapar i många fall en onödig irritation mellan parterna.

En annan nackdel med de nuvarande reglerna är att de försvagar arrendatorns förhandlingsposition. Arrendatorn kan nämligen få full visshet om vilken jordägarens verkliga avsikt med en uppsägning är, först sedan arrendatorn har hänskjutit en tvist till arrendenämnden. Det är alltid arrendatorn, som, om han inte vill förlora sin förlängningsrätt, skall hänskjuta tvist till arrendenämnden, även i de fall arrendatorn inte vill ha någon ändring i det bestående arrendeförhållandet.

En annan olägenhet med det nuvarande systemet är att både frågan om fortsatt arrende och frågan om nya villkor kan hållas svävande under lång tid även efter arrendetidens utgång, eftersom det står jordägaren fritt att lämna avflyttningsmeddelande när helst han själv så önskar, och en arrendator inte gärna hänskjuter en tvist, innan han har erhållit ett sådant meddelande.

17.4 Reglerna på hyresområdet

17.4.1 *Hyreslagen (12 kap. JB)*

Hyreslagens regler om besittningsskyddsprocedurens inledande vid hyra av bostadslägenhet är utformade på i huvudsak samma sätt som de motsvarande reglerna på arrendeområdet. Till en början hade hyresgäst emellertid inte rätt att säga upp avtalet för ändring av villkoren. Sådan rätt infördes dock år 1973 (SFS 1973:187). Reglerna om hyresgästs uppsägning för villkorsändring avviker något från motsvarande bestämmelser på arrendeområdet. En hyresgäst med besittningsskydd har rätt att med iakttagande av föreskriven uppsägningstid säga upp hyresavtalet till den löpande hyresperiodens utgång för ändring av villkoren (12 kap. 54 § JB). En sådan uppsägning avser inte avtalets upphörande. De nya villkoren behöver inte anges i uppsägningshandlingen. Kan överenskommelse inte träffas, skall hyresgästen inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det, är uppsägningen utan verkan. Hyresgäst har inte rätt att säga upp avtalet för i första hand villkorsändring och i andra hand avflyttning. I villkorstvister sker inte någon prövning av hyresgästens besittningsskydd, såvida inte

hyresvärden också har sagt upp avtalet (prop. 1973:23 s. 108 och s. 182). Om de villkor hyresnämnden fastställer är sådana att hyresgästen inte vill bo kvar, kan han inte flytta, eftersom en hyresgästs uppsägning för ändring av villkoren inte gäller avtalets upphörande. En bostadshyresgäst har emellertid alltid rätt att säga upp avtalet för upphörande vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, och han kan på så sätt bli fri från avtalet under löpande hyresperiod (12 kap. 4 a § JB). Ytterligare en skillnad föreligger mellan hyres- och arrendereglerna i förevarande del genom att det i hyreskapitlet sedan år 1973 har funnits en föreskrift om tid för sändande av avflyttningsmeddelande. Avflyttningsmeddelande, som erfordras endast i de fall hyresvärden har sagt upp avtalet, skall skickas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages inte denna tid, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresgästen före fristens utgång redan har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå flyttat (12 kap. 49 § JB).

17.4.2 *Hyresförhandlingslagen (1978:304)*

En annan ordning för villkorsändring gäller när hyran och andra hyresvillkor bestäms genom förhandlingar mellan hyresgästorganisation å ena sidan och hyresvärd eller hyresvärdsorganisation å andra sidan enligt bestämmelserna i hyresförhandlingslagen. I dessa fall innehåller det enskilda hyresavtalet en klausul om att hyran m.m. fastställs genom förhandlingsöverenskommelse. De nya villkoren får tillämpas från den dag som anges i överenskommelsen. Villkorsändring behöver således inte anknytas till den tidpunkt, då hyresavtalet formellt löper ut. Hyresgäst, som inte är nöjd med den nya hyran, kan få denna prövad av hyresnämnden. Någon uppsägning av hyresavtalet behövs inte, men ansökan till hyresnämnden måste ges in inom viss tid. Har förhandlingen om nya hyror strandat, kan hyresvärden eller hyresgäst, utan uppsägning av avtalet, ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren.

17.4.3 *Hyresrättsutredningen*

Enligt sina direktiv skall hyresrättsutredningen överväga frågan om proceduren vid förlängnings- och villkorsprövning på hyresområdet. I direktiven framhålls att det i olika sammanhang har framförts förslag om olika procedurer beroende på om part vill att hyresförhållandet skall upphöra eller om han endast vill ha villkorsändring till stånd. Genom att man har infört rätt för bostadshyresgäst att med tre månaders uppsägningstid säga upp avtalet för upphörande när som helst under löpande hyresperiod har förutsättningarna för en förenkling av förfarandet i villkorstvister i väsentlig mån ökat. I direktiven anges att en nära till hands liggande lösning är att ställa upp krav på att hyresvärd, i likhet med vad som redan gäller för hyresgäst, i sin uppsägning skall ange huruvida han avser avflyttning eller villkorsändring. Andra lösningar sägs också kunna väljas. Beträffande hyresrättsutredningens överväganden hänvisas till avsnitt 17.8.

17.5 Arrendelagskommitténs tidigare förslag till nytt uppsägningsförfarande

Kommittén hade som allmän utgångspunkt för sitt tidigare förslag (SOU 1978:36 s. 111) att förfarandet borde vara anpassat till normalsituationen vid förlängning samt kännetecknas av så klara och enkla regler som möjligt. Framför allt följande krav borde tillgodoses. När ena parten säger upp avtalet, borde den andra parten så tidigt som möjligt få kännedom om syftet med uppsägningen. För att det från början skulle stå klart vad den uppsägande parten önskade borde det inte vara tillåtet att ändra en uppsägning för villkorsändring till att avse avtalets upphörande. De nya reglerna skulle främja ett snabbare avgörande av tvistefrågor än de nuvarande. Villkoren för ett fortsatt arrende borde normalt vara bestämda före arrendetidens utgång. Det borde åligga den part som önskade ändring i ett bestående förhållande att hänskjuta eventuell tvist till arrendenämnden.

Kommittén föreslog följande reglering av uppsägningsförfarandet. Uppsägning skall göras skriftligen och gälla för antingen avtalets upphörande eller ändring av villkoren. Syftet med uppsägningen måste framgå av uppsägningshandlingen. Säger jordägaren upp avtalet för upphörande, skall dessutom den besittningsbrytande grunden anges i uppsägningshandlingen. Någon annan grund får därefter inte åberopas. Uppfyller uppsägningen inte dessa krav, är den utan verkan. Avtalet blir då förlängt på de gamla villkoren. Uppsägningshandlingen skall delges motparten enligt de regler som nu gäller för delgivning av avflyttningsmeddelande. De nuvarande uppsägningstiderna skall gälla även i fortsättningen. Uppsägning för villkorsändring behöver inte innehålla uppgift om de villkor som begärs för det fortsatta arrendet. Det är emellertid lämpligt att parterna så tidigt som möjligt lägger fram förslag till villkor som underlag för förhandlingar. Efter uppsägning skall parterna kunna förhandla om fortsatt arrende eller villkoren härför. Uppsägning för villkorsändring får inte ändras till att avse avtalets upphörande. Har överenskommelse mellan parterna inte träffats senast sex månader från den dag uppsägning senast kunde göras, skall den part som har sagt upp avtalet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Underlåter den uppsägande parten att iaktta denna tidsfrist, är uppsägningen utan verkan. Har fråga om avtalets upphörande hänskjutits till nämnden, har denna att pröva såväl förlängningsfrågan som villkoren för ett eventuellt fortsatt arrende. Har däremot endast villkorsfrågan hänskjutits, får arrendenämnden inte pröva fråga om arrendeförhållandets upphörande. Har arrendenämnden beslutat om förlängning av avtalet på nya villkor eller endast fastställt nya villkor, skall arrendatorn ha rätt att senast fyra månader efter det att villkoren har blivit slutligt fastställda säga upp avtalet. Det upphör då att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. De av prövningsorganet fastställda villkoren skall gälla för tiden från arrendeperiodens utgång till dess avträde sker. Vägras förlängning, skall samma regler som de nuvarande gälla beträffande villkoren för tiden fram till avträdet.

17.6 Remissinstanserna

Vid remissbehandlingen av kommitténs förslag till ett nytt uppsägningsförfarande var flertalet remissinstanser ense om att förslaget innehöll väsentliga förbättringar av nuvarande regler. Åtskilliga remissinstanser framförde ändå kritiska synpunkter både i fråga om de principiella lösningarna och beträffande olika detaljer i förslaget. Från flera håll framhölls dessutom att en reform av uppsägningsreglerna beträffande arrende borde anstå till dess att hyresrättsutredningen hade lagt fram förslag till motsvarande reform inom hyresrätten. Några remissinstanser ansåg att det nya uppsägningsförfarandet enligt förslaget var komplicerat och oklart och därför borde omarbetas.

Remissyttrandena återfinns på s. 137 – 163 i bilaga 3 till prop. 1978/79:183 om ändring i arrendelagstiftningen. I det följande redogörs för några mera principiella synpunkter från remissinstanserna.

Kommitténs förslag att införa skilda förfaranden för uppsägning för avflyttning och uppsägning för villkorsändring tillstyrktes av så gott som samtliga remissinstanser. Endast stiftsnämnderna i Linköping och Göteborg samt Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund ansåg att nuvarande regler bör behållas, dock kompletterade med en bestämmelse om tidsfrist för sändande av avflyttningsmeddelande. Lantbrukarnas riksförbund (LRF) föreslog att termen "uppsägning" skall användas endast när part vill att avtalet skall upphöra samt att i de fall endast villkorsändring avses detta borde kunna tillkännages i form av "anmälan" e.d. Svea hovrätt ansåg att den procedur som förut fanns för de sociala arrendena (underrättelse ett år i förväg att arrendet skulle upphöra och åtta månader i förväg att villkorsändring önskades) med vissa justeringar var bättre än både gällande lag och kommitténs förslag. Universitetet i Uppsala föreslog att förfarandet vid uppsägning för avflyttning skulle helt skiljas från förfarandet vid villkorsändring. Den senare åtgärden kan enligt universitetet kallas anmälan om villkorsändring. Tidsgränsen för de båda åtgärderna bör liksom nu vara ett år före arrendeperiodens utgång. Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universtet uttalade att det kan vara lämpligt att markera skillnaden mellan förfarandena vid uppsägning för avflyttning respektive villkorsändring genom att ge åtgärderna olika namn.

Beträffande den nuvarande uppsägningstiden om ett år vid femåriga eller längre arrenden föreslog kommittén ingen ändring och mot denna del av förslaget framfördes ingen erinran annat än av lantbruksstyrelsen och lantbruksnämnden i Skaraborgs län, vilka föreslog att uppsägningstiden borde förlängas till två år. En ledamot av Svea hovrätt ansåg att någon ändring beträffande tidpunkten för uppsägning för avflyttning inte bör göras men att uppsägning för villkorsändring bör kunna göras så sent som sex månader före arrendetidens utgång.

Kommitténs förslag att det skulle åligga den part som har gjort uppsägningen att hänskjuta eventuell tvist till arrendenämnden tillstyrktes av de flesta remissinstanserna. Domänverket, Sveriges Jordägareförbund, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund samt stiftsnämnderna i Uppsala, Lund, Linköping, Skara och Göteborg avstyrkte emellertid förslaget. De kyrkliga jordägarföreträdarna hänvisade bl.a. till att ett

genomförande av förslaget skulle medföra problem, då det är oklart vem inom den kyrkliga förvaltningen som skulle vara behörig att hänskjuta tvist.

Uppsala universitet ansåg vidare att vid anmälan om villkorsändring båda parter bör ha rätt att hänskjuta frågan till arrenenämnden oberoende av vem som har gjort anmälan men att anmälan bör vara utan verkan, om inte anmälande part har hänskjutit tvist till arrendenämnden inom viss tid. Även arrendenämnden i Göteborg föreslog att den som har blivit uppsagd skall kunna hänskjuta tvist till arrendenämnden, vilket skulle vara lämpligt när den uppsagde vill ha ett snabbt avgörande, t.ex. när den uppsagde anser uppsägningen vara felaktig och därför inte har anledning att förhandla om nya villkor.

De flesta remissinstanserna tillstyrkte förslaget att en jordägare, som vägrar förlängning, skulle ange orsaken härtill redan i uppsägningshandlingen och därefter ej skulle få åberopa annan grund. Arrendenämnden i Göteborg ifrågasatte dock det lämpliga i att jordägaren inte senare skulle få åberopa annan grund, t.ex. om jordägaren först långt efter uppsägningen får kännedom om att arrendatorn har misskött arrendestället. Sveriges Jordägareförbund ansåg det olämpligt att jordägaren redan i uppsägningshandlingen måste precisera grunden för sin vägran att förlänga arrendet, vilket skulle kunna skapa onödiga motsättningar mellan jordägare och arrendator. Enligt domänverket och Uppsala universitet bör grunden inte behöva preciseras förrän i samband med förfarandet inför arrendenämnden, eftersom ett genomförande av förslaget innebär risk för rättsförlust för part, som av förbiseende underlåter att ange grunden eller har misstagit sig på innehållet i 9 kap. 8 § JB.

Enligt kommitténs förslag uppställdes inte något krav på att en uppsägning för villkorsändring skulle innehålla uppgift om de nya villkor som begärs. Kommittén framhöll emellertid lämpligheten av att de nya villkoren läggs fram så tidigt som möjligt. Arrendenämnden i Linköping, Lantbrukarnas länsförbund i Östergötland, stiftsnämnden i Göteborg och Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA) föreslog emellertid en föreskrift om att de önskade villkoren skall anges i uppsägningshandlingen eller inom viss tid före hänskjutande till arrendenämnd. Som skäl härför åberopades att det i många fall hade visat sig svårt att få igång förhandlingar om de nya villkoren inom rimlig tid.

Enligt kommitténs förslag skulle fristen för hänskjutande av tvist till arrendenämnden både vid uppsägning för avflyttning och vid uppsägning för villkorsändring vara sex månader, räknat från den dag uppsägning senast kunde ske. Kortare tidsfrist, tre till fyra månader, föreslogs av länsstyrelsen i Malmöhus län, stiftsnämnden i Lund, SJA, arrendenämnderna i Malmö och Göteborg samt Sveriges Jordägareförbund. LRF, en ledamot av Svea hovrätt, Uppsala universitet och Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet förordade olika tidsfrister för hänskjutande av förlängningstvist respektive villkorstvist. Fristen vid förlängningstvister bör vara kortare, t.ex. två månader, och vid villkorstvister längre än förslagets sex månader. Härigenom skulle förfarandet vid förlängningstvister påskyndas och risken minska för påtryckningar på arrendatorn att inför hot om avflyttning gå med på tyngande villkor. Uppsala universitet, domänverket och en ledamot av

Svea hovrätt ansåg att hänskjutande av tvist om villkorsändring skulle kunna ske t.o.m. periodens utgång. Tidsgränsen för hänskjutande av tvist enligt kommitténförslaget var enligt Uppsala universitet synnerligen olämplig i den praktiska tillämpningen med hänsyn till arbetet inom jordbruket. Parterna skulle komma i tidsnöd och göra framställning till arrendenämnden enbart i syfte att erhålla anstånd.

Vad gäller den tidpunkt då hänskjutandefristen skulle börja löpa framförde endast arrendenämnden i Göteborg en från kommitténs förslag avvikande mening. Enligt arrendenämnden bör utgångspunkten vara dagen för uppsägningens delgivning, eftersom man härigenom skulle undvika svårigheter i de fall den uppsägande är tveksam om när sista dagen för uppsägning infaller.

Mot förslaget att en arrendator, som finner de av arrendenämnden fastställda villkoren alltför betungande, skulle ha rätt att säga upp arrendeavtalet viss tid efter beslutet framfördes kritik endast av Sveriges Jordägareförbund, som ansåg att denna uppsägningsmöjlighet inte bör föreligga när arrendatorn själv har sagt upp avtalet för villkorsändring. Den av kommittén föreslagna tidsfristen för en sådan uppsägning – fyra månader från det att villkoren slutligt har fastställts – är för lång enligt åtskilliga remissinstanser, bl.a. LRF, stiftsnämnderna i Lund och Linköping, SJA, domänverket, Sveriges Jordägareförbund och arrendenämnden i Göteborg. Arrendenämnden i Göteborg ansåg vidare att arrendatorn bör få generell rätt att göra förtida uppsägning, eftersom arrendatorns verkliga bevekelsegrunder kan vara svåra att utreda och någon nämnvärd risk för missbruk knappast föreligger.

Arrendenämnden i Malmö föreslog att arrendenämnderna – i likhet med vad som nu gäller för hyresnämnderna – skall få möjlighet att meddela mellanbeslut i förlängningsfrågan, när såväl förlängningsfrågan som frågan om villkoren vid eventuell förlängning är tvistig. Härigenom skulle ett omfattande arbete med besiktningar och annan utredning kunna undvikas, när förlängningstalan ogillas.

17.7 Propositionen 1978/79:183 om ändring i arrendelagstiftningen

I propositionen uttalade departementschefen (prop. 1978/79:183 s. 29) att han inte var beredd att då lägga fram något förslag till nytt uppsägningsförfarande på grundval av kommitténs förslag. Till stöd för sitt ställningstagande åberopade departementschefen remissutfallet samt anförde följande. Utfallet av remissbehandlingen visar att arrendatorns reella förhandlingsunderläge i besittningsskyddsproceduren inte helt har kunnat undanröjas med kommitténs förslag. Flera remissinstanser anser att kravet på uppsägning helt bör avskaffas, när tvisten endast gäller ändring av villkoren. Av olika skäl har det inte varit möjligt för arrendelagskommittén och hyresrättsutredningen att samordna utredningsarbetet. Reglerna om uppsägningsförfarandet är svåröverskådliga och detaljerade. En ändring nu av uppsägningsreglerna vid arrende skulle leda till att den principiella likheten mellan förfarandet i hyrestvister och i arrendetvister gick förlorad. Förfarandereg-

lerna bör emellertid vara så likformiga som möjligt på dessa båda rättsområden. Även om en reform av uppsägningsförfarandet beträffande arrende är angelägen, bör den därför anstå till dess motsvarande ändringar kan göras i fråga om hyra. Hyresrättsutredningen arbetar f.n. med frågan om ett nytt uppsägningsförfarande i hyrestvister. Det är lämpligt att arrendelagskommittén i tilläggsdirektiv får i uppdrag att se över det föreliggande förslaget om uppsägningsförfarandet.

Tilläggsdirektiven finns i sin helhet intagna i avsnitt 1.1.

17.8 Hyresrättsutredningens överväganden

Kommittén har vid utarbetandet av sitt reviderade förslag till ett nytt uppsägningsförfarande samrått med hyresrättsutredningen och därvid tagit del av utredningens överväganden i fråga om nya uppsägningsregler på hyresområdet, vilka redovisas i det följande. De nya överväganden som hyresrättsutredningen kan ha gjort efter samrådet har kommittén av tidsmässiga skäl inte haft möjlighet att beakta.

Mot nuvarande uppsägningsregler i hyreskapitlet har riktats i stort sett samma kritik som mot arrendelagens uppsägningsregler (jfr avsnitt 17.3). Hyresrättsutredningen har försökt undanröja olägenheterna i den nuvarande regleringen och anpassa hyreslagens regler till hyresförhandlingslagen.

