

# Regeringens proposition 1994/95:155



## Investeringar i arrendejordbruket m.m.

Prop.  
1994/95:155

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 9 mars 1995

*Ingvar Carlsson*

*Laila Freivalds*  
(Justitiedepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att det införs generella regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendeställen. Förslaget innebär en ny reglering i syfte att ytterligare stärka arrendatorernas ställning. Det innebär i huvudsak följande.

När parterna i ett arrendeförhållande inte kan enas i frågan om en investering skall göras på arrendestället eller de närmare villkoren för den, skall arrendatorn kunna ansöka om tillstånd till investeringen hos arrendenämnden. Sådant tillstånd skall ges om investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av att investering sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Om tillstånd lämnas och arrendatorn därefter utför investeringen på egen bekostnad, skall han ha rätt att överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Jordägaren skall dock först erbjudas att i stället lösa in den aktuella investeringen. Om jordägaren på detta sätt löser in en investering, skall han ha rätt till skälig höjning av arrendeavgiften.

Vidare föreslås att bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken ändras så att frånträdande arrendator – vid sidan av rätten att föra bort investeringar som tillhör honom från arrendestället – även skall ha rätt att överlåta dessa till den tillträdande arrendatorn, om jordägaren inte vill lösa in de aktuella investeringarna.

I propositionen tar regeringen också upp frågan om rätt till friköp vid s.k. historiska arrenden. Vissa arrendatorer har under årens lopp levt och verkat under speciella och många gånger besvärliga sociala och rättsliga förhållanden. På grund av lagändringar i olika etapper under 1900-talet har emellertid den rättsliga ställningen för arrendatorer

förbättrats avsevärt. Mot bakgrund av dels tidigare genomförda förstärkningar av arrendatorers rättsliga ställning, dels det förbättrade investeringsskydd som föreslås i denna proposition, finner regeringen att en friköpsrätt inte är motiverad. Som skäl härför anføres bl.a. att en sådan lagstiftning inte skulle tillgodose något angeläget allmänt intresse. Regeringen kommer vidare till slutsatsen att en lag om friköp inte är förenlig med bestämmelserna om egendomsskyddet i regeringsformen. Något förslag till lag om friköp läggs därför inte fram.

De föreslagna nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 1995.

|          |                                                                                                                     |    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1        | Förslag till riksdagsbeslut . . . . .                                                                               | 5  |
| 2        | Lagtext . . . . .                                                                                                   | 6  |
| 2.1      | Förslag till lag om ändring i jordabalken . . . . .                                                                 | 6  |
| 2.2      | Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om<br>arrendenämnder och hyresnämnder . . . . .                      | 12 |
| 3        | Ärendet och dess beredning . . . . .                                                                                | 14 |
| 4        | Behovet av lagregler om investeringar i arrendjordbruk<br>och om friköpsrätt vid s.k. historiska arrenden . . . . . | 16 |
| 5        | Ett generellt skydd för jordbruksarrendatorers investering-<br>ar . . . . .                                         | 18 |
| 5.1      | Nuvarande lagstiftning . . . . .                                                                                    | 18 |
| 5.2      | Reformens inriktning . . . . .                                                                                      | 23 |
| 5.3      | De nya reglernas tillämpningsområde . . . . .                                                                       | 26 |
| 5.4      | Vilken instans skall pröva frågor om<br>investeringstillstånd? . . . . .                                            | 28 |
| 5.5      | Förutsättningar för investeringstillstånd . . . . .                                                                 | 29 |
| 5.6      | Inlösen av investeringar . . . . .                                                                                  | 32 |
| 5.7      | Grunder för fastställande av inlösenersättning . . . . .                                                            | 36 |
| 5.8      | Förfarande vid tvist om inlösenskyldighet och<br>villkor för inlösen . . . . .                                      | 38 |
| 5.9      | Överlåtelse av arrenderätten . . . . .                                                                              | 41 |
| 5.10     | Höjning av arrendeavgiften . . . . .                                                                                | 45 |
| 5.11     | Frånträdande arrendators rätt att överlåta<br>investeringar till den tillträdande arrendatorn . . . . .             | 47 |
| 5.12     | Kostnader och regionalpolitiska konsekvenser . . . . .                                                              | 49 |
| 5.13     | Ikraftträdande m.m. . . . .                                                                                         | 50 |
| 6        | Historiska arrenden . . . . .                                                                                       | 50 |
| 7        | Författningskommentar . . . . .                                                                                     | 57 |
| 7.1      | Förslaget till lag om ändring i jordabalken . . . . .                                                               | 57 |
| 7.2      | Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om<br>arrendenämnder och hyresnämnder . . . . .                    | 68 |
| Bilaga 1 | Sammanfattning av betänkandet<br>Historiska arrenden (SOU 1991:85) . . . . .                                        | 70 |
| Bilaga 2 | Sammanfattning av betänkandet Investeringar<br>i arrendjordbruket (SOU 1992:109) . . . . .                          | 74 |
| Bilaga 3 | Lagförslagen i betänkandet Historiska<br>arrenden (SOU 1991:85) . . . . .                                           | 80 |

|                                                                           |                                                                                          |     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|
| Bilaga 4                                                                  | Lagförslagen i betänkandet Investeringar i<br>arrendejordbruket (SOU 1992:109) . . . . . | 90  | Prop. 1994/95:155 |
| Bilaga 5                                                                  | Förteckning över remissinstanserna . . . . .                                             | 107 |                   |
| Bilaga 6                                                                  | Lagrådsremissens lagförslag . . . . .                                                    | 108 |                   |
| Bilaga 7                                                                  | Lagrådets yttrande . . . . .                                                             | 117 |                   |
| Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde<br>den 9 mars 1995 . . . . . |                                                                                          | 121 |                   |

Regeringen föreslår att riksdagen

antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

## 2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*dels* att 8 kap. 21, 31 och 33 §§, 9 kap. 22 och 31 §§ samt rubriken närmast före 9 kap. 31 § skall ha följande lydelse,

*dels* att det i balken skall införas nya bestämmelser, 9 kap. 21 a, 31 a och 31 b §§.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 8 kap.