Hyresrättsutredningens överväganden bygger på följande huvudprinciper. Hyresavtalen skall löpa på obestämd tid, såvida inte parterna kommer överens om bestämd hyrestid. Detta är en anpassning till nuvarande praxis på bostadsmarknaden. Olika förfaranden skall tillämpas för avflyttning respektive villkorsändring. I avflyttningsfallen skall alltjämt krävas uppsägning. När endast villkorsändring avses, behövs däremot inte någon uppsägning. I stället skall part i meddelande till motparten ange den ändring han önskar. Kan parterna inte komma överens, skall den part som har begärt ändring inom viss tid ansöka om ändring av villkoren hos hyresnämnden. Ansökningen ersätter uppsägning.

Hyresrättsutredningens förslag tar sikte på följande fyra typfall.

Om *hyresgästen vill ha ändring av villkoren,* skall han lämna ett meddelande till hyresvärden om den ändring i villkoren som han önskar. Kan överenskommelse om villkorsändring inte träffas, får hyresgästen hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

I ansökningen till hyresnämnden skall anges den ändring av villkoren som önskas. Denna behöver inte vara densamma som har uppgetts i meddelandet. Part får inte begära för motparten mera oförmånliga villkor än han har begärt i ansökningen till hyresnämnden. Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnden pröva villkor som har samband med vad som har begärts i ansökan till nämnden.

Om *hyresvärden önskar att villkoren för den fortsatta upplåtelsen skall ändras* bör, om överenskommelse inte kan träffas efter det att hyresvärden har meddelat hyresgästen sin önskan om villkorsändring, uppsägning kunna ersättas med ett hänskjutande av tvisten till hyresnämnd. Det blir i detta fall hyresvärden, som får vända sig till hyresnämnden.

Om *hyresgästen vill flytta,* skall han säga upp avtalet. Något hänskjutande

till hyresnämnden kommer ej i fråga.

I det fall slutligen att *hyresvärden vill att hyresgästen skall flytta* och tvist således föreligger om förlängning av avtalet skall hyresvärden säga upp hyresgästen. I uppsägningen skall hyresvärden uppge anledningen till att han vägrar medge förlängning. Om överenskommelse inte kan träffas, skall hyresvärden hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Har hyresvärden sagt upp hyresgästen till omedelbar avflyttning under åberopande av att hyresrätten är förverkad, kan han dock begära vräkning av hyresgästen handräckningsvägen.

17.9 Överväganden och förslag

På grund av den kritik som kan riktas mot det nuvarande uppsägningsförfarandet (se avsnitt 17.3) framhöll kommittén i sitt tidigare förslag att följande principer borde vara vägledande vid utformningen av nya uppsägningsregler: 1) Syftet med en uppsägning bör så tidigt som möjligt stå klart för motparten. 2) Det bör åvila den part som önskar en ändring av det bestående arrendeförhållandet att ta initiativ till att eventuell tvist förs till arrendenämnden. 3) Tvistefrågorna bör normalt vara avgjorda före den löpande arrendeperiodens utgång.

Kommitténs tidigare förslag till ett nytt uppsägningsförfarande innebar i huvudsak följande. En uppsägning skulle vara skriftlig och avse antingen avtalets upphörande eller ändring av villkoren. Sade jordägaren upp avtalet för upphörande, skulle jordägaren i uppsägningshandlingen ange orsaken till att han vägrade medge förlängning. Uppfyllde inte uppsägningen dessa krav, skulle den vara utan verkan. Avtalet blev då förlängt på de gamla villkoren. De nuvarande uppsägningstiderna skulle gälla även i fortsättningen. Hade överenskommelse inte träffats senast sex månader från den dag uppsägning senast kunde göras, skulle den part som hade sagt upp avtalet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Gjorde han inte det, var hans uppsägning utan verkan. Hade endast fråga om ändrade villkor hänskjutits till arrendenämnden, fick nämnden inte pröva frågan om arrendeförhållandets upphörande. Hade arrendenämnden förlängt avtalet på nya villkor eller endast fastställt nya villkor, hade arrendatorn rätt att senast fyra månader från det att villkoren hade blivit slutligt bestämda säga upp avtalet för upphörande, om han fann de nya villkoren alltför betungande. Avtalet upphörde då att gälla på den fardag, som inträffade närmast efter sex månader från uppsägningen.

Enligt tilläggsdirektiven skall kommittén undersöka på vilka punkter som förslaget till ett nytt uppsägningsförfarande kan behöva justeras med hänsyn till de synpunkter som har framförts av remissinstanserna. Vid utformningen av ett nytt förslag bör kommittén också beakta de principiella lösningar som kan komma att väljas för hyresrättens del.

Kommittén har gjort en genomgång av remissyttrandena och hyresrättsutredningens överväganden. Härvid har kommittén funnit att de inledningsvis nämnda vägledande principerna, som i allt väsentligt har godtagits, bör ligga till grund även för kommitténs reviderade förslag. Vad sedan gäller olika enskildheter i uppsägningsförfarandet har genomgången gett kommit-

tén anledning att ta upp följande punkter till behandling.

Flera remissinstanser har föreslagit att *uppsägning av arrendeavtal* skall behöva göras endast när jordägaren eller arrendatorn önskar att arrendeförhållandet skall upphöra. Om båda parter är överens om att arrendet skall bestå, men under ändrade villkor, bör det enligt dessa remissinstanser vara tillräckligt att part i anmälan till motparten ger tillkänna att han önskar ändrade villkor för den nya avtalsperioden. I sak skulle anmälan fylla samma uppgift som den av kommittén tidigare föreslagna uppsägningen för villkorsändring, men genom den nya beteckningen – anmälan – skulle man vinna lagtekniska fördelar. Hyresrättsutredningen är inne på liknande tankegångar. Kommittén föreslår följaktligen att "uppsägning för villkorsändring" ersätts med "anmälan". Härigenom kan "uppsägning för upphörande" ersättas med den ursprungliga termen "uppsägning". Anmälan om ändrade villkor bör i likhet med en uppsägningshandling delges motparten och detta bör ske inom samma tidsfrist som gäller för uppsägning av avtal. Enligt kommitténs tidigare förslag får jordägaren inte efter uppsägning för upphörande åberopa annan orsak till sin vägran att medge förlängning än den som har angetts i uppsägningshandlingen. Med hänsyn till remissutfallet och till vad kommittén har inhämtat om hyresrättsutredningens arbete bör denna regel mjukas upp något. Har arrendatorn t.ex. underlåtit att betala arrendeavgift eller gjort sig skyldig till annat kontraktsbrott, och har jordägaren inte rimligen kunnat få kännedom om detta förrän uppsägning har skett, skulle ett förbud mot att åberopa kontraktsbrottet leda till stötande resultat och onödiga processkostnader. Kommittén föreslår därför att jordägaren förutom vad han har angett i uppsägningshandlingen skall få åberopa kontraktsbrott av arrendatorn utom sådana som jordägaren har känt till eller bort känna till vid tiden för uppsägningen.

Vissa remissinstanser anser att den part som önskar ändrade villkor skall vara *skyldig att ange sina ändringsförslag i anmälan* eller i vart fall i ansökan till arrendenämnden. Frågan om att åstadkomma en större fasthet i arrendenämndsprocessen har numera kommit i ett annat läge med hänsyn bl.a. till hyresrättsutredningens arbete med att skapa nya regler för förfarandet i hyresnämnd. De förfaranderegler som i framtiden kommer att tillämpas av hyresnämnd måste uppenbarligen gälla också för arrendenämnd. Något slutligt förslag i detta hänseende föreligger visserligen ännu inte. Enligt kommitténs mening bör emellertid under alla förhållanden den framtida arrendenämndsprocessen bl.a. bygga på regler, som innebär att part, som önskar ändrade arrendevillkor, har att ange sina yrkanden i ansökan och att båda parter således måste göra sådan ansökan, när villkorsändring begärs av såväl jordägare som arrendator. Det förhåller sig emellertid annorlunda när det gäller själva anmälan om villkorsändring. Denna är avsedd att ligga till grund för förhandlingar mellan parterna. Det får anses helt naturligt att den part som önskar ändring av ett eller flera arrendevillkor vill klargöra sin inställning i villkorsfrågan genom att i anmälan lägga fram sina förslag utan att föreskrift i detta hänseende finns intagen i lagen. Om man inför regler, som gör anmälans giltighet beroende av om förslagen till nya villkor har tagits upp i anmälan eller inte, krävs dessutom bestämmelser som åtminstone på något sätt binder parten vid innehållet i anmälan. Enligt kommittén skulle man därmed riskera att i

onödan låsa förhandlingarna utan att någon särskild fördel skulle vinnas. Kommittén föreslår därför inte någon regel som innebär att part skall vara skyldig att i anmälan om villkorsändring ange de ändringar som han önskar.

I diskussionen om *vilken part som skall hänskjuta tvist till arrendenämnden* har under remissbehandlingen föreslagits dels att – liksom hittills – arrendatorn alltid skall hänskjuta tvist till arrendenämnden, dels att motparten bör ha rätt att hänskjuta tvist även i det fall skyldigheten att hänskjuta tvist läggs på den part som önskar en ändring i arrendeförhållandet. De skäl som talar för att part som säger upp avtalet eller gör anmälan om villkorsändring bör ta initiativ till arrendenämndsförfarandet väger enligt kommittén tyngre än vad som under remissbehandlingen har anförts till stöd för att behålla nuvarande ordning. På grund härav och då hyresrättsutredningen har valt en likartad lösning gör kommittén inte någon ändring i sitt tidigare förslag. En rätt för motpart att hänskjuta tvist till arrendenämnden kan visserligen befria honom från den ovisshet som han kan sväva i under fristen fram till sista dagen för hänskjutande. En sådan rätt medför emellertid uppenbara nackdelar. Om ett hänskjutande av tvist görs av en part, som inte har gjort vare sig uppsägning eller anmälan om villkorsändring, inleds ett förfarande i arrendenämnden trots att det är ovisst huruvida några yrkanden överhuvudtaget kommer att framställas. Den part som har gjort uppsägning eller anmälan om villkorsändring kan ju av olika skäl ha bestämt sig för att avstå från att begära någon ändring av arrendeförhållandet. I sådana fall föreligger ingen tvist, vilket innebär att det inledda förfarandet i arrendenämnden har varit helt onödigt. Dessutom går en sådan ordning inte att förena med kommitténs förslag beträffande skyldighet för part att i ansökan till arrendenämnden ange sina yrkanden. Kommittén vill därför avstyrka denna ordning, som drar kostnader för det allmänna genom onödiga processer.

När det sedan gäller *den tidsfrist inom vilken tvist skall hänskjutas till arrendenämnden* har vissa remissinstanser uttalat att fristen bör vara kortare vid uppsägning än vid anmälan om ändrade villkor. Kommittén har funnit att en sådan ordning är lämplig av följande skäl. Är parterna överens om arrendets fortbestånd men har de svårt att enas om nya villkor, bör regleringen i första hand göras så att den främjar uppgörelser mellan parterna utan att arrendenämnden behöver tas i anspråk. Den tid som parterna bör ha till förfogande för överläggningar bör därför inte vara kortare än vad som är nödvändigt av andra skäl. Kommittén har tidigare gjort den bedömningen att sex månader bör kunna godtas som en rimlig medelväg mellan å ena sidan intresset av att främja uppgörelser utan process och å andra sidan önskemålet att villkoren bör vara bestämda innan den nya arrendeperioden börjar. Kommittén har inte funnit skäl att frångå denna bedömning när det gäller villkorstvister. Hänskjutandefristen vid villkorstvister bör därför vara sex månader. Det förhåller sig emellertid annorlunda när jordägaren har sagt upp avtalet för upphörande. I denna situation har parterna egentligen inte mycket att förhandla om . Önskar jordägaren att arrendatorn skall flytta och vill arrendatorn stanna kvar, är kompromissmöjligheterna inte särskilt stora. Man kan inte heller vänta sig att jordägaren i en sådan situation skulle vara benägen att börja förhandla om villkoren för en ny

arrendeperiod. Längden av den frist som bör löpa mellan uppsägningen och hänskjutandet behöver därför bestämmas endast med hänsyn till det behov parterna kan ha av att förbereda argumentationen inför arrendenämnden. Den tid som behövs för detta är betydligt kortare än den tid som parterna bör ha till förfogande för att förhandla om ändrade villkor. Vid uppsägning kan fristen därför lämpligen bestämmas till två månader. – En remissinstans har förordat att den tid, inom vilken tvist skall hänskjutas till arrendenämnden, bör löpa från den dag då uppsägningshandling eller anmälan om villkorsändring har mottagits. Kommittén anser att en sådan ordning är mindre lämplig. Enligt nu gällande regler kan jordägaren närhelst han önskar efter uppsägning sända ett avflyttningsmeddelande till arrendatorn. Har så skett, måste arrendatorn inom två månader hänskjuta tvist för att inte förlora förlängningsrätten. En sista dag för hänskjutande av tvist eller en "stupstock" krävs, om man vill uppnå målet att flertalet arrendetvister skall vara avgjorda före den löpande arrendeperiodens utgång. Man bör emellertid inte bestämma tidsfristen så att den blir mera inskränkande för parterna än vad som är nödvändigt med hänsyn till tidsfristens ändamål. Den frist som kommittén har stannat för innebär för t.ex. de normala femårsavtalens del att den 14 maj respektive den 14 september är slutdag för hänskjutande av tvist. Knyter man fristen till den faktiska uppsägningen eller mottagandet av anmälan om villkorsändring, kommer tidsfristen i många fall att löpa ut tidigare utan att det behöver finnas några sakliga skäl för detta. Fördelen med kommitténs förslag är att parterna får ett ökat utrymme för egna dispositioner. Om någon jordägare eller arrendator anser sig behöva särskilt lång förhandlingstid, kan han själv åstadkomma detta genom att göra uppsägningen eller anmälan om villkorsändring extra tidigt. Kommittén föreslår därför att fristerna börjar löpa den dag då uppsägning eller anmälan om villkorsändring senast får göras.

Enligt kommitténs tidigare förslag skall *arrendatorn ha rätt att i förtid frånträda arrendet,* om han inte anser sig kunna fortsätta arrendet på de av arrendenämnden fastställda villkoren. I lagtextförslaget uttrycktes saken så att arrendatorn skulle ha uppsägningsrätt om han fann att villkoren för det fortsatta arrendet var för betungande för honom. Under remissbehandlingen har framhållits att arrendatorns verkliga bevekelsegrunder kan vara svåra att utreda. En arrendator, som vill frånträda arrendet, kan alltid genom att hänvisa till "betungande villkor" säga upp avtalet, även om det är andra skäl som ligger bakom arrendatorns önskan att frånträda arrendet. Eftersom det aldrig går att fastställa riktigheten av arrendatorns påstående i detta hänseende, bör han få rätt att utan motivering säga upp avtalet inom viss tid. Den av kommittén tidigare föreslagna fristen på fyra månader anses av flera remissinstanser vara för lång. Kommittén har kommit till samma uppfattning och föreslår därför att fristen bestäms till två månader från det att laga kraft ägande beslut i villkorsfrågan föreligger. Arrendenämnden bör få möjlighet att besluta om skäligt uppskov med avträdet.

En remissinstans har föreslagit att arrendenämnd, i likhet med vad som nu gäller för hyresnämnd, skall få möjlighet att meddela s.k. *mellanbeslut,* dvs. att genom särskilt beslut avgöra viss delfråga. Tvistar parterna om rätten till förlängning av avtalet, kan genom mellanbeslut förlängningsfrågan avgöras för sig utan att villkorsfrågan behöver behandlas. Fördelen med en sådan

möjlighet är att parterna härigenom kan undgå att dra på sig kostnader och arbete, som senare visar sig vara till ingen nytta. Kommittén anser att förslaget om mellanbeslut är välgrundat och föreslår att även arrendenämnderna skall få rätt att meddela mellanbeslut. Regler härom bör upptas i den kommande processlagen.

Kommittén har tagit del av *vissa andra överväganden av hyresrättsutredningen.* Hyrestidens längd är i detta sammanhang av störst intresse. Utredningen vill öppna möjlighet för parterna att i normalfallet träffa avtal utan bestämd hyrestid. Denna skall sålunda löpa tills vidare, dvs. till dess endera parten vill frånträda avtalet. Detta förslag kan emellertid inte överföras till arrendeområdet. Bl.a. på grund härav kommer även i fortsättningen vissa skillnader att kvarstå mellan de båda rättsområdenas uppsägningsregler. Hyresrättsutredningen har vidare varit inne på tanken att hyresnämnden skall få rätt att meddela interimistiskt beslut i villkorstvist. Såvitt kommittén har kunnat finna är införandet av en sådan möjlighet för arrendenämndens del inte påkallat av något praktiskt behov. Hyresrättsutredningen har vidare uppmärksammat gränsdragningen mellan förverkandetvist och förlängningstvist. Handläggningen av dessa två slag av tvister är f.n. beroende av om jordägaren i uppsägningen åberopar förverkande eller inte. Fråga om förlängning uppkommer inte i de fall när jordägaren säger upp arrendatorn under påstående att arrenderätten är förverkad. I sådana fall är uppsägningen antingen befogad, och då är arrendatorn skyldig att flytta, eller obefogad, och då består arrendeförhållandet som om uppsägning inte hade skett. Vägrar arrendatorn att flytta, kan jordägaren få frågan prövad av fastighetsdomstol eller överexekutor. Även arrendenämnden kan f.n. pröva fråga om förverkande. För detta krävs emellertid att förverkandegrunden inte har åberopats i uppsägningshandlingen. Huruvida jordägaren i uppsägningen åberopar att förverkande föreligger eller inte, kan vara påverkat av tillfälliga omständigheter. Mera påtagligt är om jordägaren vill att avtalet upphör omedelbart eller först i och med arrendeperiodens utgång. Med hänsyn härtill bör i framtiden arrendenämnden få behandla samtliga uppsägningar till arrendeperiodens utgång, alltså även sådana där förverkande har åberopats som besittningsbrytande grund. Förslaget föranleder en ändrad lydelse av 9 kap. 7 § och 8 § 1. JB.