#### 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 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 avträdades eller anspråk på lösen slutligt ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

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 utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen *eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Om han för bort egendomen, skall han dock återställa arrendestället i tjänligt skick.*

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört *eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn* inom tre månader från det arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

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 även sådan egendom som arrendatorn i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator.*

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats.

### 31§<sup>2</sup>

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

### 33 §<sup>3</sup>

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §,

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 b § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1984:678

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1984:678.

fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Prop. 1994/95:155

9 kap.

21 a §

*På ansökan av arrendatorn kan arrendenämnden lämna tillstånd till en investering som innebär att en åtgärd avseende byggnader, markanläggningar eller jord på arrendestället skall vidtas och som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §.*

*Tillstånd skall lämnas om investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av investeringen överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd.*

*Tillstånd enligt första stycket kan förenas med villkor.*

*Denna paragraf gäller inte när arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet inte omfattar bostad för arrendatorn.*

22 §<sup>4</sup>

*Har jordägaren utfört arbete som avses i 17 a eller 18 § eller betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.*

*Har jordägaren enligt avtal med arrendatorn helt eller delvis bekostat en investering på arrendestället och har arrenderättens värde ökat genom investeringen, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.*

*Sådan skyldighet föreligger också, om arrenderätten ökat i värde till följd av att jordägaren*

*1. utfört arbete som avses i 17 a eller 18 §,*

*2. betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1984:678.

Överlåtelse av arrenderätten

Överlåtelse av arrenderätten och  
inlösen av investering

31 §<sup>5</sup>

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena.

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena eller av 31 a §.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skäligen ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Första-tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

31 a §

En arrendator som har utfört en sådan investering som avses i 21 a § får överlåta arrenderätten, om

1. arrendatorn skriftligen har erbjudit jordägaren att lösa in investeringen, samt

2. jordägaren inte inom tre månader från erbjudandet har åtagit sig sådan inlösen.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1984:678.

Har en arrendator utfört en investering som avses i 21 a § och upphör arrendeförhållandet på grund av en omständighet som avses i 8 §, är jordägaren skyldig att lösa in investeringen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller även en arrendator till vilken överlåtits arrenderätt omfattande en investering som avses i 21 a §.

Inlösenbeloppet skall, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringen.

### 31 b §

Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av arrendenämnd eller fastighetsdomstol godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då talan inte kan föras mot beslutet, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

2. I fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller den nya lydelsen av 8 kap. 21 § samt de nya bestämmelserna i 9 kap. 21 a, 31 a och 31 b §§ först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. Prop. 1994/95:155

Härigenom föreskrivs att 1 och 17 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>2</sup>

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,

2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21 eller 31 §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3-6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

17 §<sup>3</sup>

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jord-

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987:264.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1994:820

uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

bruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1995.

Frågor om skydd för de investeringar som jordbruksarrendatorer gör på sina arrendeställen samt införandet av en friköpsrätt för innehavare av s.k. historiska arrenden har diskuterats i ett flertal sammanhang under lång tid.

Frågan om skydd för arrendatorers investeringar behandlades av Arrendelagskommittén i dess slutbetänkande Arrenderätt 2 (SOU 1981:80). Detta betänkande innehöll ett förslag om att en arrendator som utfört förbättringsarbete med arrendenämndens tillstånd skulle ha rätt till ersättning av jordägaren för investeringens restvärde när arrendeförhållandet upphörde. Arrendelagskommitténs förslag i denna del fick ett blandat mottagande av remissinstanserna. I samband med 1984 års ändringar i 9 kap. jordabalken uttalade den i propositionsärendet föredragande departementschefen (prop. 1983/84:136 s. 207) att de föreslagna reglerna om investeringar vid jordbruksarrende inte borde genomföras, utan att frågan borde utredas ytterligare. Regeringens förslag utformades mot denna bakgrund. Riksdagen beslutade i enlighet härmed (bet. 1983/84:LU35 s.10, rskr. 1983/84:394). Regeringen uppdrog därefter åt Lantbruksstyrelsen att utreda bl.a. frågan om generella investeringsregler vid jordbruksarrende. Lantbruksstyrelsens uppdrag redovisades till regeringen i november 1985. Även det förslag som Lantbruksstyrelsen presenterade utsattes för kritik. Förslaget ledde inte till lagstiftning. Investeringsfrågan har härefter även behandlats i en skrivelse från Lantbrukarnas Riksförbund som gavs in till Justitiedepartementet den 15 mars 1988. Denna skrivelse innehåller ett principförslag till lösning av investeringsfrågan.

År 1983 tillsattes Friköpsutredningen, vars huvudsakliga uppgift var att förutsättningslöst utreda frågan om införandet av en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden. I betänkandet Friköp vid historiskt arrende (SOU 1986:52) avstyrkte Friköpsutredningens majoritet införandet av en lag om friköpsrätt. Vid remissbehandlingen av betänkandet framkom att så gott som alla remissinstanser delade utredningens uppfattning att det inte borde införas en friköpslag. Någon lagstiftning om friköpsrätt kom därför inte till stånd.

Krav på införande av regler om friköpsrätt har därefter rests i riksdagen. Med anledning av vissa motioner rörande införandet av en friköpsrätt togs denna fråga samt frågan om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar upp till behandling av lagutskottet i november 1989 (bet. 1989/90:LU6). Enligt utskottet måste de krav som framförts på en friköpsrätt vid historiska arrenden ses mot bakgrund av att det saknas generella regler som ger en jordbruksarrendator rätt till ersättning för de investeringar som gjorts på arrendestället. Investeringsfrågorna borde emellertid enligt utskottets mening ses i ett vidare perspektiv. Utskottet refererade till en hearing som utskottet hållit i det aktuella ärendet. Vid denna hade företrädare för såväl Lantbrukarnas Riksförbund som för jordägarna och jordbruksarrendatorerna framhållit att det finns ett behov av regler som skyddar arrendatorernas investeringar. Både från jordägarnas och jordbruksarrendatorernas sida hade man vidare förklarat sig

vara beredd att medverka till en sådan reglering. Utskottet ansåg därför att frågan om ett lagreglerat skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar borde bli föremål för en förnyad utredning och att det borde ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande samt att därefter återkomma med ett lagförslag till riksdagen.

En lagstiftning om generella investeringsregler skulle emellertid, enligt lagutskottets mening, inte kunna tillgodose arrendatorernas intresse av att få skydd också för de insatser som redan gjorts. På grund härav kvarstod de ekonomiska skälen för en friköpsrätt vid historiska arrenden. Även andra omständigheter kunde enligt utskottets mening åberopas till stöd för att innehavare av historiska arrenden bör ges en möjlighet att förvärva sina arrendeställen. Sammanfattningsvis ansåg lagutskottet att en friköpsrätt vid historiska arrenden borde införas och att det fick ankomma på regeringen att utforma ett förslag till lagstiftning.

Sedan riksdagen bifallit lagutskottets hemställan rörande arrendefrågorna och gett regeringen till känna vad utskottet sålunda anfört om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar samt införandet av en friköpsrätt (rskr. 1989/90:39), bemyndigade regeringen chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en kommitté, som antog namnet 1990 års arrendekommitté. Enligt direktiven för utredningsuppdraget (Dir 1990:33) var kommitténs huvuduppgifter att utforma förslag till regler som dels skyddar en jordbruksarrendators investeringar på arrendestället, dels ger arrendatorn vid s.k. historiskt arrende rätt att friköpa arrendestället. Kommittén skulle vid sidan härav även behandla vissa andra arrenderättsliga frågor, i första hand sådana som tagits upp i olika skrivelser till Justitiedepartementet.

1990 års arrendekommitté har i två betänkanden presenterat förslag i de aktuella frågorna. I delbetänkandet Historiska Arrenden (SOU 1991:85) har kommittén lagt fram förslag till en lag om friköpsrätt vid historiska arrenden samt till vissa följdändringar i annan lagstiftning. I slutbetänkandet Investeringar i arrendejordbruket och andra arrenderättsliga frågor (SOU 1992:109) har presenterats förslag till regler om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendestället. I det senare betänkandet har vidare lämnats förslag till ändringar rörande lagstiftningen om ansvaret för skador på byggnader och andra anläggningar, om ansvaret för skador av vilt, om möjlighet att klandra en syn anslutningsvis, om möjlighet att i vissa fall deponera arrendeavgift, om besittningsskydd när en medarrendator vill träda ur arrendeförhållandet samt vissa redaktionella ändringar av bestämmelserna i 9 kap. jordabalken. I denna proposition kommer dock endast kommitténs förslag till regler om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar samt om friköpsrätt vid historiska arrenden att behandlas. Övriga förslag kommer att behandlas i ett annat sammanhang.

Sammanfattningsvis av kommitténs betänkanden finns i *bilaga 1 och 2*. De lagförslag som läggs fram i betänkandena finns i *bilaga 3 och 4*. Betänkandena har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. Sammanställningar av remissyttrandena har gjorts inom

### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 1 september 1994 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 6*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 7*.

Regeringen kommer att behandla Lagrådets synpunkter, samt de ändringar som med anledning av dessa har gjorts i förslaget, i avsnitt 5.6 och 5.8 samt i författningskommentaren till bestämmelsen i 9 kap. 31 a § jordabalken.

I förhållande till lagrådsremissen har också gjorts den sakliga förändringen att tvister om inlöSENSKYLDIGHET och inlöSENVILLKOR skall avgöras av fastighetsdomstol – i stället för av arrendenämnd – som första instans. Som en följd härav utgår de i lagrådsremissen föreslagna ändringarna av 8 kap. 26 § jordabalken samt 32 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vidare görs justeringar av den föreslagna lagtexten i 8 kap. 31 och 33 §§, 9 kap. 31 a § jordabalken samt i 1 och 17 §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Dessutom har det gjorts vissa jämkningar av redaktionell natur i lagtexten. De angivna ändringarna är samtliga av enkel beskaffenhet. Regeringen bedömer därför att ett yttrande av Lagrådet i dessa delar inte skulle tillföra ärendet något av betydelse.

## 4 Behovet av lagregler om investeringar i arrendjordbruk och om friköpsrätt vid s.k. historiska arrenden

De nu gällande lagreglerna på arrendeområdet innebär att möjligheten för jordbruksarrendatorer att erhålla kompensation för gjorda investeringar till stor del är beroende av att en överenskommelse härom träffas med jordägaren. Om en sådan överenskommelse inte träffats när arrendeförhållandet upphör och om jordägaren då inte är villig att lösa in investeringen, får arrendatorn visserligen föra bort egendomen. En sådan åtgärd torde dock i praktiken ofta vara förenad med så stora kostnader att den framstår som ekonomiskt oförsvarbar. Förutom kostnader för eventuell nedmontering och bortforsling skall beaktas de kostnader som kan uppstå för att återställa arrendestället i tjänligt skick efter bortförandet av egendomen. I många fall torde det också överhuvudtaget vara omöjligt att skilja den berörda egendomen från arrendestället utan att förstöra den. I fall då den aktuella investeringen av praktiska eller ekonomiska skäl inte kan skiljas från fastigheten följer av nu gällande regler på området att den kommer att tillfalla jordägaren utan lösen. För den berörda arrendatorn kan det innebära mycket stora kapi-

ta förluster vare sig han tvingas föra bort sin investering från arrendestället eller får lämna kvar den. Reglerna torde också leda till att arrendatorn – om överenskommelse inte träffas med jordägaren – har svårt att finansiera investeringen genom att använda den som kreditsäkerhet, t.ex. inom ramen för institutet företagshypotek. Det kan ju inte med säkerhet sägas att arrendatorn – eller hans långivare – vid en obestämmd framtida tidpunkt kommer att kunna tillgodogöra sig det ekonomiska värdet av investeringen. Denna omständighet torde ofta inverka negativt på arrendatorens kreditvillkor.