Kommitténs reviderade förslag till nytt uppsägningsförfarande, som bygger på samma principer som det tidigare förslaget, ser sammanfattningsvis ut på följande sätt. Vill jordägaren eller arrendatorn att avtalet skall upphöra att gälla, skall skriftlig uppsägning göras. Vill part att arrendet skall fortsätta men på ändrade villkor, skall han i skriftlig anmälan till motparten ange detta. Sker ingen uppsägning utan endast anmälan om villkorsändring, blir avtalet automatiskt förlängt på tid och på villkor i övrigt som arrendenämnden bestämmer eller parterna kommer överens om. Uppsägningstiden skall vara densamma som i dag och tillämpas även beträffande anmälan om villkorsändring. Uppsägningshandling och anmälan om villkorsändring skall delges motparten enligt samma regler som nu gäller för delgivning av uppsägning. Säger jordägaren upp avtalet, skall han i uppsägningshandlingen ange orsaken till att han vägrar medge förlängning. Efter uppsägningen får jordägaren förutom vad han har angett i uppsägningshandlingen inte åberopa annan orsak än sådant kontraktsbrott av arrendatorn, som

jordägaren vid tiden för uppsägningen inte har känt till eller bort känna till. Underlåter jordägaren att i uppsägningen ange orsaken till att han vägrar medge förlängning, är uppsägningen utan verkan och är inte att anse som en uppsägning i arrendelagens mening. Säger jordägaren upp avtalet, har han att senast två månader från den dag uppsägning senast får göras hänskjuta tvisten till arrendenämnden, om inte arrendatorn före fristens utgång skriftligen har gått med på att flytta. Ett sådant medgivande innebär att uppsägningen bibehåller sin verkan och att arrendeförhållandet upphör vid arrendeperiodens utgång. Saknas arrendatorns medgivande och försitter jordägaren tvåmånadersfristen, får uppsägningen endast verkan som anmälan om villkorsändring, vilket betyder att avtalet har blivit automatiskt förlängt på villkor som sedermera bestäms av parterna eller – vid tvist – av arrendenämnden. I en anmälan om villkorsändring behöver inte tas in uppgift om vilken ändring av villkoren som begärs. Kan inte uppgörelse träffas, har part, som har gjort anmälan, att hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast sex månader från den dag anmälan senast får ske. I ansökan skall anges de villkorsändringar som önskas. Försitts tidsfristen och har uppgörelse inte träffats, förlorar anmälan sin rättsliga verkan, vilket får till följd att de gamla villkoren skall fortsätta att gälla även för den nya arrendeperioden. En uppsägning, som görs av jordägaren, bör av naturliga skäl i andra hand anses innefatta en begäran om villkorsändring för det fall avtalet blir förlängt. Jordägaren behöver alltså inte i uppsägningshandlingen ta upp frågan om eventuell villkorsändring. Har tvist om avtalets upphörande hänskjutits till arrendenämnden, har nämnden att pröva såväl förlängningsfrågan som villkoren för ett eventuellt fortsatt arrende. Ytterligare en följd av att en uppsägning också skall anses innefatta en anmälan om villkorsändring är att jordägaren, om han inte under tvåmånadersfristen hänskjuter tvist om avtalets upphörande, likväl har möjlighet att hänskjuta villkorstvist intill dess sexmånadersfristen har gått till ända. Har arrendenämnden beslutat om förlängning på nya villkor eller endast fastställt nya villkor, har arrendatorn rätt att senast två månader efter det att beslutet i villkorsfrågan har vunnit laga kraft säga upp avtalet. Detta upphör då att gälla på den fardag, som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. På ansökan av jordägaren eller arrendatorn kan arrendenämnden medge skäligt uppskov med avträdet i dessa fall. De av arrendenämnden fastställda villkoren skall gälla från arrendeperiodens utgång till dess avträde sker. Bifalles jordägarens talan om arrendets upphörande, skall samma regler som de nuvarande gälla beträffande villkoren för tiden fram till avträdet. Arrendenämnd bör ha möjlighet att i en förlängningstvist meddela särskilt beslut – s.k. mellanbeslut – i förlängningsfrågan, varigenom eventuell villkorstvist får vila tills förlängningsfrågan har blivit slutligt avgjord. Regler härom bör upptas i den särskilda processlagen.

18 Vissa processfrågor

18.1 Gällande rätt

18.1.1 *Inledning*

Instansordningen i tvistemål i allmänhet är tingsrätt, hovrätt och högsta domstolen. Inskränkningar i rätten att fullfölja talan mot ett tingsrätts- eller hovrättsavgörande föreligger endast i undantagsfall. Rätten att få sin talan prövad i tre instanser är en av grundprinciperna för den svenska rättegångsordningen.

Arrendetvister prövas i första instans av arrendenämnd eller tingsrätt i särskild sammansättning, fastighetsdomstol. Olika fullföljdsregler gäller för sådana arrendetvister som prövas av arrendenämnd i första instans och sådana som väcks omedelbart vid fastighetsdomstol.

Arrendetvisternas handläggning i arrendenämnd sker enligt särskilda regler i jordabalken (JB) och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). För handläggning av arrendetvister i fastighetsdomstol gäller reglerna i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål och i andra hand rättegångsbalkens regler.

18.1.2 *Första instans i arrendetvister*

18.1.2.1 Arrendenämnd

Arrendenämnd skall i princip finnas i varje län (8 kap. 29 § JB), men regeringen kan bestämma att annat område än länet skall vara verksamhetsområde för en arrendenämnd. F. n. finns det tolv arrendenämnder i landet. Arrendenämnden har gemensamt kansli med hyresnämnden i länet. Arrendenämnden består av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, av vilka den ene som ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt skall ha erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator. Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om, beredas tillfälle att avge förslag.

Arrendenämnden har till uppgift (8 kap. 30 § JB och 1 § nämndlagen) att medla i arrendetvister och skall pröva tvister om förlängning av arrendeavtal vid jordbruks- eller bostadsarrende, om villkoren för sådan förlängning, om

flyttningsersättning enligt 9 kap. 14 § JB, om byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 § JB och om nytäckdikning av arrendatorn enligt 9 kap. 21 § JB. Arrendenämnden prövar också ärenden om dispens från lagens tvingande bestämmelser. Vidare är arrendenämnden skiljenämnd i arrendetvister. Ärende upptas av den arrendenämnd, inom vars område fastigheten är belägen.

Arrendenämnden i dess nuvarande utformning tillskapades vid införandet av jordabalken. Den är uppbyggd efter förebild av hyresnämnden, som har att handlägga förlängnings- och villkorstvister m. m. på hyresrättens område. En på detta sätt anordnad prövning inför arrendenämnd ansågs utgöra ett enkelt, snabbt och billigt förfarande utan att rättssäkerheten äventyrades (prop. 1970:20 del B 2 s. 884).

Förfarandet i arrendenämnden regleras i första hand av nämndlagen. Ger denna inte någon ledning, tillämpas förvaltningslagen. Arrendenämnden är nämligen inte en domstol utan en förvaltningsmyndighet. Genom denna ordning för arrendenämndsprocessen har tillskapats ett smidigt förfarande, som tillåter att tvister löses under betydligt mera obundna former än vad som skulle vara fallet, om rättegångsbalkens regler, vilka gäller för domstolarna, skulle tillämpas.

Tvist hänskjuts till arrendenämnden genom skriftlig ansökan. Nämnden skall kalla parterna till sammanträde och i första hand försöka förlika dem. Träffas inte förlikning, skall nämnden avgöra tvisten. Besiktning av fastighet skall göras, om anledning därtill förekommer. I vissa ärenden skall yttrande inhämtas från lantbruksnämnd. Vittnes- eller sakkunnigbevisning kan inte upptas men även andra än parter kan kallas för att höras. Vardera parten står sin rättegångskostnad.

18.1.2.2 Fastighetsdomstol

Arrendetvist, som inte skall prövas av arrendenämnd, skall tas upp av fastighetsdomstol, inom vars område fastigheten är belägen (8 kap. 32 § JB). För förfarandet i fastighetsdomstolen gäller fastighetsdomstolslagen och i andra hand rättegångsbalken. Förfarandet i fastighetsdomstol styrs av betydligt fler processuella regler än arrendenämndsförfarandet och blir därför mera formbundet. Förberedelse och huvudförhandling skall hållas. Huvudförhandlingen kan eventuellt äga rum vid syn på stället, om sådan behövs. Vittnes- och sakkunnigbevisning kan förekomma.

Fastighetsdomstol skall i princip finnas i varje län (1 § fastighetsdomstolslagen). Fastighetsdomstol i länet är den tingsrätt som regeringen har bestämt. Arrendemål handläggs f. n. av 24 tingsrätter såsom fastighetsdomstolsmål. I arrendemål består fastighetsdomstolen av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Nämndemännen, som skall vara allmänt betrodda och väl förtrogna med sin orts förhållanden, väljs av landstinget. En teknisk ledamot kan efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Den tekniske ledamoten skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Frågan om rättegångskostnader bedöms enligt reglerna för tvistemål i 18 kap. rättegångs-

balken. Huvudregeln är att tappande part skall ersätta motparten dennes kostnader.

18.1.3 *Fullföljd av talan i arrendetvister*

18.1.3.1 Arrendetvister i arrendenämnd som första instans

Part, som inte är nöjd med arrendenämndens beslut i en arrendetvist, kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. Beslut i dispensärende kan dock inte klandras. Klandertalan skall väckas inom två månader från den dag beslutet meddelades (8 kap. 31 § JB).

För fullföljd av talan mot fastighetsdomstols avgörande i mål om klander av arrendenämnds beslut gäller olika regler beroende på tvistens art. Mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i samband med förlängning av arrendeavtal får talan inte föras (8 kap. 33 § JB). Detsamma gäller i fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 § JB eller om nytäckdikning enligt 9 kap. 21 § JB. Övriga arrendemål, som har börjat i arrendenämnd, får föras till hovrätt. Talan får inte fullföljas mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, uppskov med arrendators avflyttning, fastställande av arrendevillkor i fall som nu har nämnts eller bestämmande av flyttningsersättning.

För vissa processuella beslut av arrendenämnd, t. ex. avvisande av ansökan, utdömande av vite, gäller särskilda regler. Mot besluten får besvär anföras hos fastighetsdomstol. Mot dess beslut får i vissa fall talan föras men i andra fall inte (23 a § nämndlagen).

18.1.3.2 Arrendetvister vid fastighetsdomstol som första instans

Mot fastighetsdomstolens avgörande i sådant arrendemål, som inte utgör klandertalan mot arrendenämnds beslut, kan talan fullföljas till hovrätt inom de sedvanliga tidsfristerna. Antalet hovrätter i landet är sex. Hovrätt består i arrendemål av fyra lagfarna ledamöter men efter hovrättens bestämmande kan en teknisk ledamot ingå i stället för en av juristdomarna (13 § fastighetsdomstolslagen). För den tekniske ledamoten i hovrätt gäller samma kompetenskrav som för teknisk ledamot i fastighetsdomstol. För förfarandet i hovrätten i arrendemål gäller i princip samma regler som för tvistemål i allmänhet. Mot hovrätts avgörande i arrendemål kan talan fullföljas till högsta domstolen.

18.2 Antalet arrendetvister

Antalet inkomna ärenden och mål om arrende vid fastighetsdomstolarna åren 1977–1980 (samtliga arrendeformer)
Hela landet

	Klander av arrendenämnds beslut	Direkt upptagna arrendetvister
1977	30	256
1978	64	284
1979	34	70
1980	43	74

Källa: Domstolsverket, Tabell G för åren 1977–1980.

18.3 Hyresområdet

18.3.1 *Inledning*

Hyreslagstiftningen och arrendelagstiftningen är uppbyggda efter samma grundprinciper. En hyresgäst har liksom arrendatorn i princip rätt till förlängning av avtalet vid hyresperiodens utgång och kan få hyresvillkoren prövade i samband med förlängning av avtalet.

18.3.2 *Hyresnämnd och fastighetsdomstol*

Hyrestvister prövas i första instans av hyresnämnd eller fastighetsdomstol. Hyresnämnd består av en lagfaren ledamot och två andra ledamöter, av vilka den ene skall vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre med bostadshyresgästers förhållanden (5 § nämndlagen). Sådana riksorganisationer av fastighetsägare och hyresgäster, som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om, skall, innan ledamöter som inte är lagfarna utses, beredas tillfälle att lämna förslag. Hyresnämnd får anlita teknisk expert, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Vad gäller förfarandet i hyresnämnd gäller i stort samma regler som för arrendenämnd. Dock får hyresnämnd hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran (19 a § nämndlagen).

Reglerna om vilka tvister som skall handläggas av hyresnämnd respektive fastighetsdomstol i första instans är uppbyggda efter samma riktlinjer som gäller för arrendetvisterna. Hyresnämnd skall således bl. a. vara skiljenämnd i hyrestvist, pröva förlängnings- och villkorstvister, godkänna överenskommelser om avstående från besittningsskydd men också pröva t. ex. tvister om överlåtelse av lägenhet, upplåtelse av lägenhet i andra hand, reparationsföreläggande samt frågor enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792). Även vissa bostadsrättstvister och lokalhyrestvister prövas av hyresnämnd. Hyres-

tvister, som inte skall gå till hyresnämnd, prövas av fastighetsdomstol i första instans. För förfarandet i fastighetsdomstolen gäller samma regler som för arrendetvister.

18.3.3 *Fullföljd av talan i hyrestvister*

18.3.3.1 Tiden före bostadsdomstolens inrättande

Fram till den 1 juli 1975, då bostadsdomstolen inrättades, gällde för hyrestvister ungefär samma fullföljds- och instansordning som i dag gäller för arrendetvister. Den som inte var nöjd med hyresnämndens beslut kunde väcka klandertalan vid fastighetsdomstolen. Vissa domar i mål efter klander av hyresnämnds beslut stannade i fastighetsdomstolen, bl. a. bruksvärdeprövningsmålen. Avgöranden i förlängningstvist kunde emellertid överklagas till hovrätt. Mot hovrättens avgörande fick dock inte talan föras.

I hyresmål, som upptagits direkt av fastighetsdomstol, kunde talan fullföljas till hovrätt och vidare till högsta domstolen enligt rättegångsbalkens regler för tvistemål i allmänhet.

18.3.3.2 Tiden efter bostadsdomstolens inrättande

Som skäl för inrättandet av bostadsdomstolen anfördes bl. a. följande (prop. 1974:151 s. 77). Avsikten hade tidigare varit att tyngdpunkten av prövningen i bl. a. bruksvärdemålen skulle ligga i hyresnämnderna. Dessa skulle snabbt utveckla en enhetlig praxis, som skulle göra avgöranden av överinstans överflödiga. Främst av rättssäkerhetsskäl skulle emellertid hyresnämndernas avgöranden kunna bli överprövade vid fastighetsdomstol. Utvecklingen hade emellertid inte blivit den förutsatta. Systemet med ett stort antal slutinstanser, vilka huvudsakligen var inrättade för rättslig bedömning, fyllde inte det behov av prejudikat som hade visat sig föreligga. Vidare kunde reglerna om fullföljd mot hyresnämnds avgöranden inte anses fylla befogade anspråk på enkelhet och överskådlighet. En påtaglig svaghet med den gällande ordningen var också att det inte fanns någon representation i domstolarna för parterna på bostadsmarknaden.

Sedan den 1 juli 1975 gäller följande fullföljds- och instansordning för hyrestvister. Sådana mål som tas upp av fastighetsdomstol i första instans fullföljes till hovrätt och därifrån till högsta domstolen. Hyrestvister, som tas upp av hyresnämnd, fullföljes till bostadsdomstolen.

Part, som inte är nöjd med hyresnämndens beslut, kan anföra besvär mot det inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Vissa beslut, t. ex. om överlåtelse eller andrahandsupplåtelse av lägenhet får dock inte överklagas (12 kap. 70 § JB). Bostadsdomstolens beslut kan inte överklagas.

Bostadsdomstolen består av lagfarna ledamöter, teknisk ledamot och intresseledamöter. Den tekniske ledamoten skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik. Intresseledamöterna skall ha särskild sakkunskap om förhållandena på bostadsmarknaden och utses efter förslag av riksorganisationer för hyresgäster och fastighetsägare (5 och 7 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol). Bostadsdomstolen är domför med sju ledamöter, varav tre skall vara lagfarna ledamöter och fyra intresseleda-

möter. Av dessa skall två företräda fastighetsägarintressen och två hyresgästintressen. Bostadsdomstolen är också domför med fyra ledamöter (två lagfarna ledamöter och en från vardera fastighetsägare- och hyresgästsidan), om inte någon av ledamöterna begär att målet skall prövas av sju ledamöter. I mål med inslag av tekniska frågor kan en av juristdomarna bytas ut mot teknisk ledamot.

För förfarandet i bostadsdomstolen gäller bostadsdomstolslagen och i andra hand rättegångsbalken. Handläggningen i bostadsdomstolen är mera formbunden än den som förekommer i hyresnämnderna. Förfarandet är skriftligt. Muntlig förhandling kan äga rum, t. ex. om part begär det och domstolen inte anser det olämpligt (20 § bostadsdomstolslagen). Domstolen kan hålla syn i målet, om det behövs. Bostadsdomstolen sammanträder i Stockholm, men sammanträde kan också hållas på annan ort.

I bostadsdomstolen står vardera parten sin kostnad i förlängnings- och villkorstvister samt i vissa andra mål. I övriga mål gäller rättegångsbalkens regler om tappande parts kostnadsansvar.

18.4 Hyresrättsutredningen

Hyresrättsutredningen håller f. n. på att utarbeta ett förslag till hyresprocesslag för handläggningen av hyrestvister. Om förslaget genomförs, skulle förfarandet i hyresnämnderna närmare anknytas till förfarandet enligt rättegångsbalken och bli mera bundet än vad det är i dag. Förebild har hämtats från den s. k. småmålslagen (lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre värden). I den mån hyresprocesslagens regler inte skulle ge ledning, är det tänkt att rättegångsbalkens regler skulle tillämpas. Hyresnämnden skulle komma att jämställas med domstol.

Hyresrättsutredningen överväger också frågan om de hyrestvister, som i dag handläggs av fastighetsdomstol i första instans, skall överflyttas till hyresnämnd. Enligt ett preliminärt utkast skulle samtliga hyrestvister överföras till hyresnämnd med undantag av betalningstvister.

18.5 Önskemål om reformer

År 1974 uttalade *riksdagens lagutskott* i samband med behandlingen av en motion rörande uppsägningsförfarandet på arrendeområdet följande (LU 1974:35 s. 44):

> I detta sammanhang vill utskottet ta upp ytterligare ett spörsmål som rör förfarandet i arrendetvister. Liksom när det gäller bestämmelserna om besittningsskydd har förfarandet i arrendetvister anordnats i huvudsaklig överensstämmelse med förfarandet i hyrestvister. Riksdagen har nu genom propositionen 1974:151 förelagts förslag om inrättande av en särskild domstol – bostadsdomstolen – för överprövning av hyresnämnds avgörande. Enligt förslaget är bostadsdomstolen sista instans i tvister som förs dit från hyresnämnderna. Avsikten med den förordade reformen är i första hand att skapa förutsättningar för enhetlig rättstillämpning på hithörande rättsområde. Utskottets majoritet har i betänkandet LU 1974:36 tillstyrkt förslaget om inrättande av bostadsdomstolen.

Sedan en särskild instans- och fullföljdsordning skapats för hyrestvister synes enligt utskottets mening i konsekvens härmed även överprövning av arrendenämnds avgöranden böra gestaltas på ett liknande sätt. Föredragande statsrådet anför i den ovannämnda propositionen (s. 86), att frågan dock behöver utredas närmare och att han därför inte för närvarande är beredd att ta ställning till hur instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister skall vara utformad. Utskottet vill för sin del uttala att det är angeläget att en sådan utredning kommer till stånd.

Östergötlands synemannaklubb har i skrivelse den 19 januari 1981 till justitiedepartementet hemställt om viss ändring av bestämmelsen i 9 kap. 24 § JB om att rätten på begäran av synemännen får förlänga synetiden. Synemannaklubben har föreslagit att förfarandet med ansökan till fastighetsdomstolen om sådan förlängning bör förenklas och ersättas av ett förfarande med ett meddelande från synemännen till fastighetsdomstolen att synen kommer att avslutas vid ett visst senare datum. Förfarandet bör dessutom vara fritt från ansöknings- och expeditionsavgift.

Skrivelsen har den 19 februari 1981 av regeringen överlämnats till kommittén.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer (SJA) har i skrivelse den 2 mars 1981 till kommittén framhållit att det på arrendeområdet snarast bör tillskapas en instansordning snarlik den som nu gäller för hyrestvister samt att arrendenämnderna och "arrendedomstolen" bör handlägga alla typer av arrendetvister.

18.6 Kommitténs synpunkter

18.6.1 *Instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister – en principskiss*

Den nuvarande instansordningen i arrendetvister kan utsättas i huvudsak för samma kritik, som riktades mot instansordningen för hyrestvister, innan bostadsdomstolen inrättades år 1975. Antalet slutinstanser i åtskilliga arrendetvister (24 fastighetsdomstolar) är för stort för att en önskvärd enhetlighet i rättstillämpningen skall kunna åstadkommas. Instansordningen har också fört med sig att antalet arrendemål vid varje fastighetsdomstol har blivit för litet för att domarna skall få en önskvärd vana vid handläggningen av dessa mål. Den i det föregående lämnade redogörelsen för fullföljdsreglernas utformning visar slutligen att reglerna inte uppfyller befogade anspråk på enkelhet och överskådlighet.