De ovan angivna förhållandena har medfört ett ogynnsamt investeringsklimat för de arrendatorer som inte kunnat träffa investeringsavtal med jordägarna. Risker att förlora det kapital som måste satsas för att möjliggöra en investering får naturligen många arrendatorer att tveka. Som 1990 års arrendekommitté uttalat har därför frånvaron av avtal fått till följd att önskvärda investeringar i arrendejordbruket ibland har uteblivit. Om det inte tillskapas ett generellt skydd för investeringar i arrendejordbruket kommer det att finnas en uppenbar risk för att dessa – särskilt i tider som präglas av sämre lönsamhet – kommer att få allt svårare att konkurrera med jordbruk som drivs på självägd mark. Det bör i detta sammanhang beaktas att arrendejordbruken utgör en mycket stor andel av den totala jordbruksnäringen i Sverige; cirka 43 procent av Sveriges åkerareal är utarrenderad.

De nu angivna problemen har också en internationell aspekt. Den pågående avregleringen av det svenska jordbruket och anpassningen till internationella förhållanden inom bl.a. EU innebär att den svenska jordbruksnäringen i framtiden kommer att utsättas för hårdare konkurrens från andra länder. För att svenska jordbrukare skall kunna hävda sig i konkurrensen kommer det att bli allt viktigare att nya investeringar kommer till stånd. Det finns risk för att ett stort antal jordbruksföretag kommer att slås ut, om inte behovet av investeringar tillgodoses. Mot bakgrund av att framtidens jordbrukssektor kan förväntas vara beroende av investeringar måste en reform som innebär ett förbättrat investeringsklimat för jordbruksarrendatorer betecknas som angelägen.

Behovet av en reform av ovan angivet slag har påtalats i olika sammanhang. Frågor rörande skyddet för arrendatorens investeringar har debatterats under mycket lång tid. Kraven på en generell lagreglering om skydd för jordbruksarrendatorens investeringar har återkommit ständigt. Denna fråga har vidare varit föremål för en hearing i lagutskottet. Vid denna framhöll företrädare för såväl jordägare som jordbruksarrendatorer att det finns ett behov av regler som skyddar arrendatorens investeringar. De förklarade sig också beredda att medverka till en sådan reglering. Det är mot denna bakgrund som lagutskottet gjorde sitt, av riksdagen godkända, uttalande om att investeringsfrågan på nytt borde utredas (bet. 1989/90:LU6). Även 1990 års arrendekommitté, i vilken företrädare för parterna på arrendemarknaden ingått som sakkunniga, har som sin enhälliga mening framhållit att det är välbetänkt att införa ett lagreglerat skydd för arrendatorens investeringar. Slutligen skall nämnas att behovet av en sådan lagstiftning betonats mycket starkt

av ett stort antal remissinstanser i detta ärende, låt vara att andra remissinstanser inte har varit övertygade om att sådan lagstiftning behövs.

Mot bakgrund av det anförda anser regeringen det vara klarlagt att det finns ett behov av ett generellt skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar på arrendeställena. En lagstiftning med sådant innehåll bör därför införas. I likhet med ett stort antal av remissinstanserna anser regeringen att det av kommittén framlagda lagförslaget om investeringar i huvudsak är väl ägnat att ligga till grund för lagstiftning i ämnet. Förslaget kompletterar och förstärker den ställning och det skydd som arrendatorerna idag har. Vissa mindre jämkningar i förslaget kommer dock att behandlas i det följande.

När det gäller frågan om behovet av särskilda regler om friköpsrätt vid s.k. historiska arrenden anser regeringen att bedömningen måste göras med utgångspunkt i ett rättsläge där arrendatorn har ett i lag fastslaget skydd för sina investeringar. Vid bedömningen måste vidare beaktas att en friköpsrätt aktualiserar flera rättsligt komplicerade frågeställningar. Dessa kommer att utvecklas närmare i ett senare avsnitt. Redan här vill regeringen emellertid förutskicka att – med beaktande av bl.a. att en lagreglering om skydd för arrendatorns investeringar föreslås – de skäl som talar emot en friköpsrätt är så starka att lagstiftning om detta enligt regeringens mening inte bör införas.

## 5 Ett generellt skydd för jordbruksarrendatorers investeringar

### 5.1 Nuvarande lagstiftning

Reglerna om jordbruksarrende återfinns i 8 och 9 kap. jordabalken. Vad gäller ansvaret för arrendeställenas skick utgår lagstiftningen från följande huvudprinciper. Arrendatorn svarar för arrendeställets vård och underhåll under arrendetiden. Innebörden härav är att han skall vårda jord och byggnader, stå för löpande underhåll och därvid bekosta nödvändiga reparationer. Jordägarens skyldigheter innebär i huvudsak att han skall avlämna bostad som skall användas av arrendatorn eller dennes anställda i sådant skick som gällande hälsoskyddslagstiftning anger samt att han i vissa fall skall bygga om en anläggning på arrendestället eller ersätta den med en ny (den s.k. byggnadsskyldigheten). Något förenklat kan sägas att arrendatorn ansvarar för mindre skador som faller under det normala löpande underhållet och att jordägaren ansvarar för de största skadorna. Jordägaren skall i princip svara för den nödvändiga förnyelsen av arrendestället.

Parternas ekonomiska mellanhavanden avseende den gångna arrendeperioden regleras vid avräkning enligt 9 kap. 23 § jordabalken. I första hand gör man då en avstämning av underhållsläget, men även ersättningsfrågor av annat slag kan regleras. Om inte annat avtalats skall avräkningen grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut. Avräkning skall ske när arrendestället avträdes eller vid den tidigare

tidpunkt som parterna träffat avtal om. Avräkning skall också ske vid förlängning av arrendeavtalet om det förflutit mer än nio år från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Jordbruksarrendatorer – liksom andra typer av nyttjanderättshavare – är som huvudregel inte berättigade till ersättning av jordägaren för utförda förbättringar på arrendestället. Det finns dock vid jordbruksarrende undantag från denna princip som kommer att beröras i det följande.

Vad först avser situationen när arrendatorn tillträder arrende som omfattar bostad åt honom eller hans anställda (gårdsarrende) följer av bestämmelsen i 9 kap. 17 § jordabalken att jordägaren skall avlämna bostaden i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning. Frågor om detta skall avgöras vid syn. Finner synemännen att bostaden inte uppfyller hälsoskyddslagstiftningens krav, skall de föreskriva vilka åtgärder som skall vidtas för att avhjälpa bristen. De skall också fastställa beräknad kostnad samt utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna. Underlåter jordägaren att vidta de angivna åtgärderna inom utsatt tid, får arrendatorn utföra dem i hans ställe. Arrendatorn har då rätt till ersättning, motsvarande den fastställda beräknade kostnaden, när arbetet fullbordats. Är bristen inte endast av ringa betydelse, får han istället säga upp avtalet. För tid då arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn också rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt ersättning för skada.

I övrigt saknas bestämmelser som direkt tar sikte på det skick som arrendestället skall ha på tillträdesdagen. Jordägaren kan dock, i avtalet, göra åtaganden i detta hänseende. Om arrendatorn under arrendetiden har avhjälpt en tillträdesbrist som inte omfattas av bestämmelserna i 9 kap. 17 § jordabalken, har han enligt 9 kap. 16 § jordabalken också rätt till ersättning av jordägaren. Denna ersättningsrätt, som inte omfattar sådan del av arrendestället som enligt avtalet är undantagen från arrendators underhållsskyldighet, kan göras gällande först i samband med att avräkning sker.

Jordägarens tidigare nämnda byggnadsskyldighet inträder dels när myndighet meddelat ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker (9 kap. 17 a §), dels när byggnad, täckdikning eller annan anläggning, utan arrendators vållande, skadats eller förlitits så att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny (9 kap. 18 §). En förutsättning för att jordägarrens skyldighet enligt de nu angivna bestämmelserna skall inträda är att den aktuella anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Härutöver gäller, enligt 9 kap. 17 a §, att jordägaren befrias från sin skyldighet om arbetet ingår i arrendators underhållsskyldighet eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet. Av 9 kap. 18 § följer att byggnadsskyldigheten enligt denna bestämmelse inte gäller beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendators underhållsskyldighet och heller inte beträffande annan

anläggning än täckdikning, om anläggningen enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet.

Frågor om jordägarens byggnadsskyldighet prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn. Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åvilar honom enligt de nu angivna bestämmelserna har arrendatorn alternativa möjligheter att agera. Han kan välja att utföra arbetet i jordägarens ställe. Har arrendenämnden dessförinnan – på arrendatorns begäran – fastställt en beräknad kostnad för arbetet, är arrendatorn redan när arbetet fullbordats berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Om den beräknade kostnaden inte fastställts, kan ersättningsrätten göras gällande först i samband med att avräkning sker. För den tid egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet eller är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Om bristen inte är av ringa betydelse, har arrendatorn även en möjlighet att säga upp avtalet.

Sådana skador på jordägaren tillhöriga anläggningar på arrendestället som inte är så omfattande att jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 § jordabalken aktualiseras är principiellt att hänföra till arrendatorns underhållsskyldighet. Beträffande en viss kategori av sådana mindre skador, brandskador, finns en särskild bestämmelse i 9 kap. 19 § jordabalken. Av denna framgår att arrendatorn är skyldig att avhjälpa skadan. Under förutsättning att han inte vållat skadan har arrendatorn rätt till ersättning för den nödvändiga kostnaden sedan arbetet fullbordats. Har skadan orsakats av annat än brand – såsom storm, hagel, snötryck, utströmmande vatten eller olja, insekter, explosion eller åsknedslag som inte lett till brand – får arrendatorn däremot på eget ansvar själv bestämma om och när avhjälpan skall ske och någon rätt till ersättning har han inte då.

Av den tvingande bestämmelsen i 9 kap. 21 § första stycket jordabalken följer vidare att jordägaren är skyldig att ersätta arrendatorn kostnad för ny täckdikning som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Denna ersättningsskyldighet inträder när arbetet fullbordats och avser då ett av arrendenämnden fastställt belopp som skall motsvara den beräknade kostnaden för arbetet.

De ovan angivna bestämmelserna kompletteras av två regler som under vissa förhållanden ger arrendatorn rätt till ersättning vid en framtida avräkning enligt 9 kap. 23 § jordabalken. Dessa bestämmelser finns i 9 kap. 20 § och 21 § andra stycket jordabalken.

Bestämmelsen i 20 § gäller för det fallet att arrendatorn uppfört en ny byggnad i stället för en som han mottagit. Är arrendatorn inte berättigad till ersättning för den nya byggnaden enligt 17, 17 a eller 18 §§ har han, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller har uppförts enligt en plan som godkänts av jordägaren, vid avräkningen rätt till ersättning för den brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden. För eventuella brister på den nya byggnaden skall dock göras avdrag med belopp, motsvarande kostnaden för att avhjälpa brist-

I 9 kap. 21 § andra stycket finns slutligen en dispositiv regel enligt vilken arrendatorn är berättigad till ersättning för att han anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket. Detta gäller dock inte om åtgärden är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning. Ersättningen är maximerad till vad som motsvarar den nödvändiga kostnaden.

Sammanfattningsvis kan anges att de lagbestämmelser som reglerar arrendatorns rätt till ersättning för utförda förbättringar på arrendestället i huvudsak avser åtgärder som beror på att det föreligger brister eller skador på befintliga anläggningar. Hit hör bestämmelserna om åtgärdande av tillträdesbrister (9 kap. 16 §), åtgärdande av brister på bostad (9 kap. 17 §), ombyggnad av befintlig anläggning eller nyanläggning på grund av myndighets beslut (9 kap. 17 a §), ombyggnad av befintlig anläggning eller nyanläggning på grund av skada eller förslitning (9 kap. 18 §), åtgärdande av brandskada (9 kap. 19 §) samt bestämmelserna om ersättning för brist på en mottagen byggnad vid uppförandet av en ny byggnad (9 kap. 20 §).