Vid övervägandena i frågan om en ändrad instansordning för arrendetvister har kommittén först undersökt om inte frågan enklast kan lösas så att fastighetsdomstolen förs undan från instansordningen, vilket innebär att talan mot arrendenämnds beslut skulle föras i hovrätt. En sådan ordning förutsätter att de nuvarande reglerna om förfarandet i arrendenämnd ändras så att processen får större fasthet och ökad stadga. Hovrätterna är sex till antalet. Antalet domstolar i andra instans skulle därigenom drastiskt skäras ned jämfört med vad som nu gäller. Om arrendetvist i framtiden får föras från hovrätt till högsta domstolen, bör man kunna komma tillrätta med frånvaron av vägledande avgöranden i rättstillämpningen. Rätten till prövning i högsta

domstolen är visserligen till följd av fullföljdsreglerna begränsad. Även om hovrätt i denna tänkta ordning i flertalet mål skulle komma att bli slutinstans, skulle emellertid behovet av prejudikat i arrendemål kunna uppfyllas. Högsta domstolens domar och viktiga hovrättsavgöranden publiceras fortlöpande. Om ett lågt målantal eller andra skäl skulle motivera det, är det också tänkbart med en ordning som innebär att prövningen i andra instans koncentreras till endast en av hovrätterna. Även om det i enlighet med det nu anförda finns skäl som talar för att inrätta en instansordning enligt modellen arrendenämnd – hovrätt – högsta domstolen, återstår att beröra frågan om hovrätts sammansättning i arrendemål. Den nuvarande regeln härom i 13 § fastighetsdomstolslagen (1969:246) innebär att en teknisk ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering kan ingå i hovrätten i stället för en av de fyra lagfarna ledamöterna. Enligt kommitténs mening utgör denna regel inte tillräcklig garanti för att domstolen fortlöpande skall kunna hålla sig underrättad om de särskilda förhållanden som gäller på arrendeområdet och som kan ha stor betydelse vid målens bedömning. Detta problem skulle dock sannolikt till en del kunna lösas, om i hovrätten kunde ingå en särskild teknisk ledamot med kunskaper på jordbrukets område. Kommittén kommer därmed in på frågan, huruvida intresseledamöter bör delta i målens avgörande inte bara i arrendenämnden utan även i andra instans. Blir svaret på denna fråga jakande, bör alternativet med hovrätt som överinstans till arrendenämnd inte vidare övervägas, eftersom det f. n. inte bör komma i fråga att tillföra hovrätterna ledamöter, som är intresserepresentanter. Kommittén har erfarit att det hos arrendemarknadens parter finns ett uttalat förtroende för arrendenämndernas medlande och rättsskipande verksamhet, vilket kan vara en bidragande orsak till det relativt låga antalet överklagade arrendenämndsbeslut. Kommittén har kommit till den uppfattningen att detta förtroende till stor del har sin grund i att intresseledamöter deltar i arrendetvisternas avgöranden. I frågan om en lämplig sammansättning av överinstansen kan givetvis en rad skilda synpunkter anföras. Kommittén avstår emellertid från att närmare utveckla dessa, eftersom systemet med intresseledamöter i arrendetvister har visat sig fungera så väl att endast starka motskäl bör göra att man inte tar till vara dessa ledamöters medverkan i andra instans. Sådana motskäl har kommittén inte kunnat finna. Enligt kommittén talar därför övervägande skäl för att i överinstansen bör ingå intresseledamöter. Modellen med hovrätt som överinstans till arrendenämnd bör därför inte komma i fråga. Vid denna bedömning ligger det nära till hands att undersöka om inte den instans- och fullföljdsordning som nu gäller för hyrestvisterna också kan tillämpas för arrendetvisternas del. De lagfarna ledamöter som nu ingår i bostadsdomstolen skulle kunna tillsammans med intresseledamöter, föreslagna av arrendemarknadens parter, bilda en arrendedomstol såsom andra och sista instans för arrendetvisternas del. Häremot kan visserligen invändas att lösningen står i strid med strävandena att hålla samman det allmänna domstolsväsendet. Man bör dock hålla i minnet att bostadsdomstolen redan är inrättad och att det således inte är fråga om att tillskapa någon helt ny specialdomstol. De grundtankar som låg bakom inrättandet av bostadsdomstolen anser kommittén i stort sett vara tillämpbara även på arrendetvisterna. En prejudikatinstans tillskapas, och rättstillämpningen torde komma att bli mera enhetlig.

Antalet instanser blir för villkorstvisterna desamma som i dag. Förlängningstvist kan för närvarande prövas av tre instanser (arrendenämnd, fastighetsdomstol och hovrätt). Införs en arrendedomstol, blir antalet prövningsinstanser endast två. Enligt kommitténs mening behöver emellertid ett tvåinstanssystem för förlängningstvisterna inte föranleda några betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt, i all synnerhet som arrendedomstolen kan få en sammansättning som gör den särskilt skickad att göra de bedömningar som behövs. Dessutom bör en tvåinstansprövning kunna bli mindre tidsödande och framför allt mindre kostsam än den nuvarande ordningen. Slutligen undgår man med detta förslag en konstlad splittring i fullföljdshänseende mellan arrende- och hyrestvister, som dock handläggs på väsentligen samma sätt i första instans.

Mot tanken att inrätta en central överinstans kan invändas att domstolen i arrendemål ofta behöver besiktiga arrendeställena och att detta medför långa och tidsödande resor för domstolens ledamöter. Även om detta argument inte kan avfärdas som oviktigt, kommer dess bärkraft att vara beroende av hur man utformar reglerna om besiktning. Utformas dessa regler så att arrendedomstolen i detta hänseende normalt skall grunda sitt avgörande på vad arrendenämnden har iakttagit på platsen, blir behovet av resor för besiktning begränsat.

Sammanfattningsvis anser kommittén att fullföljds- och instansordningen för arrendetvisternas del bör utformas enligt modellen arrendenämnd – arrendedomstol i likhet med vad som nu gäller för hyrestvisterna.

18.6.2 *Regler om förfarandet i arrendetvister*

Hyresrättsutredningen har utarbetat ett förslag till hyresprocesslag med regler för förfarandet i hyresnämnd och bostadsdomstol. Kommittén har tagit del av de principer, enligt vilka hyresprocesslagen föreslås bli utformad. Dessa principer innebär bl. a. att hyresnämnd får ställning som domstol och att förfarandet i nämnderna präglas av större fasthet och stadga. Enligt kommitténs uppfattning bör dessa principer kunna godtagas även för handläggningen av arrendetvister. Det är emellertid nu för tidigt att uttala sig om hur den tilltänkta processlagen kan komma att fungera för arrendetvisternas del. Kommittén anser det dock vara självklart att det i framtiden skall gälla samma förfaranderegler för arrende- och hyresnämnder. Kommittén utgår därför från att den hyresprocesslag som torde komma att bli en följd av hyresrättsutredningens arbete skall gälla också för handläggningen av arrendemål. Med hänsyn till att lagstiftningsarbete i detta ämne redan pågår avstår kommittén från att utarbeta egna förslag till lagregler i processfrågorna och inskränker sig därför till att, såsom nu har skett, uttala vissa allmänna synpunkter i dessa frågor.

18.6.3 *Överflyttning av mål från fastighetsdomstol till arrendenämnd*

Hyresrättsutredningen har också utarbetat ett förslag om att talan i alla hyrestvister utom tvister om hyresbetalning skall väckas vid hyresnämnd, vilket innebär att en rad mål överförs från fastighetsdomstol till hyresnämnd

såsom första instans. Önskemålet att arrende- och hyrestvister så långt möjligt skall följa samma processregler talar för att de reformer som i detta hänseende kan komma att genomföras för hyrestvisternas del också bör prövas beträffande arrendetvisterna. Eftersom det för närvarande är oklart huruvida den av hyresrättsutredningen väckta tanken kommer att förverkligas, bör den närmare granskningen av frågan om en överflyttning av arrendetvisterna anstå till dess tillräcklig klarhet har vunnits beträffande möjligheten att överflytta hyrestvisterna. Även om hyresrättsutredningens överväganden i denna fråga inte leder till något mera genomgripande överförande av mål från fastighetsdomstol till arrende – respektive hyresnämnd, bör ändå enligt kommitténs uppfattning en överflyttning från fastighetsdomstol till arrendenämnd ske av åtminstone mål om klander av syn, arrendeavräkning, arrendeavgifts bestämmande utan samband med egentlig villkorstvist samt ärenden om dispens från regeln om sista dag för syns avslutande.

19 Taxeringsvärderegeln vid bostadsarrende

19.1 Gällande rätt

Enligt 10 kap. 1 § jordabalken (JB) föreligger bostadsarrende när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar ett bostadshus, och det inte är uppenbart att upplåtelsen huvudsakligen syftar till något annat än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Bestämmelserna om bostadsarrende har till syfte att skydda de arrendatorer som äger eller tänker uppföra ett eget bostadshus på en arrendetomt. Något krav på att huset skall vara arrendatorns huvudsakliga bostad finns inte. I uttrycket bostadshus ligger att arrendatorns hus verkligen kan tjäna som bostad. Någon viss minimistandard erfordras emellertid inte, och huset behöver inte vara beboeligt året runt. Även arrenderade kolonilotter hänförs till bostadsarrende, om arrendatorn har rätt att uppföra en kolonistuga, som kan tjäna som bostad.

Bostadsarrende skall upplåtas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Reglerna om uppsägning och verkan av utebliven uppsägning är i stort desamma som vid jordbruksarrende. En bostadsarrendator har också i likhet med jordbruksarrendatorn i regel ett s. k. direkt besittningskydd. Vid arrendetidens utgång har han rätt till förlängning av avtalet, såvida inte någon av de i lagen angivna besittningsbrytande grunderna föreligger. En förutsättning för att arrendatorn skall ha förlängningsrätt är emellertid att det vid den tidpunkt då avtalet senast kan sägas upp, finns ett bostadshus på arrendestället och att huset då är åsatt taxeringsvärde.

Före år 1981 gällde enligt kommunalskattelagen (1928:370) att taxeringsvärde skulle åsättas fastighet, såvida fastigheten inte var undantagen från skatteplikt. Med fastighet jämställdes byggnad på annans mark. Skatteplikt förelåg inte för byggnad på annans mark, om byggnadens värde understeg 5 000 kr. Denna värdegräns infördes år 1965. Taxeringsvärde på byggnader på annans mark fastställdes vid de allmänna fastighetstaxeringarna vart femte år. Under åren däremellan kunde en otaxerad byggnad åsättas taxeringsvärde genom särskild fastighetstaxering. Ägare av byggnad på annans mark med värde över 5 000 kr. var skyldig att utan anmaning lämna deklaration. Om värdet på en otaxerad byggnad genom ombyggnad e. d. höjdes under löpande taxeringsperiod så mycket att byggnaden blev värd mer än 5 000 kr., hade byggnadens ägare rätt att genom särskild fastighets-

deklaration anmäla förändringen till taxeringsnämnden, om han ansåg att ny taxering borde ske.

Enligt den nya fastighetstaxeringslagen (1979:1152) är alla byggnader på annans mark i princip skattepliktiga, men för sådana byggnader med ett lägre värde än 10 000 kr. skall det inte bestämmas något taxeringsvärde (3 kap. 1–4 §§ och 7 kap. 16 § fastighetstaxeringslagen). Ägaren av byggnad på annans mark är skyldig att avge deklaration till allmän fastighetstaxering utom när byggnadens värde understiger 10 000 kr. Befrielse från deklarationsskyldighet föreligger dock inte för byggnad på annans mark, om byggnaden används som stadigvarande bostad eller dess bostadsyta överstiger tio kvadratmeter.

19.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Bostadsarrende som arrendeform tillkom år 1968 genom ändringar i 1907 års nyttjanderättslag. Ändringarna syftade till ett ökat rättsskydd för de arrendatorer som har sina fritidshus eller åretruntbostäder på arrenderad mark. Upplåtelse av mark för sådant ändamål hade tidigare skett i form av lägenhetsarrende, en arrendeform som inte medför någon rätt för arrendatorn till förlängning av arrendeavtalet.

Arrendelagsutredningen framhöll i sitt förslag till lagstiftning om bostadsarrende (SOU 1966:26 s. 122) att det i fråga om fritidsbebyggelse på ofri grund förelåg ett allvarligt s. k. skräpbebyggelseproblem. Utredningen föreslog därför att optionsrätten inte skulle omfatta den planmässigt och byggnadstekniskt undermåliga bebyggelsen eller andra fritidshus av mera provisorisk karaktär. När det gällde det lämpligaste sättet att avgränsa vad som skulle räknas till skräpbebyggelse ansåg utredningen att det knappast var möjligt att konstruera en regel som var klar och tydlig samtidigt som endast de åsyftade fallen träffades. Utredningen föreslog därför en schablonregel, som innebar att utanför optionsrätten skulle falla arrenden med hus som inte hade åsatts taxeringsvärde.

I anledning av att schablonregeln utsattes för kritik under remissförfarandet uttalade departementschefen (prop. 1968:19 s. 87):

> 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.

Vid sin granskning av lagförslaget riktade lagrådet kritik mot schablonregeln och anförde (prop. 1968:19 s. 148):

Lagrådet – som redan inledningsvis påtalat vanskligheten att utnyttja förevarande lagstiftning för att tillgodose planintressena – finner anknytningen till taxeringsvärdet inge vissa betänkligheter. Taxeringsvärdena avser att tillgodose helt andra syften än de som är aktuella i detta lagstiftningsärende. Om reglerna rörande taxeringsvärden ändras, kan lätt återverkningarna därav på förevarande område förbises med risk för rättsförlust för enskilda som följd. Vidare gäller att arrendatorn, som har att avgiva deklaration för åsättande av taxeringsvärde, i motsats till jordägaren övar ett inflytande på detta. Vad departementschefen i detta avseende anfört utesluter ej möjligheten att beslutet om taxeringsvärde genom arrendatorns inverkan blir i sak oriktigt. Härtill kommer ovissheten om vad som menas med att ett hus är åsatt taxeringsvärde. Vid särskild fastighetstaxering – och det torde vara sådan som här är av praktisk betydelse – fattar taxeringsnämnden beslut om taxeringsvärde under våren före juni månads utgång med giltighet från årets början och på grundval av förhållandena vid sistnämnda tidpunkt. För att den föreslagna regeln skall vara lämplig som schablonregel bör den hänföra sig till dagen, då beslut om taxeringsvärde meddelas, och ej till den tidpunkt, från vilken det åsatta taxeringsvärdet gäller. Konsekvensen torde bjuda att, om högre instans ändrar beslutet, avgörandet får verkan först fr. o. m. dagen för avgörandet. Med hänsyn till vad som nu antytts är det förbundet med åtskilliga vanskligheter att anknyta en ovillkorlig schablonregel till taxeringsvärdet.

För förefintligheten av optionsrätt är enligt förslaget avgörande huruvida arrendestället har hus med taxeringsvärde en viss dag, nämligen den dag då uppsägning senast kan ske. I vissa hänseenden kan dessa förhållanden ej mer än i begränsad utsträckning påverkas av arrendatorn. Detta gäller exempelvis tiden, då beslut om åsättande av taxeringsvärde meddelas. Olyckshändelse, exempelvis brand, kan medföra att beboeligt hus ej finns den avgörande dagen. Tidpunkten för uppsägning enligt 133 § utsökningslagen kan arrendatorn ej förutse. Den föreslagna ordningen synes alltså kunna medföra, att arrendatorn mer eller mindre utan egen förskyllan kan vara i det läge att han ej har optionsrätt.

Lagrådet ansåg att schablonregeln borde göras mindre stel och modifieras så att viss skälighetsavvägning kunde ske. Avgörande betydelse kunde enligt lagrådet tillerkännas omständigheten att byggnaden var sådan att den skulle åsättas taxeringsvärde i stället för det formella förhållandet huruvida sådant värde – med rätt eller orätt – hade åsatts. Hänsyn kunde tas till exempelvis sådana omständigheter som att huset är brandskadat eller att uppsägning på grund av exekutiv auktion kommer vid en helt opåräknad tidpunkt. Detta kunde enligt lagrådet vinnas genom en allmän skälighetsregel. Lagrådet förordade att optionsrätt inte skulle föreligga, när hus ej finns på arrendestället eller, om sådant hus finns, detta ej är av beskaffenhet att skola åsättas taxeringsvärde samt omständigheterna ej är sådana att arrendeavtalet ändock skäligen bör förlängas.

Med anledning av lagrådets kritik anförde departementschefen i propositionen (prop. 1968:19 s. 161):

Som framgår av motiven till det remitterade förslaget syftar schablonregeln till att hindra att den undermåliga och ej önskvärda arrendebebyggelsen bevaras genom ett vidsträckt besittningsskydd. Utredningens undersökningar, vilka styrkts av en stark remissopinion, visar att särskilda regler härom behövs. Frågan hur en sådan reglering

skall utformas är emellertid, som inte minst framgår av lagrådets yttrande, svårlöst. I själva verket torde det inte finnas någon lösning som går fri från varje invändning.

Det remitterade förslaget överensstämmer i sak med utredningens förslag. Detta stöds av en så gott som enhällig remissopinion. En väsentlig skillnad mellan den av lagrådet förordade regleringen och det remitterade förslaget består i att lagrådet tänker sig en bestämmelse enligt vilken domstol i det enskilda fallet skulle kunna pröva om arrendatorns hus är sådant att det skall åsättas taxeringsvärde, medan det remitterade förslagets bestämmelse är utformad som en schablonregel enligt vilken det avgörande är om huset faktiskt blivit åsatt taxeringsvärde. Det ligger i sakens natur att en schablonregel har vissa nackdelar. Avgränsningen måste i vissa fall bli godtycklig. Regeln har emellertid den bestämda fördelen att det inte behöver råda ovisshet angående dess tillämpningsområde. Både jordägare och arrendator kan förutse, om rätt till förlängning föreligger eller ej. Värdet härav måste anses vara betydande. Den av lagrådet föreslagna bestämmelsen skulle kunna inbjuda till processer i syfte att uppskjuta den tidpunkt då avflyttning måste ske trots att det står tämligen klart att rätt till förlängning inte föreligger. Bestämmelsen skulle med hänsyn härtill sämre tillgodose det syfte den har. Det kan inte heller bortses från att regeln i den av lagrådet föreslagna utformningen skapar viss otrygghet för arrendatorn. Även om huset blivit åsatt taxeringsvärde, kan denne inte vara säker på att också domstolen finner huset vara så beskaffat att det bör taxeras. Med hänsyn till vad som sålunda anförts vidhåller jag att den nu diskuterade bestämmelsen bör utformas som ett schablonmässigt undantag från bestämmelserna om förlängning av arrende.

19.3 Önskemål om reformer

I riksdagsmotionen 1975:452 begärdes att bestämmelsen i 10 kap. 4 § JB skulle ändras i första hand på så sätt att kravet på åsatt taxeringsvärde som villkor för rätt till förlängning tas bort och i andra hand på så sätt att uttrycket "om sådant hus finns, det då ej åsatts taxeringsvärde" ersätts av uttrycket "om sådant hus finns, det ej kan bliva föremål för taxering". Enligt motionären berör lagstiftningen praktiskt taget samtliga s. k. fritidshus här i landet. Antalet uppgick omkring år 1965 till cirka 300 000, varav cirka 25 000 hus på koloniträdgårdslotter. Genom schablonbestämmelsen om taxering har enligt motionären praktiskt taget hela den sistnämnda gruppen av arrendatorer berövats den säkerhet för sin egendom som ligger i besittningsskyddet. Ytterst få kolonistugor torde kunna förvärvas för ett så lågt pris som 5 000 kr. Trots detta har ägarna inte blivit anmodade att deklarera sina stugor. Orsaken härtill torde enligt motionären vara bl. a. att det förväntade ekonomiska utbytet i form av skatter inte anses stå i proportion till det arbetskrävande och kostsamma förfarande som en taxering av kolonistugor skulle innebära. Motionären hänvisade till den kritik som lagrådet hade riktat mot taxeringskravet och menade att denna kritik i praktiken hade visat sig berättigad. Lagrådets förslag att sådana bostadsarrenden som kunde bli föremål för taxering skulle omfattas av besittningsskyddet var i praktiken det enda rättvisande.