Andra förbättringar än de nu nämnda, d.v.s. sådana som brukar benämnas fristående förbättringar, ger rätt till ersättning endast i begränsad utsträckning. Rätten till ersättning för sådana förbättringar regleras av 9 kap. 21 § jordabalken. Enligt denna paragrafs första stycke har arrendatorn rätt till ersättning för ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Andra stycket i samma paragraf berättigar arrendatorn till ersättning för anläggandet av markväg, förbättringar av ägoanordningen eller vidtagandet av annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket. Ytterligare en förutsättning för tillämpningen av 21 § andra stycket är att åtgärden inte är att hänföra till uppförande av byggnad eller täckdikning. Bestämmelsen i 21 § första stycket är tvingande, medan bestämmelsen i 21 § andra stycket är dispositiv.

Utöver de nu redovisade bestämmelserna saknas det lagregler som ger jordbruksarrendatorer rätt till ersättning för utförda förbättringar på arrendestället. Arrendatorens utsikter att kompensera sig för gjorda investeringar måste emellertid också sättas i samband med vad som gäller om möjligheterna att överlåta arrenderätten till någon annan än jordägaren. Vid en sådan överlåtelse kan ju arrendatorn tillgodogöra sig värdet av en investering han gjort. Bestämmelser om överlåtelse av arrenderätten finns i 9 kap. 31 § jordabalken. Lagens utgångspunkt är här att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Från denna huvudregel, som intagits i paragrafens första stycke, finns undantag i andra och tredje styckena.

Enligt den tvingande bestämmelsen i 9 kap. 31 § tredje stycket får arrendatorn vid arrende för viss tid överlåta arrenderätten till sin make eller avkomling, om det är fråga om ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag. Överlåtelserätten är dock beroende av arrendenämndens tillstånd. Tillstånd skall lämnas om jordägaren inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelser.

Beträffande arrenden för viss tid som inte understiger tio år föreligger enligt den dispositiva bestämmelsen i 9 kap. 31 § andra stycket en mera omfattande överlåtelse rätt. Enligt denna regel får arrenderätten överlåtas till en person med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Innan en sådan överlåtelse får ske skall arrendatorn dock erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skyldighet att utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren anta ett sådant erbjudande skall han lämna besked inom en månad.

Undantagsbestämmelserna om arrendatorns överlåtelse rätt kompletteras av särskilda bestämmelser i 31 § fjärde stycket om överlåtelse rätt för arrendatorns dödsbo. Bestämmelserna innebär i princip att dödsboet får överlåta arrenderätten under samma förutsättningar som gällde för arrendatorn.

I de fall en gjord investering inte omfattas av någon lagreglerad skyldighet för jordägaren att utge ersättning till arrendatorn och arrendatorn inte heller har rätt att överlåta arrenderätten är arrendatorns möjlighet att erhålla kompensation för investeringen beroende av att en överenskommelse härom träffas med jordägaren. Av särskild betydelse för dessa fall är de dispositiva bestämmelserna i 8 kap. 21 § jordabalken. Enligt denna paragraf, som gäller även för andra arrendetyper än jordbruksarrende, skall den arrendator som uppfört egen byggnad på arrendestället eller i övrigt lagt ned kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, när han frånträder arrendet erbjuda jordägaren att lösa in byggnaden eller vad som eljest utförts. Arrendatorn får föra bort egendomen om jordägaren inte inom en månad från det att erbjudandet lämnades förklarat sig villig att anta det. Arrendestället skall dock återställas i tjänligt skick. Är egendomen inte bortförd inom tre månader från det att arrendestället avträddes eller anspråk på lösen slutligt ogillades tillfaller den jordägaren utan lösen. Något tvång för jordägaren att utge ersättning finns inte enligt denna paragraf.

Slutligen skall nämnas att arrendatorn, enligt 9 kap. 22 § jordabalken, är skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften då jordägaren fullgjort sin byggnadsskyldighet enligt 17 a eller 18 § eller, i enlighet med bestämmelserna i 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket, betalat ersättning för arbete som arrendatorn utfört. En förutsättning för att arrendeavgiften skall få höjas är dock att arrenderättens värde ökat genom arbetet.

**Regeringens förslag:** När parterna i arrendeförhållandet inte kan enas i frågan om en investering skall göras på arrendestället eller de närmare villkoren för den, skall arrendatorn kunna ansöka om tillstånd till investeringen. Om tillstånd lämnas och arrendatorn därefter utför investeringen på egen bekostnad, skall han ha rätt att överlåta arrenderätten. Innan sådan överlåtelse rätt aktualiseras skall dock jordägaren erbjudas att i stället lösa in investeringen. De nu angivna reglerna skall inte kunna avtalas bort på förhand i arrendekontraktet.

Om jordägaren löst in en investering enligt de nya bestämmelserna, skall han ha rätt till högre arrendeavgift.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Kommittén föreslår dock att arrendatorns rätt att utföra investering som avses i tillståndsbeslut skall inträda först sedan jordägaren beretts tillfälle att utföra denna, men avstått.

**Remissinstanserna:** En stort antal av remissinstanserna har huvudsakligen tillstyrkt den av kommittén föreslagna modellen eller inte haft några invändningar mot den. Många remissinstanser, häribland Uppsala universitet, Egendomsnämnden i Uppsala stift samt Domän Aktiebolag, har dock ställt sig negativa till förslaget och menat att detta går alltför långt. Några har uttalat att förslaget innehåller för svensk rätt främmande tvångsmedel och att det utgör ett stort ingrepp i jordägarens rådighet som kommer att medföra en risk för att utbudet av arrendegårdar minskar samt att omsättningen av fast egendom försvåras. Uppsala universitet har ifrågasatt om förslaget är förenligt med den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna (Europakonventionen). Några arrendatorsföreningar har, som en alternativ lösning, föreslagit att bestämmelserna i 9 kap. 21 § första stycket jordabalken om jordägarrens ersättningsskyldighet för kostnader avseende täckdikning skall utvidgas till att omfatta byggnader och andra anläggningar.