Lagutskottet inhämtade utlåtanden från Svenska kommunförbundet och Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar. Kommunförbundet instämde i de synpunkter som departementschefen hade anfört vid schablonregelns tillkomst. Förbundet ansåg att erfarenheterna från tillämpningen av bestämmelsen inte heller hade gett vid handen att någon lagändring var

motiverad eller lämplig. Koloniträdgårdsförbundet erinrade om att fastighetstaxering äger rum var femte år, varvid husägare tillställs en deklarationsblankett. Får ägaren inte en sådan blankett, anses det enligt förbundet att man inte behöver deklarera, och följden blir att byggnaden blir otaxerad. En undersökning bland förbundets medlemmar har visat att över hälften av dem saknar besittningsskydd på grund av att deras stugor är otaxerade, trots att värdekravet för taxering är uppfyllt. Enligt förbundets uppskattning torde andelen av landets övriga bostadsarrendatorer utan besittningsskydd vara större än bland förbundets medlemmar. Förbundet förklarade sig i och för sig biträda schablonregelns syfte, nämligen att sålla bort den undermåliga bebyggelsen från besittningsskydd. Spärregeln angående taxering kan emellertid enligt förbundets uppfattning lätt bytas ut mot motionärens förslag, samtidigt som nackdelarna med det kategoriska kravet på taxering elimineras. Underlåtenhet att deklarera skulle därvid inte medföra bortfall av besittningsskyddet, om byggnaden är så värdefull att den skulle ha kunnat taxeras. På grund av det anförda tillstyrker förbundet yrkandet om en uppmjukning av regeln.

Lagutskottet (LU 1975:18) ansåg att skräpbebyggelsen borde undantas från besittningsskyddet och avstyrkte därför yrkandet att taxeringsvärdebestämmelsen helt skulle slopas. Den gällande schablonregeln hade enligt utskottet den bestämda fördelen att det inte behöver råda ovisshet om dess tillämpningsområde. Både jordägare och arrendator kan förutse om rätt till förlängning föreligger eller ej. Enligt utskottet kan ett bifall till andrahandsyrkandet inbjuda till utdragna processer. I fråga om kolonistugor underströk utskottet vikten av att kolonistugor med ett värde av 5 000 kr. taxeras samt erinrade om kommunernas skiftande praxis när det gäller taxering av kolonistugor. Utskottet avstyrkte andrahandsyrkandet med hänvisning till att detta kunde få negativa konsekvenser. Med hänsyn till utvecklingen i fråga om standarden på kolonistugor och till behovet av att kolonilottsinnehavarna får ett fullgott besittningsskydd förutsatte utskottet att regeringen såg över ifrågavarande bestämmelse.

Kommittén har berett Svenska kommunförbundet och Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar tillfälle att lämna sina synpunkter i frågan. Kommunförbundet har anfört bl. a. att utvecklingen inte har varit sådan att en lagändring är påkallad samt att problemet med den s. k. skräpbebyggelsen kvarstår, varför någon form av begränsning av besittningsskyddet alltjämt är nödvändig. Den nuvarande schablonregeln innebär att både jordägare och arrendator lätt kan se om rätt till förlängning föreligger eller ej samt att någon oklarhet om vilka regler som skall tillämpas därför inte uppkommer. Förbundet har avslutningsvis uttalat att det varken är motiverat eller lämpligt att ändra nu gällande regler. Även Koloniträdgårdsförbundet underströk vikten av att man bör undvika regler som skapar oklarhet i frågan huruvida besittningsskydd föreligger eller ej och att varken markägaren eller kolonilottsinnehavaren skulle vara betjänt av en sådan ordning. Förbundet förordade emellertid i första hand den lösningen att kravet på åsatt taxeringsvärde helt slopas.

19.4 Överväganden och förslag

Den diskussion som har redovisats i det föregående om anknytningen av bostadsarrendatorns besittningsskydd till beskaffenheten av det hus som kan vara uppfört på arrendestället har varit ganska utförlig. Vid kommitténs genomgång av frågan har några nya principlösningar inte kunnat konstrueras. Frågan har därför i huvudsak bedömts mot bakgrund av de argument som tidigare har förts fram.

Riksdagen underströk i 1975 års ärende vikten av att undermålig och ej önskad arrendebebyggelse inte bevaras genom ett vidsträckt besittningsskydd. Enligt kommunförbundet kvarstår i dag problemet med den s. k. skräpbebyggelsen, och kommunförbundet anser därför att någon form av begränsning av tillämpningsområdet för bestämmelsen om besittningsskydd alltjämt är nödvändig.

Enligt kommittén bör reglerna om rätt till förlängning av arrendeavtal även framdeles utformas så att från besittningsskyddet undantas bostadsarrenden med hus, vars beskaffenhet inte når upp till en viss godtagbar nivå. En sådan nivå kan rent teoretiskt beskrivas med olika mått såsom bostadsyta o. d. Det mått som för närvarande gäller, nämligen husets värde, ger emellertid enligt kommitténs uppfattning det mest rättvisande resultatet.

Enligt nuvarande regler måste huset ha ett värde av minst 10 000 kr. för att förlängningsrätt skall föreligga. Det kan givetvis sättas i fråga om detta värde inte är alltför lågt för att helt hålla den undermåliga arrendebebyggelsen utanför besittningsskyddet. Anknytningen till minimivärdet för taxering har gällt sedan år 1968, då reglerna om bostadsarrende trädde i kraft. Bestämmelsen får därför antas ha fått en viss hävd bland arrendemarknadens parter. Kommittén har inte ansett tillräckliga skäl föreligga att införa någon annan värdegräns än den som nu gäller som nedre gräns för besittningsskyddet.

Vad som nu återstår att diskutera är huruvida värdet bör vara bestämt i förväg genom taxering eller bestämmas vid en värdering, som sker först i samband med en tvist om förlängning av avtalet.

För att bostadsarrende skall föreligga krävs att huset verkligen kan tjäna som bostad. Det övervägande antalet bostadsarrendehus kan därför beräknas ha ett värde, som ligger långt över värdegränsen. Dessa hus är åsatta taxeringsvärde och berörs inte av diskussionen. Ej heller berörs uppenbart undermåliga hus. Problemet gäller alltså främst de hus som har ett värde nära taxeringsvärdegränsen. I denna kategori kan man anta att det finns vissa hus, som är taxerade, medan andra av olika skäl saknar taxeringsvärde även om värdet ligger över gränsen.

Anknyter man besittningsskyddet till husets värde, oavsett om detta framgår av något åsatt taxeringsvärde eller ej, vinner man visserligen den fördelen att vissa arrendatorer, som i dag saknar besittningsskydd på grund av utebliven taxering, skulle komma i åtnjutande av sådant skydd. Denna fördel måste emellertid vägas mot följande. Slopas kravet på åsatt taxeringsvärde, uppstår i åtskilliga arrendeförhållanden hos såväl jordägare som arrendator osäkerhet huruvida besittningsskydd föreligger eller inte. Denna osäkerhet kan helt naturligt få många negativa konsekvenser, och den kan inte heller slutligt undanröjas på annat sätt än att arrendenämnder och

domstolar tas i anspråk. Förutom att parterna och det allmänna drabbas av kostnader, har ett slopande av kravet på åsatt taxeringsvärde den ytterligare nackdelen att jordägaren måste processa även gentemot en arrendator, som uppenbart saknar besittningsskydd till följd av att hans hus är undermåligt men som av olika skäl vill förhala en flyttning.

Mot bakgrund av det anförda har kommittén funnit att skäl saknas att ändra den nu gällande bestämmelsen.

20 Följdändringar

Flertalet förslag i detta betänkande har utformats med hänsyn till förhållandena inom arrendejordbruket. Följande förslag bör till följd av förslagens karaktär och önskemålet om så långt möjligt enhetliga regler för olika arrendeformer gälla även bostadsarrende och fiskearrende, nämligen ränta på retroaktiv arrendeavgift m.m., uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende och vissa processfrågor. För fiskearrende bör dessutom gälla förslaget beträffande arbetsavtal i samband med arrende. Kommittén anser vidare att lämplighetsskäl talar för att förslaget beträffande muntliga arrendeupplåtelser bör gälla även bostadsarrende och fiskearrende. Förslagen rörande investeringar på arrendestället, förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorn och maximitiden för arrendeupplåtelse anser kommittén böra gälla endast jordbruksarrende.

21 Specialmotivering

21.1 Inledning

Bestämmelserna i kommitténs lagtextförslag har i allt väsentligt kommenterats i allmänmotiveringen i betänkandet. I det följande lämnas i förekommande fall hänvisning till det avsnitt i allmänmotiveringen, under vilket motiveringen kan återfinnas, och vidare ges vissa kompletterande kommentarer.

21.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

21.2.1 *7 kap.*

5 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 13.5).

13 §

Första stycket

I paragrafens första stycke, som behandlar arrendators och hyresgästs rätt mot en ny ägare av fastigheten, har gjorts ett tillägg, enligt vilket en arrendator, som har ansökt om arrendeförklaring enligt den föreslagna 8 kap. 3 a §, skall ha samma rätt mot en ny ägare som en arrendator som grundar sitt arrendeanspråk på en skriftlig upplåtelse. Såsom framgår av den föreslagna bestämmelsen i 8 kap. 3 c § skall en arrendeförklaring anses som ett skriftligt avtal om arrende. I tydlighetens intresse har därför i 13 § föreskrivits att en arrendeförklaring gäller mot en ny ägare av fastigheten, även om överlåtaren inte har gjort förbehåll om arrenderättens bestånd. Frågan om arrendeförklaringens närmare innebörd berörs i motiveringen till den föreslagna 8 kap. 3 a §.

Det sakrättsliga skydd som tillkommer en arrendator, åt vilken har upplåtits arrende endast genom muntligt avtal, blir efter den föreslagna kompletteringen utformat enligt följande. När överlåtelse sker av en fastighet, som är upplåten på ett muntligt arrende, skall arrendatorns rätt mot den nye ägaren bedömas på samma sätt som f.n. Har arrendatorn emellertid ansökt om arrendeförklaring före överlåtelsen, inträder ett

provisoriskt besittningsskydd, som har verkan mot den nye ägaren, även om överlåtaren inte har gjort förbehåll om upplåtelsen. Detta besittningsskydd gäller till dess arrendenämnden har meddelat beslut i frågan om arrendeförklaring. Avslår arrendenämnden arrendatorns ansökan om arrendeförklaring, förlorar han rätten att sitta kvar på arrendestället. Om arrendenämnden däremot bifaller en ansökan om arrendeförklaring, bortfaller det provisoriska skyddet. Det ersätts emellertid med det skydd som tillkommer varje arrendator, som grundar sin arrenderätt på ett skriftligt avtal och som har tillträtt arrendestället. Se vidare specialmotiveringen till 8 kap. 3 c § (avsnitt 21.2.2).

Andra stycket

Tillägget är endast av redaktionell art.

21.2.2 *8 kap.*

2 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 16.4).

3 §

Från paragrafen har skadeståndsregeln i fråga om anläggningsarrende flyttats till den föreslagna 3 b §. Beträffande jordbruksarrende och bostadsarrende föreslås skadeståndssanktionen slopad och ersatt med en rätt att ansöka om arrendeförklaring enligt den föreslagna 3 a §.

3 a §

Paragrafen upptar de grundläggande bestämmelserna om det föreslagna nya institutet arrendeförklaring. Sådan förklaring kan meddelas endast vid jordbruksarrende och bostadsarrende. Beträffande anläggningsarrende föreslås inte någon ändring av de regler som nu gäller om skadestånd vid jordägarens vägran att medverka till att arrendeavtalet får skriftlig form.

Första stycket

Paragrafens första stycke behandlar de förutsättningar som skall föreligga för att en arrendeförklaring skall få meddelas samt anger arrendeförklaringens allmänna innebörd. Förutsättningarna för en arrendeförklaring är desamma som nu kan leda till skadestånd enligt 8 kap. 3 §. Skadeståndsregeln i nämnda paragraf är utformad på i huvudsak samma sätt som motsvarande bestämmelse i 1943 års arrendelag (2 kap. 1 § nyttjanderättslagen). I enlighet med vad som anfördes i förarbetena till detta lagrum vill kommittén uttala följande beträffande förutsättningarna för meddelande av arrendeförklaring. För att arrendenämnden skall kunna förklara att arrende föreligger måste till en början ha träffats en överenskommelse om jordbruksarrende respektive bostadsarrende utan att denna överenskommelse har erhållit den

föreskrivna skriftliga formen. Vidare skall arrendestället ha tillträtts. Innan tillträde har skett, finns alltså ingen rätt att ansöka om arrendeförklaring. Tillträdet måste givetvis ha skett med jordägarens medgivande. Ett sådant medgivande behöver inte vara uttryckligt. Har arrendatorn en längre tid haft arrendestället i sin besittning och jordägaren trots kännedom härom inte har gjort några invändningar, måste ett tyst samtycke anses föreligga. Har arrendatorn utan lov slagit sig ned på arrendestället, saknar han naturligtvis varje rätt att stanna kvar. För meddelande av arrendeförklaring krävs slutligen att det inte har berott på arrendatorn att ett giltigt arrendeavtal inte har kommit till stånd. Om jordägaren efter tillträdet är villig att upprätta en skriftlig handling enligt lagens regler och enligt den muntliga överenskommelsen, kan arrendatorn inte genom att vägra att medverka vid upprättandet av det skriftliga avtalet ha kvar rätt att utverka en arrendeförklaring. Har däremot arrendatorn ansökt om arrendeförklaring och har detta skett relativt lång tid efter tillträdet, skall ansökningen inte avslås enbart på den grunden att jordägaren inför arrendenämnden för första gången företer ett skriftligt kontraktsförslag. Beträffande bevisskyldigheten vid tvist huruvida förutsättningarna för en arrendeförklaring föreligger bör framhållas att arrendatorn har att visa såväl att ett muntligt avtal om arrende har träffats som att arrendestället har tillträtts med jordägarens medgivande. Arrendatorn bör anses ha fullgjort sin bevisskyldighet, om han styrker att han en längre tid har suttit på arrendestället och betalat arrendeavgift utan att jordägaren har gjort några invändningar däremot. Påstår jordägaren att det har berott på arrendatorn att något skriftligt avtal inte har upprättats, är jordägaren i princip bevisskyldig för de fakta som han åberopar till stöd för sitt påstående. Jordägaren torde dock inte vara skyldig att bevisa innehållet i den muntliga överenskommelsen, om arrendatorn påstår att denna innehåller förmånligare villkor än vad jordägaren har tagit upp i ett skriftligt avtalsförslag, som har överlämnats till arrendatorn, innan denne ansöker om en arrendeförklaring.

Andra stycket

Arrendatorns rätt att ansöka om arrendeförklaring skulle bli av mycket begränsat värde, om jordägaren utan vidare kunde skilja arrendatorn från arrendestället under den tid som arrendenämnden behandlar ett ärende om arrendeförklaring. Kommittén har därför ansett det nödvändigt att skapa ett provisoriskt besittningsskydd för arrendatorn, vilket skall gälla från det att ansökan görs till dess arrendenämnden meddelar beslut i ärendet. I paragrafens andra stycke föreskrivs således att arrendatorns rätt att sitta kvar på arrendestället till dess arrendenämnden har meddelat beslut i frågan skall bedömas såsom om arrendet hade upplåtits genom skriftligt avtal. Regeln innebär att jordägaren inte kan skilja arrendatorn från arrendestället enbart på den grunden att något giltigt arrendeavtal inte föreligger. Om arrendatorn däremot t.ex. underlåter att betala arrendeavgift eller vanvårdar arrendestället, står det naturligtvis jordägaren fritt att begära arrendets upphörande till följd av förverkande.

3 b §

Paragrafen innebär för anläggningsarrendenas del ingen ändring i förhållande till gällande rätt.

3 c §

Första stycket

Huvudmotivet för införandet av det föreslagna institutet arrendeförklaring är att en arrendator, som har ingått ett muntligt arrendeavtal, i princip skall få möjlighet att få det muntliga avtalet ersatt med ett skriftligt. I paragrafens första stycke föreskrivs i enlighet härmed att dom eller beslut, varigenom arrendeförklaring meddelas, skall anses som ett skriftligt avtal om arrende. Beslutet skall således i alla hänseenden vara att jämställa med ett skriftligt avtal, vilket får till följd bl.a. att arrenderätten kan bli föremål för inskrivning. I vissa fall har tidpunkten för arrendeavtals ingående rättslig betydelse. I 7 kap. 22 § föreskrivs t.ex. att flera rättigheter i samma fastighet under vissa angivna förutsättningar äger sinsemellan företräde efter den tidsföljd, i vilken de har upplåtits. Har arrendeförklaring meddelats, skall enligt kommitténs förslag ett skriftligt arrendeavtal anses ha ingåtts den dag beslutet meddelas, även om någondera parten överklagar beslutet.

Andra stycket

Kommittén anser sig kunna utgå från att ansökningar om arrendeförklaring i de flesta fall kommer att bifallas och att förekommande tvistefrågor normalt kommer att gälla arrendevillkoren. Skulle undantagsvis arrendenämnden avslå en ansökan om arrendeförklaring, vore det alltför obilligt mot jordägaren, om arrendatorn hade rätt att sitta kvar på arrendestället till dess lagakraftägande avgörande föreligger i frågan om arrendeförklaring. Det skulle knappast vara godtagbart att en arrendator, som rimligen kan antas sakna rätt till arrendet, skulle åtnjuta ett fortsatt besittningsskydd genom att kanske i förhalningssyfte överklaga arrendenämndens beslut eller domstols dom. På grund härav har kommittén ansett att dom eller beslut i ärende om arrendeförklaring skall gälla till dess lagakraftägande avgörande föreligger. Avslår arrendenämnden en ansökan om arrendeförklaring, får arrendatorn givetvis överklaga beslutet, men han måste vara beredd på att genast flytta från arrendestället. Denna regel om avgörandets omedelbara giltighet bör jämföras med utformningen av arrendatorns provisoriska besittningsskydd enligt den föreslagna bestämmelsen i 3 a § andra stycket. Detta besittningsskydd föreslås upphöra samtidigt med att arrendenämnden meddelar beslut i ärende om arrendeförklaring. Innebär beslutet ett avslag, bortfaller arrendatorns rätt till besittning av arrendestället. Om, å andra sidan, arrendeförklaring meddelas, behövs inte längre något provisoriskt skydd, eftersom beslutet om arrendeförklaring genast skall gälla med samma rättsverkan som ett skriftligt arrendeavtal.

6 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 13.5).

8 §

I denna paragraf ges bestämmelser om formen för uppsägning av arrendeavtal och om delgivning av uppsägning. Den föreslagna ändringen innebär att uppsägning alltid skall vara skriftlig. Kommittén har inte funnit skäl föreligga att bibehålla den muntliga uppsägningsformen. En uppsägning, som sker muntligen, kan, även om skriftligt erkännande lämnas, vålla osäkerhet och medföra risk för missförstånd. Genom att det nu föreslås att den skriftliga uppsägningsformen skall gälla för alla arrenden åstadkoms en förenkling av regelkomplexet beträffande uppsägning av arrende. Kravet att en uppsägning skall vara skriftlig för med sig att en uppsägning alltid måste delges motparten på sätt som anges i paragrafen. Något behov av att till den nya lagstiftningen föra över den särskilda undantagsregeln för delgivning av avflyttningsmeddelande i nuvarande 9 kap. 10 § har kommittén inte ansett föreligga.

I paragrafens sista stycke föreslås en hänvisning även till de särskilda reglerna för jordbruks- och bostadsarrende om vad en uppsägningshandling skall innehålla för att vara giltig.

19 a §

I paragrafen behandlas vissa speciella fall av underarrende, som kännetecknas av att upplåtaren (huvudarrendatorn) står i ett visst personligt eller rättsligt förhållande till jordägaren.

I allmänmotiveringen (avsnitt 11.5) har redogjorts för bakgrunden till bestämmelsen, varvid bl.a. har framhållits de svårigheter som kan uppstå, när en underarrendator vill göra gällande att arrendeavtalet mellan jordägaren och huvudarrendatorn har ingåtts för skens skull, och att jordägaren därför har att svara för huvudarrendatorns förpliktelser gentemot underarrendatorn. Den föreslagna 19 a § innebär inte någon begränsning av underarrendatorns möjligheter att i en rättegång få fastställt att jordägaren skall bära ett sådant ansvar. Paragrafen utsäger endast att jordägaren – oavsett om huvudarrendet har upplåtits för skens skull eller inte – i de angivna situationerna har att svara för huvudarrendatorns förpliktelser gentemot underarrendatorn, när huvudarrendet upphör.

Avgörande för paragrafens tillämpning är förhållandena vid tiden för upplåtelsen av underarrendet. Betydelse skall således inte tillmätas ändringar som sker under arrendets bestånd t.ex. att ett äktenskap mellan jordägaren och huvudarrendatorn upplöses eller att jordägaren genom avyttring av aktier förlorar det bestämmande inflytandet över det bolag som innehar huvudarrendet.

När huvudarrendet upphör, skall underarrendeavtalet anses ha ingåtts mellan jordägaren och underarrendatorn. Jordägaren har sålunda att svara för de förpliktelser som huvudarrendatorn hade gentemot underarrendatorn. Omfattningen av dessa förpliktelser bestäms av underarrendeavtalets

innehåll. Har huvudarrendatorn åtagit sig att fullgöra något som inte är att hänföra till arrendeavtalet, blir jordägaren inte bunden härav. Upplåtelse av underarrende får inte ske utan jordägarens samtycke. Genom kravet på samtycke kan jordägaren alltid ha full kontroll över innehållet i underarrendeavtalet och därigenom undgå att drabbas av oönskade förpliktelser vid huvudarrendets upphörande.

21 och 22 §§

Ändringarna i 21 och 22 §§ har skett för att från dessa paragrafers tillämpningsområde undanta sådana investeringar som arrendatorn har utfört med arrendenämndens tillstånd enligt 9 kap. 21 § i kommitténs förslag. Beträffande arrendatorns rätt till ersättning för dessa mera kvalificerade investeringar samt äganderättens övergång m.m. finns bestämmelser i förslaget 9 kap. 21 och 21 a §§.

23 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 14.4).

21.2.3 *9 kap.*

2 §

Första stycket

Se allmänmotiveringen (avsnitt 13.5).

Andra stycket

Beträffande upplåtelsetiden för kommunernas arrenden hänvisas till vad som har nämnts i denna fråga i allmänmotiveringen (avsnitt 6.6).

Övriga ändringsförslag i paragrafen är en följd av förslaget att införa minimitid för sidoarrende. Se allmänmotiveringen (avsnitt 5.6.2).

3 §

Den föreslagna ändringen i denna paragraf är en följd av kommitténs förslag till ett nytt uppsägningssystem för jordbruksarrende med skilda förfaranden då avflyttning avses och då endast villkorsändring avses (se avsnitt 17.9).

I tillägget i paragrafens andra stycke anges att ett arrendeavtal anses automatiskt förlängt för en ny arrendeperiod, om part endast har begärt att villkoren skall ändras. Avtalet löper vidare utan att dess innehåll vad avser villkoren för den nya arrendeperioden är känt för parterna. Enligt förslagets 14 b § skall efter anmälan om villkorsändring de förut gällande villkoren tillämpas till dess att villkoren för det fortsatta arrendet har blivit bestämda antingen av arrendenämnden eller genom överenskommelse mellan parterna.

7 §

I denna paragraf föreslås till en början en redaktionell ändring föranledd av de i kapitlet tillagda nya reglerna om anmälan om villkorsändring i 14 a – 14 b och 14 d – 14 e §§. Den ändrade lydelsen av paragrafens första punkt är en följd av kommitténs förslag att alla sidoarrenden skall vara förenade med förlängningsrätt (se avsnitt 5.6.2). Enligt den föreslagna nya lydelsen av 2 § införs en minimitid om ett år för sidoarrenden. Sidoarrenden för kortare tid kräver dispens av arrendenämnden. Undantag görs dock för upplåtelser av lantbruksnämnd. Som kommittén har framhållit i allmänmotiveringen (se avsnitt 5.6.2) bör dispens från minimitidsregeln lämnas, när jordägaren har sakliga skäl för sin begäran om kortare arrendetid än minimitiden. I de fall det är befogat med kortare tid än ett år, bör förlängningsrätt inte komma ifråga. Kommittén har därför inte föreslagit någon regel om rätt till förlängning för sidoarrenden för kortare tid än ett år.

I allmänmotiveringen (avsnitt 17.9) har kommittén redogjort för vilken betydelse det nu har för gränsdragningen mellan förverkandetvist och förlängningstvist att jordägaren i uppsägningshandlingen åberopar förverkande som skäl för arrendets upphörande. Föreligger och åberopas förverkande, gäller inte förlängningsreglerna. Föreligger förverkande men har jordägaren inte sagt upp avtalet och åberopat detta förhållande i uppsägningen, kan jordägaren i en förlängningstvist inför arrendenämnden göra gällande förverkande som grund för att arrendet inte skall förlängas. Kommitténs förslag till ändring i denna del innebär att i fortsättningen det avgörande för gränsdragningen mellan förverkandetvist och förlängningstvist blir till vilken tidpunkt jordägaren säger upp avtalet. Sägs avtalet upp med åberopande av förverkande till omedelbart upphörande, skall frågan om arrendets upphörande prövas i förverkandetvist men görs uppsägning till den avtalade arrendetidens utgång, skall frågan prövas i förlängningstvist. Med förverkandeskäl jämställs här förhållande enligt 8 kap. 14 §. Förslaget har lett till en ändring i paragrafens andra punkt och föranleder också en ändring i 8 § 1.

8 §

Den föreslagna ändringen i paragrafens inledningsmening är en följd av kommitténs förslag att en uppsägning i fortsättningen alltid skall avse avtalets upphörande, medan en begäran om ändrade villkor skall ske genom en anmälan om villkorsändring.

Beträffande ändringsförslaget i första punkten, se specialmotiveringen till 7 §.

9 b §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 5.6.1).

10 §

Paragrafen innehåller de särskilda bestämmelserna om uppsägning av jordbruksarrendeavtal. *Första stycket,* som i sak överensstämmer med gällande ordning, föreskriver att en uppsägning, som sker från arrendatorns sida, inte ensidigt kan återkallas. Den är m.a.o. definitiv. Om arrendatorn efter en uppsägning av olika skäl ändå önskar fortsätta arrendet, kan en förlängning komma till stånd endast efter en överenskommelse därom med jordägaren. I *andra stycket* föreskrivs att en uppsägning, som sker från jordägaresidan, skall innehålla uppgift om orsaken till att förlängning vägras. Detta krav innebär inte att jordägaren måste som orsak åberopa någon av de i 8 § upptagna besittningsbrytande grunderna. För uppsägningens giltighet är det tillräckligt att han anger *något* skäl för sin vägran att gå med på ett fortsatt arrende. Orsaken måste dock anges så tydligt att arrendatorn verkligen kan bedöma jordägarens motiv. Det kan alltså inte godtas att orsaken anges med ett så vagt uttryck som t.ex. "ändrade förhållanden" eller "på förekommen anledning". Det bör dock erinras om att uppsägningen inte kan leda till arrendets upphörande, om den av jordägaren uppgivna orsaken inte kan hänföras till någon besittningsbrytande grund enligt 8 §. Någon annan orsak än den som är angiven i uppsägningen får inte åberopas i arrendenämnden bortsett från vissa kontraktsbrott. Beträffande dessa hänvisas till allmänmotiveringen (avsnitt 17.9). En uppsägningshandling, som inte uppfyller lagens föreskrifter, är utan verkan och är inte att anse som uppsägning i arrendelagens mening. Det rättsliga läget blir då att bedöma som om ingen uppsägning hade skett, vilket innebär att arrendeavtalet förlängs automatiskt enligt 3 § på oförändrade villkor.

I allmänmotiveringen (avsnitt 17.9) har kommittén redogjort för skälen till att jordägaren enligt förslaget har att – om arrendatorn inte skriftligen har gått med på att flytta – inom en tvåmånadersfrist hänskjuta förlängningstvisten till arrendenämnden. Här skall därför endast i korthet beröras bakgrunden till bestämmelsen i *fjärde stycket,* enligt vilken en uppsägning, om jordägaren försitter tidsfristen, endast får verkan som anmälan om villkorsändring enligt 14 a §. Om arrendenämnden i en förlängningstvist avslår jordägarens yrkande om arrendeavtalets upphörande, skall enligt den föreslagna 12 § avtalet förlängas och villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Behandlingen av frågan om ändrade villkor skall i sådant fall ske, även om jordägaren inte har gjort någon anmälan om villkorsändring eller har framställt några yrkanden i villkorsfrågan vid hänskjutandet av tvisten till arrendenämnden. Om förlängning av avtalet i stället kommer till stånd efter en uppgörelse mellan jordägaren och arrendatorn, bör samma möjlighet föreligga att åstadkomma ändring av villkoren utan krav på en föregående anmälan om villkorsändring. Även rent praktiska skäl talar för en sådan ordning. Skulle man låta en uppsägning helt förlora sin verkan, när tvåmånadersfristen försitts, skulle resultatet sannolikt bli att med varje uppsägning skulle "för säkerhets skull" följa en anmälan om villkorsändring. En uppsägningshandling från jordägaren bör därför alltid anses – i andra hand – innefatta en anmälan om villkorsändring.

12 §

Enligt *första stycket* skall arrendenämnden förlänga ett arrendeavtal, om den inte bifaller jordägarens talan om avtalets upphörande. Det föreslagna uppsägningsförfarandet innebär bl.a. att rätten att framställa yrkanden inför arrendenämnden tillkommer endast part, som har hänskjutit tvist till nämnden. Eftersom arrendatorn inte kan hänskjuta förlängningstvist till nämnden och således inte heller kan framställa yrkande om förlängning, har arrendenämnden i denna paragraf ålagts skyldighet att utan yrkande förlänga arrendeavtalet, när jordägarens talan om besittningsavbrott avslås eller när tvisten avskrivs efter återkallelse.

Andra stycket är helt i överensstämmelse med gällande rätt.

13 §

Den föreslagna lydelsen är endast en följd av den "omvända" partsställningen i arrendenämnden och innebär inte någon ändring i sak.

14 a §

Sker ingen uppsägning av arrendeavtalet, anses detta förlängt med en ny arrendeperiod. Huruvida de gamla villkoren skall gälla även i fortsättningen beror på om någon part har gjort anmälan om ändrade villkor enligt *första stycket*. Att parten för egen del har gjort en sådan anmälan är nämligen en förutsättning för den partens rätt att till arrendenämnden hänskjuta villkorstvist. Paragrafen ställer inte upp några särskilda krav på en villkorsanmälans innehåll. Det är tillräckligt att det av anmälan framgår att parten vill ha ändring av villkoren för den nya arrendeperioden. Skälen till denna ordning framgår av allmänmotiveringen (avsnitt 17.9). Beträffande även *andra stycket* hänvisas till allmänmotiveringen (avsnitt 17.9). Av hänsyn till kostnaderna såväl för det allmänna som för parterna är det av betydelse att tvisten, när den hänskjuts till arrendenämnden, genast blir fixerad. Bestämmelser härom har upptagits i *tredje stycket*, enligt vilka ansökan till arrendenämnden skall innehålla uppgift om den ändring av arrendevillkoren som begärs. Saknas sådan uppgift även sedan part har fått tillfälle att komplettera ansökningen, kan ansökningen inte ligga till grund för någon prövning av nämnden och skall således avvisas. I sådant fall har någon tvist inte rätteligen blivit hänskjuten till arrendenämnden. Regler om avvisning bör tas upp i den tilltänkta särskilda processlagen. Vidare framgår av detta stycke att yrkande om villkorsändring får framställas i arrendenämnden endast av part som har gjort ansökan. En grundläggande princip är att part, som har hänskjutit villkorstvist, är bunden vid de yrkanden som har tagits upp i ansökningen till arrendenämnden. Det är naturligtvis alltid tillåtet för part att inskränka sin talan. Principen om parts bundenhet vid ansökningens innehåll kan inte gälla helt undantagslöst. Ett visst utrymme måste nämligen finnas för en befogad ändring av ett eller flera yrkanden. I tredje stycket har därför tagits upp en bestämmelse, som ger part rätt att på grund av särskilda skäl begära annan ändring av arrendevillkoren än vad han har gjort i ansökningen till arrendenämnden. Kommittén anser det inte vara möjligt att

ge en uttömmande beskrivning av vad som kan rymmas inom begreppet särskilda skäl. Allmänt kan dock sägas att särskilda skäl bör anses föreligga, när arrendeförhållandet har kommit att påverkas av en yttre omständighet, som parten inte rimligen har känt till eller kunnat förutse före ansökans ingivande till nämnden. Vid frågans bedömning bör också alltid tillses att ändrade yrkanden inte tillkommer i ett överraskande eller annat otillbörligt syfte. Det får överlämnas till arrendenämnder och domstolar att närmare avgöra tillämpningsområdet för bestämmelsen i fråga. I enlighet med principen *major includit minor* sägs i *fjärde stycket* att en av jordägaren gjord uppsägning till arrendetidens utgång alltid *också* har effekt som anmälan om villkorsändring.Det krävs emellertid att uppsägningen är giltig enligt 10 §. Enligt 10 § fjärde stycket har en uppsägning efter hänskjutandefristens utgång endast verkan som anmälan om villkorsändring. Av bestämmelsen i 14 a § fjärde stycket framgår att en uppsägning även före hänskjutandefristens utgång ger jordägaren rätt att påkalla prövning endast av villkorstvist utan föregående anmälan. Jordägaren är alltså inte förhindrad att hänskjuta villkorstvist till arrendenämnden omedelbart efter det att han har sagt upp avtalet. Arrendenämnden bör dock före prövningen av tvisten alltid i de fall villkorstvist hänskjuts före sista dag för anmälan efterhöra huruvida motparten avser att för sin del göra anmälan om villkorsändring.

14 b §

Bestämmelsen har i sak samma innehåll som den nu gällande 11 §.

14 c §

Fastställs högre avgift för förfluten tid, anses det överskjutande beloppet förfalla till betalning den dag beslutet om höjning vinner laga kraft. Betalas inte avgiften nämnda dag, är arrendatorn i dröjsmål med betalningen och dröjsmålsränta utgår för tiden därefter. Om avgiften sänks, gäller motsvarande beträffande det belopp jordägaren skall betala tillbaka. Se i övrigt allmänmotiveringen (avsnitt 15.6).

14 d och 14 e §§

Se allmänmotiveringen (avsnitt 17.9).

20 §

I paragrafen har endast gjorts det tillägget att ersättning för brist inte skall utgå när en byggnad eller annan anläggning är förenad med rätt till ersättning enligt 21 §.

21 §

I paragrafen återfinns de grundläggande bestämmelserna om arrendatorns investeringar på arrendestället.

9 kap. 16, 18 och 19 §§ innehåller regler om ersättning för avhjälpande av tillträdesbrist (16 §), om- eller nybyggnad av en försliten byggnad eller annan anläggning (18 §) samt avhjälpande av brandskada (19 §). Dessa bestämmelser föreslås inte bli ändrade. I den föreslagna 21 §, som bl.a. innehåller en definition av de investeringar med vilka kan följa en ersättningsrätt, föreskrivs därför i *första stycket* att arbetet i huvudsak inte får vara att hänföra till 16, 18 eller 19 §. Åtgärder, som är att hänföra till arrendatorns underhåll av arrendestället, är givetvis aldrig att bedöma som arbete enligt 21 §. Någon uttrycklig bestämmelse härom har inte ansetts behövlig. Genom kravet på att ett visst arbete *i huvudsak* skall falla utanför området för åtgärder enligt 16, 18 eller 19 § uppkommer inte den situationen att ett arbete till viss del skall bedömas såsom hänförligt exempelvis till området för jordägarens byggnadsskyldighet, medan den övriga delen av arbetet skall betecknas som en av arrendatorn gjord investering. Om en jordägaren tillhörig ekonomibyggnad har blivit så försliten att den inte längre tjänar sitt ändamål och arrendatorn vill ersätta den förslitna byggnaden med en annan, som endast till en mindre del motsvarar den gamla byggnaden, behöver han inte påkalla prövning enligt såväl 18 § som 21 §. Faller den nya byggnaden i huvudsak utanför området för jordägarens byggnadsskyldighet, skall arbetet i sin helhet bedömas enligt 21 §.

Rätten att söka arrendenämndens tillstånd till en investering samt att till följd av ett sådant tillstånd utföra investeringen kan inte upphävas genom avtal mellan parterna. Däremot kan parterna – efter det arrendenämnden har lämnat tillstånd – genom avtal reglera dels frågan om storleken av den ersättning som skall tillkomma arrendatorn på grund av en investering, som har gjorts till följd av arrendenämndens tillstånd, och dels frågan om tidpunkten för ersättningens utbetalande. Frågan om ersättningsreglernas dispositiva natur behandlas vidare under 21 a §.

I allmänmotiveringen (avsnitt 4.5.3) har behandlats frågan om vad som fordras för att investeringen enligt kravet i *andra stycket* skall bedömas medföra varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Det åligger i princip arrendatorn att förebringa nödvändig utredning härom. När lantbruksnämndens yttrande inhämtas, bör nämnden därför inte vara skyldig att företa egna utredningar utan skall i princip grunda sitt yttrande på det material som arrendatorn och eventuellt jordägaren lägger fram. Bestämmelsen att tillstånd skall vägras, om jordägaren gör sannolikt att han inom skälig tid kommer att utföra arbete, som fyller väsentligen samma ändamål som det arbete till vilket arrendatorn ansöker om tillstånd, vilar på den allmänna grundsatsen att det i allmänhet är lämpligast att investeringar på arrendestället utförs av jordägaren. Tillstånd skall i dessa fall dock inte vägras endast på grund av jordägarens blotta påstående. Ger omständigheterna i det enskilda fallet inte stöd för påståendet, får närmare utredning förebringas.

Tillstånd får enligt *tredje stycket* inte lämnas till ett arbete, som har påbörjats. Ett arbete skall anses ha påbörjats när åtgärder, som medför inte endast obetydliga kostnader, har vidtagits av arrendatorn. Rent förberedande åtgärder, som har endast ringa betydelse i kostnadshänseende, skall alltså inte föranleda avslag på en ansökan om tillstånd. Arrendatorn är naturligtvis oförhindrad att vidta de åtgärder som behövs för att arrendenämnden skall få

ett tillräckligt underlag för sin prövning av ärendet, t.ex. att låta upprätta erforderliga ritningar och kostnadskalkyler.