**Skälen för regeringens förslag:** Som framhållits i olika sammanhang är det de enskilda parterna i arrendeaftalet som har den bästa kännedomen om arrendeställets förutsättningar för en investering. Investeringar som utförs i samarbete mellan parterna har också bäst förutsättningar att bli nyttiga och lönsamma för jordbruket. I linje med det nu sagda ligger att man bör eftersträva att parterna själva skapar individuellt anpassade lösningar på uppkommande frågor angående investeringar. Utgångspunkten för nya regler på detta område bör därför vara att parterna skall försöka lösa investeringsfrågorna i samförstånd. Lagregleringen skall således avse situationer när parterna saknar möjlighet att nå fram till en överenskommelse.

Arrendekommittén har i sitt betänkande diskuterat vilka rättsföljder som skulle kunna knytas till att arrendatorn gjort en investering på arrendestället. I likhet med kommittén anser regeringen att det i praktiken endast kan bli fråga om en rätt för arrendatorn att överlåta arrende-

Parterna i jordbruksarrendeförhållanden har redan idag möjlighet att avtalsvis tillerkänna arrendatorn en mer omfattande överlåtelse rätt än den som gäller enligt lag. Som 1990 års arrendekommitté uttalat torde dock sådana överenskommelser inte förekomma så ofta i praktiken. Från jordägarhåll har man lagt mycket stor vikt vid befogenheten att avgöra vem som skall bruka den jord som arrenderas ut. Arrendatorns rent personliga förutsättningar att sköta jord och anläggningar har härvid ansetts mycket betydelsefulla. Denna inställning hos jordägarna har lett till att arrendatorernas rätt att överlåta arrenderätten enligt 9 kap. 31 § andra stycket jordabalken ofta inskränkts genom förbehåll i arrendeavtalen. Det kan mot denna bakgrund förutses att en utvidgning av överlåtelse rätten måste ske genom tvingande lagstiftning, om den skall få någon genomslagskraft. Detta vore dock ett stort ingrepp i avtalsfriheten, som skulle medföra en risk för negativa återverkningar på arrendemarknaden, främst genom ett minskat utbud av arrenden. En renodlad överlåtelsemodell är därför inte ett lämpligt alternativ.

Inte heller en modell med absolut inlöSENSskyldighet för jordägaren är tillfredsställande. Det kan ju innebära att en jordägare tvingas betala för en investering som han inte önskar. Man kan inte heller bortse från risken att jordägarens ekonomiska förhållanden inte medger att betalning sker. I sådana fall kan man vid en renodlad inlöSENmodell riskera att hamna i ett läge där arrendatorns fordran på inlöSENSersättning i praktiken är värdelös utan att han för den skull har några andra möjligheter än att föra bort den aktuella egendomen.

Genom en kombinerad inlöSEN- och överlåtelsemodell kan de ovan angivna negativa konsekvenserna mildras betydligt. Arrendekommitténs förslag innebär att arrendatorn först skall erbjuda jordägaren att lösa den aktuella investeringen och att han – om jordägaren inte antar erbjudandet – skall ha rätt att överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Enligt förslaget förutsätter arrendatorns rätt till inlöSEN eller överlåtelse att ett särskilt tillstånd beviljats för den aktuella investeringen och att jordägaren därefter beretts tillfälle att själv utföra investeringen.

Genom den nu angivna modellen uppnås ett ekonomiskt skydd för arrendatorernas investeringar samtidigt som jordägarnas intressen tas till vara på ett tillfredsställande sätt. Den angivna tillståndsprövningen skall garantera att tillstånd ges endast för ekonomiskt försvarbara investeringar och att jordägarens möjligheter till inlöSEN inte i praktiken omöjliggörs på grund av investeringens värde m.m. Jordägarens möjligheter att kompensera sig för inlöSENkostnaderna säkerställs också, då förslaget innehåller bestämmelser som ger jordägaren rätt att höja arrendeavgiften när han löst in en investering.

Den nu angivna modellen innebär vidare att jordägarna ofta inte kommer att påverkas av den gjorda investeringen överhuvudtaget och att de under alla förhållanden kommer att få ett avgörande inflytande över följderna av investeringen. Detta utgör en betydelsefull skillnad mot vad som hade varit fallet om investeringsskyddet hade genomförts t.ex.

genom en utvidgning av bestämmelserna i 9 kap. 21 § första stycket jordabalken, som rör jordägarens skyldighet att utge ersättning för täckdikning. Även om arrendatorn erhållit ett investeringstillstånd och utfört investeringen torde det ofta komma att inträffa att han underlåter att begära inlösen eller att åberopa rätt till överlåtelse. I flertalet fall bör det således kunna förutsättas att arrendatorns engagemang på arrendestället är så långsiktigt att någon överlåtelse av arrenderätten inte blir aktuell samt att arrendatorn vill behålla äganderätten till sina investeringar under den tid han utnyttjar dem i sin verksamhet. För arrendatorn kommer dock redan det förhållandet att han har möjlighet att påkalla inlösen eller åberopa överlåtelserätt att medföra en personlig trygghet och bättre förutsättningar att använda investeringen och arrenderätten som kreditsäkerhet, med förmånligare kreditvillkor som följd. I situationer då arrendatorn erbjuder jordägaren att lösa in en investering har jordägaren enligt kommitténs förslag tillerkänts ett avgörande inflytande över den slutliga rättsföljden. Frågan om investeringen skall lösas in eller om arrendatorn i stället skall tillåtas överlåta arrenderätten avgörs nämligen av jordägaren. Överlåtelse kan inte heller ske till en person som jordägaren inte accepterar utan att arrendenämnden funnit att denne är lämplig som ny arrendator.

En reglering enligt de nu angivna linjerna utgör enligt regeringens uppfattning en väl avvägd lösning av investeringsfrågan. Inskränkningarna i jordägarnas dispositionsrätt får anses så förhållandevis begränsade att det inte bör föreligga någon risk för att arrende- och fastighetsmarknaden påverkas negativt. Att man inför en reglering av detta slag torde i stället innebära att parterna i ökad utsträckning löser investeringsfrågorna genom avtal och som en följd därav att investeringsklimatet förbättras. Någon risk för att den föreslagna regleringen skulle strida mot bestämmelserna i Europakonventionen föreligger inte enligt regeringens bedömning.