När arrendenämnden lämnar tillstånd till en investering, får nämnden enligt *fjärde stycket* förena tillståndet med villkor. Om jordägaren eller lantbruksnämnden har anfört omständigheter, som arrendenämnden anser böra beaktas vid investeringens utförande, kan föreligga skäl att meddela villkor. Överhuvudtaget bör arrendenämnden utforma tillståndsbeslutet på ett sådant sätt att investeringen blir lämplig med hänsyn till de omständigheter som föreligger i varje enskilt fall. I lagen har inte tagits upp någon bestämmelse om att tillståndet är giltigt endast under viss tid efter meddelandet. Med hänsyn till att arrendatorns investeringar kan antas komma att bli utförda under mycket skiftande förhållanden skulle en sådan bestämmelse inte vara lämplig. Arrendenämnden kan emellertid ställa upp såsom villkor för tillståndet att investeringen kommer till stånd inom viss angiven tid.

För att så långt möjligt eliminera risken för framtida ersättningstvister är det av betydelse att den investering som arrendenämnden tillåter tillräckligt tydligt beskrivs i tillståndsbeslutet.

I arrendeavtalet kan finnas villkor, som innebär att arrendatorn är förhindrad att använda arrendestället på visst sätt. Arrendatorn kan t.ex. genom avtalet ha bundit sig för en speciell driftsinriktning. Om arrendenämnden ger arrendatorn tillstånd att göra en investering, som leder till att driftsinriktningen ändras, skall arrendenämndens tillstånd anses innefatta även detta ändrade användningssätt. Arrendatorn kan således inte göra sig skyldig till avtalsbrott genom att använda sig av en investering, till vilken tillstånd har lämnats. Detta framgår av paragrafens *sista stycke*.

Kommentarer i övrigt till paragrafen lämnas i allmänmotiveringen (avsnitt 4.5).

21 a §

Första stycket

Paragrafen behandlar till en början på vilket sätt arrendatorns ersättning för utförda investeringar skall bestämmas och när den skall räknas arrendatorn till godo. Jordägaren och arrendatorn kan i dessa båda frågor träffa avtal, som avviker från lagens huvudregel. Ett sådant avtal är emellertid bindande endast om det har ingåtts efter det att arrendenämnden har lämnat tillstånd. Genom denna begränsning av parternas avtalsfrihet beträffande ersättningen för investeringar, som har tillåtits av arrendenämnden, har kommittén velat förhindra att arrendatorns ersättningsrätt avtalas bort redan i samband med att arrendeupplåtelsen sker. Bestämmelserna i detta stycke reglerar inte ersättningen för investeringar, som har kommit till stånd efter överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn. För dessa investeringar behöver inte ställas upp några begränsningar i parternas rätt att träffa avtal, eftersom arrendatorn, om överenskommelse inte kan träffas, har möjlighet att utverka arrendenämndens tillstånd till investeringen. Arrendatorns rätt till ersättning för utförda investeringar är inte någon principiellt ny konstruktion inom arrenderätten utan är i systematiskt hänseende av samma natur som den rätt

till ersättning som nu tillkommer arrendatorn för s.k. fristående förbättringar. Beträffande bestämmande av ersättningsbeloppet hänvisas till allmänmotiveringen (avsnitt 4.5.4).

Andra stycket

I detta stycke ges bestämmelser om vad som skall ske i äganderättshänseende beträffande egendom enligt 21 §, när arrendet upphör. Beträffande den begränsade möjligheten att genom avtal bestämma annan tidpunkt än den som skall gälla enligt lagen hänvisar kommittén till vad som har anförts i specialmotiveringen till första stycket. Till följd av de föreslagna investeringsreglerna kan i något flera fall än i dag uppstå tvist om äganderätten till det som har tillförts arrendestället. Sådana tvister kan emellertid inte finna sin lösning inom arrendelagstiftningens ram utan får lösas enligt allmänna civilrättsliga regler.

Tredje stycket

Se allmänmotiveringen (avsnitt 4.5.5).

22 och 26 §§

Ändringarna i 22 § och 26 § andra stycket är endast en följd av att nuvarande 21 § föreslås bli upphävd och ersatt av de nya investeringsbestämmelserna.

I 26 § andra stycket i lagförslaget har gjorts en ändring med hänsyn till synemännens åligganden enligt de nya investeringsreglerna.

29 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 14.4).

36 – 39 §§

36 § i lagförslaget innehåller vissa grundläggande bestämmelser om den föreslagna förköpsrätten för arrendatorn samt anger vilka arrendatorer som har förköpsrätt. De närmare bestämmelserna om förfarandet, när arrendatorn skall utöva sin förköpsrätt, har samlats i en särskild lag om arrendators förköpsrätt. Som närmare framgår av detta lagförslag skall det ankomma på lantbruksnämnd att handlägga frågor om förköpsrätt. Endast gårdsarrendator, som har rätt till förlängning av avtalet, har tillerkänts förköpsrätt. I specialmotiveringen till 6 a § jordförvärvslagen redogörs närmare för hur lantbruksnämnden skall handlägga frågor om förköpsrätt. I allmänhet är det inte förenat med några svårigheter för lantbruksnämnden att bedöma huruvida en arrendator har förköpsrätt eller inte. Om bostad ingår i arrendet, föreligger normalt förlängningsrätt och därmed förköpsrätt. Gör jordägaren gällande att arrendet likväl inte är förenat med förköpsrätt, har han att visa detta genom att förete dom eller beslut, som utvisar att rätt till

förlängning inte föreligger. Det ankommer således inte på lantbruksnämnden att avgöra huruvida arrenderätten t.ex. är förverkad. Hävdar jordägaren att så är fallet, inverkar detta på lantbruksnämndens prövning först om jordägaren företer ett av arrendenämnd eller domstol meddelat rättskraftigt avgörande av sådan innebörd. Lantbruksnämndens avgörande huruvida ett arrende i förköpshänseende är att bedöma som ett gårds- eller sidoarrende har inte någon verkan utanför förköpsförfarandet och är således inte bindande för arrendenämnd eller domstol. Har emellertid frågan avgjorts av domstol, har lantbruksnämnden självfallet att följa domstolens bedömning.

Beträffande upphävandet av de nu gällande bestämmelserna i 36 – 39 §§ hänvisas till avsnitt 14.4 i allmänmotiveringen.

21.2.4 *10 kap.*

3 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 17.9) och specialmotiveringen till 9 kap. 3 § (avsnitt 21.2.3).

4 och 5 §§

Se allmänmotiveringen (avsnitt 17.9) och specialmotiveringen till 9 kap. 7 och 8 §§ (avsnitt 21.2.3).

6 a §

Som framgår av avsnitt 20 föreslår kommittén att samma uppsägningsförfarande skall gälla för jordbruks- och bostadsarrende. Uppsägningsförfarandet behandlas i avsnitt 17.9 samt i specialmotiveringen till de paragrafer som nämns i 6 a §.

6 b §

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastställande av villkor vid arrendeförklaring och utgör en motsvarighet till 9 kap. 9 b §, som avser jordbruksarrende.

21.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

1 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 16.4).

2 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 5.6.1) och specialmotiveringen till 8 kap. 3 a och 3 c §§ samt 10 kap. 6 b § JB (avsnitt 21.2.2 och 21.2.4).

3 §

Ändringen är endast av redaktionell art.

4 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 17.9) och specialmotiveringen till 9 kap. 3 § JB (avsnitt 21.2.3).

5 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 17.9) och specialmotiveringen till 9 kap. 7, 8, 10, 12, 13 och 14 a – 14 e §§ JB (avsnitt 21.2.3).

8 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 14.4).

9 §

Se allmänmotiveringen (avsnitt 11.5) och specialmotiveringen till 8 kap. 19 a § JB (avsnitt 21.2.2).

21.4 Förslaget till lag om arrendators förköpsrätt

1 §

I 9 kap. 36 § JB i kommitténs lagförslag anges de grundläggande villkor som måste vara uppfyllda för att förköpsrätt skall föreligga. 1 § i förköpslagen innehåller därför en hänvisning till denna bestämmelse i jordabalken samt därutöver en beskrivning av förköpsrättens innebörd, nämligen att jordägaren, innan han till annan än arrendatorn säljer eller genom byte överlåter fastighet, som helt eller delvis omfattas av det arrenderade området, skall erbjuda arrendatorn att köpa fastigheten eller del av denna.

I de följande paragraferna ges närmare bestämmelser om förköpsförfarandets utformning. Förköpsrätten innebär en skyldighet för jordägaren att vara verksam på det sätt som lagen föreskriver. Denna skyldighet åvilar varje jordägare, som har upplåtit arrende, med vilket följer förköpsrätt. Jordägaren är inte bunden av förköpsrätt, när han överlåter fastighet på annat sätt än genom försäljning eller byte. Förköpsrättens objekt har i lagen beskrivits såsom fastighet eller del av denna, om fastigheten helt eller delvis omfattas av det arrenderade området. Omfattar arrendet flera fastigheter helt eller delvis, gäller förköpsrätten givetvis samtliga dessa fastigheter. Jordägaren är

dock inte skyldig att låta erbjudandet omfatta mera än vad han avser att sälja. Å andra sidan kan i erbjudandet ingå även fastighet, som inte omfattas av arrendet. Vill jordägaren t.ex. sälja flera fastigheter, av vilka endast någon eller några omfattas av arrendet, kan det i många fall vara lämpligt att arrendatorn erbjuds att förvärva samtliga fastigheter, om dessa kan utgöra underlag för en lämplig brukningsenhet. Frågan om erbjudandets innehåll behandlas mera utförligt under 4 §.

Som framgår av paragrafens lydelse kan i vissa fall erbjudandet avse del av fastighet. Så är fallet när erbjudandet gäller arrendestället och detta omfattar endast en del av fastigheten. Frågan om ett sådant erbjudandes förenlighet med bl.a. villkor för fastighetsbildning behandlas under 4 §. Erbjudandet kan vidare avse del av fastighet när fråga är om andelsförvärv.

2 §

I paragrafen anges de förvärv, vid vilka förköpsrätt inte föreligger. Förköpsrätten upprätthålls bl.a. genom den kontrollskyldighet som åvilar lantbruksnämnden enligt den föreslagna 6 a § i jordförvärvslagen vid prövningen av ärenden om förvärvstillstånd. Vid fastighetsförvärv, som inte prövas av lantbruksnämnd, kan inte någon sådan kontroll äga rum. Vid alla förvärv, som enligt jordförvärvslagen kan betecknas som "fria", saknar arrendatorn förköpsrätt. Härav följer emellertid inte att förköpsrätt föreligger vid alla tillståndspliktiga förvärv. Undantag har gjorts beträffande försäljning till ett syskon eller syskonbarn. Sådant förvärv kräver förvärvstillstånd men kan ske utan hinder av arrendatorns förköpsrätt. Med hänsyn till den särskilda reglering som gäller för utländska medborgares förvärv av fast egendom här i landet har kontrollskyldigheten vid utländsk medborgares förvärv lagts på länsstyrelsen. Det bör emellertid erinras om att en jordägare, som avser att sälja sin fastighet till sådan förvärvare, har att på vanligt sätt utverka lantbruksnämndens godkännande av ett erbjudande.

3 §

Det erbjudande som arrendatorn skall beredas tillfälle att överväga bör vara fullständigt i den meningen att kontraktsförslaget skall kunna undertecknas i föreliggande skick och därmed utgöra en giltig överlåtelsehandling. Det står givetvis jordägaren och arrendatorn fritt att genomföra en överlåtelse av fastigheten på villkor, som avviker från det av lantbruksnämnden godkända erbjudandet. Förköpslagens bestämmelser utgör alltså inget hinder mot att åstadkomma frivilliga överlåtelser utan att lantbruksnämnden har prövat frågan om godkännande av ett erbjudande.

Även i de fall förvärvstillstånd skall meddelas av lantbruksstyrelsen eller regeringen som första instans ankommer det på lantbruksnämnden att pröva frågor om godkännande av erbjudande.

4 §

Paragrafen innebär till en början att ett erbjudande inte skall godkännas, om förvärvstillstånd skulle ha vägrats enligt 4 § jordförvärvslagen. I förvärvsärenden kan den situationen uppstå att lantbruksnämnden lämnar förvärvstillstånd men i samma beslut antecknar att erforderlig fastighetsbildning avstyrks. Kommer den sökta fastighetsbildningsåtgärden inte till stånd, blir förvärvet ogiltigt. I syfte att förenkla förfarandet enligt förköpslagen föreskrivs därför i 4 § att ett erbjudande inte skall godkännas, om erforderlig fastighetsbildning inte kan tillstyrkas. Som framgår av paragrafens lydelse får överlåtelsevillkoren inte vara oskäliga. Vid prövningen av ett erbjudande skall lantbuksnämnden inte ta hänsyn till omständigheter, som är att hänföra till arrendatorns person. Sådan prövning sker först när arrendatorn efter ett förköp ansöker om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Som har nämnts i allmänmotiveringen är arrendatorn, sedan förköp har kommit till stånd, skyldig att i likhet med varje annan köpare av jordbruksfastighet ansöka om förvärvstillstånd. Beträffande innehållet i paragrafen i övrigt hänvisar kommittén till allmänmotiveringen (avsnitt 7.6).

5 §

Av föregående paragraf framgår att lantbruksnämnden skall vägra att godkänna ett erbjudande, som inte är förenligt med innehållet i 4 § jordförvärvslagen. Jordägaren har då att ändra erbjudandet så att det kan godkännas. Är emellertid fastigheten i fråga en s.k. rationaliseringsfastighet enligt 4 § 3. jordförvärvslagen, kan något erbjudande inte godkännas hur det än utformas. I paragrafen föreskrivs därför beträffande rationaliseringsfastigheter att lantbruksnämnden skall meddela en förklaring att förköp inte får äga rum under två år efter förklaringen. Härigenom kan fastigheten ställas till förfogande för rationaliseringsändamål. Tidsfristen på två år skall börja löpa den dag som beslutet om förklaring vinner laga kraft. Förklaring får meddelas utan att det i ärendet föreligger något erbjudande av jordägaren.

6 §

Om flera arrendatorer kan göra gällande förköpsrätt till samma fastighet och denna inte medger en lämplig uppdelning mellan samtliga arrendatorer, kan förköp inte komma till stånd beträffande alla arrendatorerna. Av detta skäl har i denna paragraf lämnats befogenhet åt lantbruksnämnden att meddela en s.k. exklusionsförklaring beträffande en eller flera av arrendatorerna. Vid en sådan förklaring bör arrendeställenas beskaffenhet i förhållande till den framtida indelningen i brukningsenheter ha en avgörande betydelse. I övrigt får nämnden med beaktande av innehållet i 3 § jordförvärvslagen träffa sitt avgörande med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall.

7 §

Lantbruksnämnden skall vid prövningen av förvärvsärenden kunna kontrollera att förköpslagens bestämmelser har iakttagits. I de fall arrendatorn har fått del av ett erbjudande, måste det därför i förvärvsärendet finnas uppgift om tidpunkten för erbjudandets delgivning. Jordägaren bör således alltid tillse att han av arrendatorn får en skriftlig bekräftelse på mottagandet av erbjudandet. Tidsfristerna i paragrafen räknas från den dag arrendatorn får del av erbjudandet.

8 §

Om arrendatorn antar ett erbjudande, sker inte därigenom någon överlåtelse av fastigheten. Detta sker först när köpehandlingarna har undertecknats. Underlåter arrendatorn att fullfölja ett antaget erbjudande, bör samma rättsföljd inträda som om erbjudandet inte hade antagits. Uppstår tvist, åligger det jordägaren att visa att det har berott på arrendatorn att överlåtelse inte har kommit till stånd inom den angivna tidsfristen.

9 §

I de fall arrendatorn saknar varje intresse av att utöva sin förköpsrätt kan jordägaren, om han vill undvika ett förköpsförfarande, erhålla en skriftlig förklaring av arrendatorn att denne avstår från sin förköpsrätt. För att undvika framtida tvister och göra klart vad arrendatorns avstående innebär bör parterna tillse att avståendeförklaringen är så preciserad att det tydligt framgår vilken fastighet som avståendet avser. Tidsfristen räknas från den dag det skriftliga avståendet är dagtecknat.

10 §

Av lagtekniska skäl har reglerna om påföljd vid åsidosättande av förköpslagens bestämmelser upptagits i de föreslagna reglerna i 6 a § jordförvärvslagen respektive 1 § inskränkningslagen. I 10 § förköpslagen hänvisas till dessa lagar. I detta sammanhang kan det vara lämpligt att något beröra förhållandet mellan fastighet, som erbjuds arrendatorn, och fastighet, som jordägaren har rätt att sälja, om erbjudandet inte antas. Så länge arrendatorn är bevarad vid sin förköpsrätt råder försäljningsförbud för jordägaren på det sättet att tillstånd skall vägras utomstående köpare att förvärva den eller de fastigheter som förköpsrätten avser. Under 1 § behandlas frågan om förköpsrättens objekt. En jordägare, som vill sälja till utomstående, måste häva förköpsrätten. Detta sker bl.a. genom att arrendatorn avvisar ett erbjudande. Det bör understrykas att förköpsrätten i ett sådant fall upphör beträffande all den egendom som jordägaren i sin ansökan om godkännande av erbjudandet har förklarat sig ha för avsikt att sälja. Visar det sig i ett förvärvsärende att jordägaren har sålt ytterligare fastigheter belastade med förköpsrätt än de som enligt vad som nyss har sagts har blivit befriade från förköpsrätt, skall förvärvstillstånd vägras beträffande samtliga fastigheter,

som ingår i förvärvet. Jordägaren har då att underställa lantbruksnämnden ett nytt erbjudande omfattande även de nytillkomna fastigheterna.

11 och 12 §§

Paragraferna innehåller föreskrifter om handläggningen av förköpsärenden.

13 §

Besvärsreglerna är utformade efter förebild av jordförvärvslagen.

21.5 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

6 a §

Som har nämnts i specialmotiveringen till 2 § förslaget till lag om arrendators förköpsrätt upprätthålls förköpsrätten bl.a. genom den kontroll som lantbruksnämnden har att utöva i samband med tillståndsprövning enligt jordförvärvslagen. Den prövning som enligt 6 a § skall ske bör i första hand ta sikte på huruvida den fastighet som har förvärvats är belastad med förköpsrätt. Framgår det av handlingarna i ärendet att fastigheten inte vid tiden för överlåtelsen var upplåten på gårdsarrende, krävs ingen ytterligare prövning, såvida inte omständigheterna är sådana att de ger anledning till antagande att den av överlåtaren avgivna och förvärvaren ingivna försäkran enligt jordförvärvsförordningen är oriktig. I sådana fall har lantbruksnämnden att självmant utreda om förköpslagen är tillämplig. Om å andra sidan fastigheten har brukats av en förköpsberättigad arrendator, krävs för förvärvstillstånd att förköpsrätten har varit hävd vid överlåtelsetillfället. Angående sättet för hävande av förköpsrätten hänvisas till 5 – 9 §§ förköpslagen. Lantbruksnämnden bör i de fall förköpsrätten påstås ha blivit hävd genom att arrendatorn inte har antagit ett erbjudande (7 §) hos arrendatorn inhämta besked hur det förhåller sig i detta hänseende. Påstår arrendatorn mot jordägarens bestridande att han inom den angivna tidsfristen har antagit ett erbjudande, åligger det arrendatorn att genom mottagningsbevis e.d. styrka sitt påstående.

21.6 Förslaget till förordning om ändring i jordförvärvsförordningen (1979:231)

3 §

Lantbruksnämnden måste i varje förvärvsärende inhämta upplysningar huruvida förvärvet berör någon förköpsberättigad arrendator. I denna paragraf har därför föreskrivits att den som söker förvärvstillstånd skall tillsammans med sin ansökan inge särskild försäkran av överlåtaren huruvida förköpsberättigad arrendator finns eller ej.

21.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.

1 §

Beträffande det föreslagna tillägget till denna paragraf hänvisas till specialmotiveringen till 10 § förslaget till lag om arrendators förköpsrätt (avsnitt 21.4) och 6 a § förslaget om ändring i jordförvärvslagen (avsnitt 21.5).

5 §

Beträffande ändringen i denna paragraf hänvisas till specialmotiveringen till ändringen i jordförvärvsförordningen (avsnitt 21.6).

21.8 Förslaget till övergångsbestämmelser

21.8.1 *Jordabalken och fiskearrendelagen*

Som allmän regel gäller att ny civillag inte skall tillämpas på gamla avtal, om inte starka skäl talar härför. Kommittén har utformat övergångsbestämmelserna i enlighet med denna princip. På arrenderättens område har i vissa fall huvudregeln modifierats så att nya bestämmelser får giltighet även på gamla avtal men först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet. De skäl som kan motivera ett avsteg från huvudregeln anser kommittén vara tillämpliga på förslagen beträffande muntliga arrendeupplåtelser, underarrendatorns rättsställning och förköpsrätt för jordbruksarrendatorn. Om ett arrendeavtal sägs upp före de nya bestämmelsernas ikraftträdande och tvist uppstår mellan parterna, måste av praktiska skäl för hela uppsägningsförfarandet tillämpas de regler som gällde vid uppsägningstillfället. Nya processrättsliga bestämmelser skall i princip tillämpas även på äldre rättsförhållanden. Görs en uppsägning efter lagens ikraftträdande, skall således de nya uppsägningsreglerna och bestämmelserna om handläggning av mål eller ärende om arrende gälla även gamla avtal. Av processekonomiska skäl bör ny civillag inte under pågående handläggning vid domstol eller arrendenämnd få ändra förutsättningarna för tvistens bedömning.

21.8.2 *Övriga lagförslag*

Den föreslagna förköpsrätten för arrendatorn bör i enlighet med vad kommittén i det tidigare har sagt gälla även gamla arrendeavtal. Förköpsrätt bör emellertid inte kunna utövas vid köp eller byte, som har skett före bestämmelsernas ikraftträdande.

Frågan huruvida ett köp eller byte har ägt rum före ikraftträdandet får bedömas enligt allmänna civilrättsliga principer.

Reservation

Av ledamoten *Thorsten Larsson* i fråga om överlåtelse av arrenderätt samt arrendeavräkning vid ändrat penningvärde.

Jag delar majoritetens uppfattning att det f. n. inte finns något behov av att ge arrendatorn generell rätt att utan jordägarens samtycke överlåta ett jordbruksarrende. När det gäller överlåtelse av arrende till en nära anhörig är jag emellertid inte enig med majoriteten. Har en nära anhörig till arrendatorn vuxit upp eller mera stadigvarande arbetat på arrendegården, kan det ofta anses befogat att släkten får stanna kvar på gården, även om arrendatorn av olika skäl inte längre kan fortsätta arrendet. Detta gäller helt naturligt särskilt arrendegårdar, som har brukats av samma släkt flera generationer. Majoriteten skriver härom: "När det gäller överlåtelse till en nära anhörig lär det höra till ovanligheterna att jordägaren vägrar samtycke, om den tilltänkte arrendatorn har tillräckliga yrkeskunskaper och en ordnad ekonomi." Det är visserligen inte vanligt att en jordägare vägrar samtycke till en överlåtelse inom familjen. Likväl finns det en risk för att jordägaren motsätter sig en överlåtelse utan bärande skäl, vilket kan leda till socialt stötande resultat. Jag anser därför att arrendatorn bör få rätt att utan jordägarens samtycke överlåta ett jordbruksarrende till make, barn, syskon eller syskonbarn, om arrendenämnden har lämnat tillstånd därtill. Tillstånd bör lämnas, om den tilltänkte arrendatorn har jordbruksutbildning och avser att ägna sig åt att bruka arrendestället samt i övrigt är lämplig som arrendator. Är dessa krav uppfyllda, bör jordägaren skäligen kunna nöjas med den nye arrendatorn. Av jordpolitiska skäl bör också som en förutsättning för en överlåtelse krävas att arrendestället är en bärkraftig brukningsenhet.

Vad sedan gäller frågan om arrendeavräkning vid ändrat penningvärde är jag helt ense med kommittén i själva sakfrågan. Jag vill särskilt stryka under följande uttalande av kommittén (avsnitt 9.5): "Återlämnar arrendatorn arrendestället i samma faktiska skick som det hade vid tillträdet och har under avräkningsperioden kostnaderna för bristernas avhjälpande ökat, kommer ofrånkomligen avträdets bristbelopp att vara högre än bristbeloppet vid tillträdet. En ökning av bristbeloppet enbart på denna grund skall alltså inte medföra betalningsskyldighet för arrendatorn, eftersom arrendestället

har hållits vid like." Till skillnad från kommittén anser jag emellertid att rättsläget bör lagfästas genom en regel i 9 kap. JB av innebörd att tillträdets bristbelopp vid avräkning skall justeras med hänsyn till den ändring i det allmänna prisläget som kan ha inträffat sedan tillträdessynen ägde rum.

Bilaga Investeringar på arrendeställe ur skattesynpunkt

Genom lagstiftning 1972 (SFS 1972:741) har särskilda skatteregler tillskapats beträffande investeringskostnader på arrenderad jordbruksfastighet. Dessa regler har kompletterats genom lagstiftning 1978 (SFS 1978:944 och 946). Reglerna har generell giltighet sedan alla jordbruksfastigheter övergått till att redovisa inkomst enligt bokföringsmässiga grunder. Den s. k. kontantprincipen är således numera helt avskaffad i fråga om jordbruksfastighet.

Reglerna innebär i huvudsak följande.

Direktavdrag medges endast för sådana kostnader som har karaktär av underhålls- och reparationskostnader. Alla övriga investeringskostnader skall tas upp på avskrivningsplan och avskrivas genom årligt värdeminskningsavdrag. Avskrivningstiden varierar beroende på investeringens art. Man skiljer här mellan byggnader, markanläggningar och inventarier. Till inventarier hänförs i skattehänseende även sådant som civilrättsligt utgör fast egendom. All den jordbruksberoende inredningen i ekonomibyggnader hänförs till inventarier (byggnadsinventarier). Detsamma gäller markanläggningar som direkt betjänar jordbruksdriften (markinventarier).

Avskrivningsreglerna är olika för jordägare och arrendatorer.

För *jordägare* gäller att byggnaden avskrivs med 1,5–5 % per år beroende på byggnadens karaktär. Det lägre procenttalet gäller för bostadshus. Beträffande ekonomibyggnader får härutöver s. k. primäravdrag göras med 2 % per år under de första fem åren. Markanläggningar får i regel avskrivas årligen med 5 % av ett belopp motsvarande 75 % av anskaffningskostnaden. Täckdikesanläggning avskrivs dock med 10 % per år av hela anskaffningskostnaden. Inventarier får avskrivas enligt olika metoder, nämligen räkenskapsenlig avskrivning, restvärdeavskrivning eller planenlig avskrivning. Snabbaste avskrivningen uppnås vid räkenskapsenlig avskrivning. Årligt avdrag medges härvid med 30 % av restvärdet med möjlighet att avskriva inventarierna helt under fem år.

För *arrendator* gäller samma regler som för jordägare i fråga om inventarier. Beträffande byggnader måste man hålla i sär arrendators egen byggnad på ofri grund från jordägares byggnad. Har arrendator uppfört en egen byggnad tillämpas de avskrivningsregler som gäller för jordägare. Rör det sig däremot om en förbättring på jordägarens byggnad får arrendatorn alltid göra årlig avskrivning med 5 % av kostnaden med möjlighet till primäravdrag under de första fem åren. Beträffande markanläggning får arrendator avskriva hela anskaffningskostnaden med 5 % per år.

Om viss del av investeringskostnaden kvarstår oavskriven när arrendet frånträds, får avdrag göras för det oavskrivna beloppet. Detta gäller dock inte arrendators egen byggnad. För sådan byggnad får utrangeringsavdrag göras om byggnaden rivs eller säljs för rivning.

För ersättning som jordägaren utger till arrendator tillämpas reglerna om beskattning av realisationsvinst, om ersättningen avser arrendatorns egen byggnad. All annan ersättning för investeringskostnader på arrendestället beskattas hos arrendatorn som intäkt av jordbruksfastighet. Jordägaren å andra sidan skall behandla ersättningen på samma sätt som om han själv gjort investeringen vid ersättningstillfället. Han får alltså ta upp hela eller 75 % av ersättningsbeloppet på avskrivningsplan.

Om jordägaren inte utger någon ersättning till arrendatorn för investeringar i byggnader och markanläggningar, skall jordägaren i regel beskattas för det kvarstående värdet av investeringarna när arrendet upphör. Har ersättning erlagts till underpris, skall skillnaden mellan det verkliga värdet och ersättningsbeloppet tas upp som intäkt hos jordägaren. Jordägarens avskrivningsunderlag ökas i motsvarande mån som beskattning sker.

Till den del arrendators förbättringskostnader avser byggnads- eller markinventarier uppkommer inga skattekonsekvenser för jordägaren. Man har utgått från att inventarierna är slutavskrivna och saknar egentligt värde när arrendet upphör.

Av ovanstående redogörelse framgår att arrendator i regel får göra avdrag för hela den investeringskostnad som han nedlägger på arrendestället i form av årliga värdeminskningsavdrag. När arrendet upphör skall arrendatorn i regel redovisa den ersättning han får av jordägaren som intäkt av jordbruksfastighet med rätt att samtidigt göra avdrag för oavskrivet restvärde. Om det överskjutande intäktsbeloppet uppgår till högre belopp, kan beskattningen lindras genom tillämpning av reglerna om särskild skatteberäkning för ackumulerad inkomst. Detta gäller även vid avräkning enligt 9 kap. 23 § JB. Om investeringen avser arrendators egen byggnad, tillämpas dock realisationsvinstreglerna.

Såvitt kan bedömas medför kommitténs förslag inte några särskilda komplikationer sett ur skattesynpunkt. De ifrågavarande investeringarna täcks in av gällande skatteregler. Arrendatorn får göra avdrag för investeringskostnaden i form av värdeminskningsavdrag och beskattas för uppburna ersättningar, medan jordägaren får ta upp motsvarande belopp på avskrivningsplan.

Om det oavskrivna restvärdet av arrendatorns investering överstiger den ersättning som jordägaren skall utge, uppkommer ett underskott. Problem kan uppstå när det gäller att utnyttja detta underskott vid den kommunala inkomsttaxeringen. Flyttar nämligen arrendatorn till en annan kommun än den där arrendestället är beläget, kan han komma att sakna inkomst som underskottet kan kvittas mot. Detta kan framför allt tänkas inträffa i fall då tvist uppkommer om ersättningens storlek och beloppet därför inte är känt det beskattningsår då arrendet upphör.

Beträffande reglerna för särskild skatteberäkning för ackumulerad inkomst är dessa tillämpliga när arrendet upphör och vid avräkning enligt 9 kap. 23 § JB. Emellertid kan ersättning efter frivillig överenskommelse utgå

även vid annan tidpunkt. Ifrågavarande regler kan – såvida de inte ändras – motverka frivilliga överenskommelser om ersättning till arrendatorn under löpande arrendeperiod.

13.8.1981
Jan Ossmark
LRF:s skattebyrå

Statens offentliga utredningar 1981

Kronologisk förteckning

1. HS 90: Hälsorisker. S.
2. HS 90: Ohälsa och vårdutnyttjande. S.
3. HS 90: Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. S.
4. HS 90: Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. S.
5. Ny arbetstidslag. A.
6. Översyn av lagen om församlingsstyrelse. Kn.
7. Lag om vård av missbrukare i vissa fall. S.
8. Översyn av sjölagen 1. Ju.
9. Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. U.
10. Datateknik i verkstadsindustrin. I.
11. Datateknik i processindustrin. I.
12. Inrikesflyget under 1980-talet. K.
13. Närradio. U.
14. Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. Kn.
15. Grundlagsfrågor. Ju
16. Film och TV i barnens värld. U.
17. Industrins datorisering. A.
18. Minskat tobaksbruk. S.
19. Översyn av radiolagen. U.
20. Omprövning av samvetsklausulen. Kn.
21. Internationellt patentsamarbete III. H.
22. Sjukersättningsfrågor. S.
23. Tekniska hjälpmedel för handikappade. U.
24. Socialförsäkringens datorer. S.
25. Bra daghem för små barn. S.
26. Omsorger om vissa handikappade. S.
27. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. S.
28. Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. Jo.
29. Forskningens framtid. U.
30. Forskarutbildningens meritvärde. U.
31. Avtalsvillkor mellan näringsidkare. Ju.
32. Fluor i kariesförebyggande syfte. S.
33. Effekter av investeringar utomlands. I.
34. Fristående skolor för skolpliktiga elever. U.
35. Sjukresor. S.
36. Begravningsverksamheten. Kn.
37. Företags obestånd II. B.
38. Om hets mot folkgrupp. A.
39. Svenk krigsmaterielexport. H.
40. Prisreglering mot inflation? H.
41. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. H.
42. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–12. H.
43. De internationella investeringarnas effekter. I.
44. Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. E.
45. Nya medier – text-TV, teledata. U.
46. Ändringar i förvaltningslagen. Ju.
47. Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. Bo.
48. Telubaffären. Ju.
49. Den svenska psalmboken. Band 1. Kn.
50. Den svenska psalmboken. Band 2. Kn.
51. Den svenska psalmboken. Band 3. Kn.
52. Den svenska psalmboken. Band 4. Kn.
53. Stockholms kommunala styrelse. Kn.
54. Kooperativa företag. I.
55. Video. U.
56. Bibeln. Nya testamentet. U.
57. Djurens hälso- och sjukvård. Jo.
58. Samverkan vid uppgiftslämnande. B.
59. Datateknik i industriproduktionen. I.
60. Kooperationen i samhället. I.
61. Familjepensionen. S.
62. Familjepensionen. Sammanfattning. S.
63. Samhället och samlingslokalerna. Bo.
64. Våldtäkt. Ju.
65. Svenska kyrkans gudstjänst. Band 5. Kyrkliga handlingar. Kn.
66. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 3. Kyrkliga handlingar. Vägen in i kyrkan. Dop, konfirmation, kommunion – aktuella liturgiska utvecklingslinjer. Kn.
67. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 4. Kyrkliga handlingar. Äktenskap och vigsel i dag – Liturgiska utecklingslinjer. Kn.
68. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 5. Kyrkliga handlingar. Döendet, döden och begravningsgudstjänsten. Kn.
69. Pris på energi. I.
70. Äldre arbetskraft. A.
71. Prostitutionen i Sverige. S.
72. Att avveckla en kortsiktig stödpolitik. I.
73. Landskapsinformation under 1980-talet. Bo.
74. Från hyresrätt till bostadsrätt. Bo.
75. Länsrätternas målområde – administrativ tvåpartsprocess. Kn.
76. Företagshypotek. Ju.
77. Hyresrätt 3. Ju.
78. Löntagarna och kapitaltillväxten 6. E.
79. Löntagarna och kapitaltillväxten 7. E.
80. Arrenderätt 2. Ju.

KUNGL. BIBL.
1981 -11- 11
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1981

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Översyn av sjölagen 1. [8]
Grundlagsfrågor. [15]
Avtalsvillkor mellan näringsidkare. [31]
Ändringar i förvaltningslagen. [46]
Telubaffären. [48]
Våldtäkt. [64]
Företagshypotek. [76]
Hyresrätt 3. [77]
Arrenderätt 2. [80]

Socialdepartementet

Hälso- och sjukvård inför 90-talet. 1. Hälsorisker. [1] 2. Ohälsa och vårdutnyttjande. [2] 3. Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. [3] 4. Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. [4]
Lag om vård av missbrukare i vissa fall. [7]
Minskat tobaksbruk. [18]
Sjukersättningsfrågor. [22]
Socialförsäkringens datorer. [24]
Bra daghem för små barn. [25]
Omsorgskommittén. 1. Omsorger om vissa handikappade. [26] 2. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. [27]
Fluor i kariesförebyggande syfte. [32]
Sjukresor. [35]
Pensionskommittén. 1. Familjepensionen. [61] 2. Familjepensionen. Sammanfattning. [62]
Prostitutionen i Sverige. [71]

Kommunikationsdepartementet

Inrikesflyget under 1980-talet. [12]

Ekonomidepartementet

Löntagarna och kapitaltillväxten. 1. Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. [44] 2. Löntagarna och kapitaltillväxten 6. [78] 3. Löntagarna och kapitaltillväxten 7. [79]

Budgetdepartementet

Företags obestånd II. [37]
Samverkan vid uppgiftslämnande. [58]

Utbildningsdepartementet

Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. [9]
Närradio. [13]
Film och TV i barnens värld. [16]
Översyn av radiolagen. [19]
Tekniska hjälpmedel för handikappade. [23]
Utredningen om forskningens och forskarutbildningens situation. 1. Forskningens framtid. [29] 2. Forskarutbildningens meritvärde. [30]
Fristående skolor för skolpliktiga elever. [34]
Nya medier – text-TV, teledata. [45]
Video. [55]
Bibeln. Nya testamentet. [56]

Jordbruksdepartementet

Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. [28]
Djurens hälso- och sjukvård. [57]

Handelsdepartementet

Internationellt patentsamarbete III. [21]
Svensk krigsmaterielexport. [39]
Prisregleringskommittén. 1. Prisreglering mot inflation? [40] 2. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. [41] 3. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–12. [42]

Arbetsmarknadsdepartementet

Ny arbetstidslag. [5]
Industrins datorisering. [17]
Om hets mot folkgrupp. [38]
Äldre arbetskraft. [70]

Bostadsdepartementet

Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. [47]
Samhället och samlingslokalerna. [63]
Landskapsinformation under 1980-talet. [73]
Från hyresrätt till bostadsrätt. [74]

Industridepartementet

Data- och elektronikkommittén. 1. Datateknik i verkstadsindustrin. [10] 2. Datateknik i processindustrin. [11] 3. Datateknik i industriproduktionen. [59]
Direktinvesteringskommittén. 1. Effekter av investeringar utomlands. [33] 2. De internationella investeringarnas effekter. [43]
Kooperationsutredningen. 1. Kooperativa företag. [54] 2. Kooperationen i samhället. [60]
Pris på energi. [69]
Att avveckla en kortsiktig stödpolitik. [72]

Kommundepartementet

Översyn av lagen om församlingsstyrelse. [6]
Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. [14]
Omprövning av samvetsklausulen. [20]
Begravningsverksamheten. [36]
1969 års psalmkommitté. 1. Den svenska psalmboken. Band 1. [49] 2. Den svenska psalmboken. Band 2. [50] 3. Den svenska psalmboken. Band 3. [51] 4. Den svenska psalmboken. Band 4. [52]
Stockholms kommunala styrelse. [53]
1968 års kyrkohandbokskommitté. 1. Svenska kyrkans handbok. Band 5. Kyrkliga handlingar. [65] 2. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 3. Kyrkliga handlingar. Vägen in i kyrkan. Dop, konfirmation, kommunion – aktuella liturgiska utvecklingslinjer. [66] 3. Svenska kyrkans gudtjänst. Bilaga 4. Kyrkliga handlingar. Äktenskap och vigsel i dag – Liturgiska utvecklingslinjer. [67] 4. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 5. Kyrkliga handlingar. Döendet, döden och begravningsgudstjänsten. [68]
Länsrätternas målområde – administrativ tvåpartsprocess. [75]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

LiberFörlag
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-06299-2
ISSN 0375-250X