En särskild fråga är om det bör föreskrivas en rätt för jordägaren att – sedan tillstånd givits – träda in och utföra investeringen i arrendatorns ställe. Det kan visserligen sägas att en sådan reglering är positiv i den meningen att den kommer att främja lagstiftarens intentioner, nämligen att verka för att investeringar görs av jordägaren. En reglering med detta innehåll medför dock en rad lagtekniska följdproblem. Då den förutsätter att det fastställs en tidsfrist inom vilken jordägaren skall utföra investeringen, uppstår exempelvis frågan om verkan av att tidsfristen löper ut innan arbetet slutförts. Kommitténs lösning på denna fråga innebär i princip att arrendatorn får slutföra arbetet och att han därefter erhåller en rätt till inlösen eller överlåtelse. En sådan lösning kan inte anses tillfredsställande, om jordägarens arbete fortskridit relativt långt. Vidare uppstår frågan hur ett eventuellt inlösenbelopp skall beräknas, om jordägaren på detta sätt utfört en del av investeringen. Andra tänkbara lösningar på detta problem medför andra typer av olägenheter. Då tidsfristen måste tillåtas bli lång vid mer omfattande arbeten finns också en viss risk för att jordägaren förhalar saken. Problem som dessa undviks om jordägaren inte ges någon företrädesrätt att utföra investeringen. Några särskilda nackdelar uppkommer inte om

regleringen utformas på detta sätt. Regeringen anser alltså att arrendatorn inte skall vara skyldig att erbjuda jordägaren att utföra investeringen när denna har godkänts av arrendenämnden. Detta utesluter naturligtvis inte att parterna kan träffa frivilliga överenskommelser om att jordägaren skall utföra en investering för vilken tillstånd givits. Det kan tvärtom antas att uppgörelser av den innebörden kommer att bli vanliga eftersom parterna ofta kommer att anse att en sådan ordning ligger i deras respektive intresse.

För att få full genomslagskraft bör de föreslagna bestämmelserna vara tvingande i den meningen att de inte skall kunna avtalas bort i arrendekontraktet.

### 5.3 De nya reglernas tillämpningsområde

**Regeringens förslag:** De nya bestämmelserna skall vara tillämpliga på jordbruksarrendatorers framtida investeringar på arrendeställen, när det är fråga om åtgärder som avser byggnader, markanläggningar eller jord och som går utöver arrendatorns underhållsskyldighet. Från bestämmelsernas tillämpningsområde undantas dock sådana arrenden som inte omfattar bostad åt arrendatorn (sidoarrenden) och vars arrendetid uppgår till högst ett år.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag utom såtillvida att kommittén inte har undantagit kortare sidoarrenden från lagens tillämpningsområde.

**Remissinstanserna:** Egendomsnämnderna i Göteborg och Växjö stift har anfört att de utgår från att regleringen endast skall gälla för sådana arrenden som omfattar bostad åt arrendatorn (gårdsarrenden). Egendomsnämnden i Göteborg har härutöver anfört att investeringar som resulterar i driftsinventarier (byggnadsinventarier) inte bör omfattas av de föreslagna reglerna. Egendomsnämnden i Uppsala stift anser att en undre beloppsgräns för investering bör finnas och har föreslagit att en sådan kan vara relaterad till taxeringsvärdet av åkermark och ekonomibyggnader. Det har vidare från olika arrendatorsgrupper framförts synpunkter om att bestämmelserna även bör omfatta redan gjorda investeringar.

**Skälen för regeringens förslag:** Det föreslagna generella skyddet bör inte gälla oinskränkt för alla investeringar som arrendatorer kan vilja utföra på sina arrendeställen. Det ligger emellertid i sakens natur att bedömningen av vilka investeringar som i praktiken skall omfattas av de föreslagna bestämmelserna i stor utsträckning kommer att få göras vid tillståndsprövningen, som – vilket regeringen återkommer till i avsnitt 5.4 – skall göras av arrendenämnderna. Här skall dock de yttre ramarna för reglernas tillämpningsområde anges.

I likhet med kommittén anser regeringen att tillstånd bör kunna ges när det är fråga om åtgärder som avser byggnader, markanläggningar eller jord och som går utöver arrendatorns underhållsskyldighet. Det

De nu föreslagna reglerna har till syfte att undvika situationer där arrendatorn, om överenskommelse inte kunnat träffas med jordägaren, saknar möjlighet att kompensera sig för investeringskostnader på grund av att den berörda investeringen i praktiken inte kan skiljas från arrendestället. Lösa maskiner o.d. omfattas inte av förslaget. Det nu sagda innebär likväl inte att alla investeringar som kan skiljas från arrendestället kommer att falla utanför de föreslagna reglernas tillämpningsområde. Även investeringar i form av byggnadstillbehör som förhållandevis lätt kan skiljas från byggnaden och säljas på öppna marknaden bör omfattas av de nya reglerna. En annan sak är att det typiskt sett inte kommer att föreligga något starkt intresse för arrendatorn att utverka tillstånd till en sådan investering.

Det kan diskuteras om det bör ställas särskilda krav på arrendestället för att tillstånd till investeringar skall kunna komma i fråga. Ett par av remissinstanserna har framfört att lagen inte bör vara tillämplig på arrenden som inte omfattar bostad åt arrendatorn (sidoarrenden). Om sidoarrenden helt utesluts från lagens tillämpningsområde skulle detta emellertid innebära bl.a. att arrendatorer som utgör juridiska personer inte omfattas av lagen. En sådan avgränsning är inte sakligt motiverad. Regeringen anser därför inte att lagens tillämpningsområde bör inskränkas på detta sätt.

Beträffande en särskild kategori av sidoarrenden kan det dock diskuteras om det är motiverat att införa investeringsregler av det nu aktuella slaget, nämligen sidoarrenden där arrendetiden uppgår till högst ett år. För dessa arrenden gäller särskilda regler. De är inte förenade med förlängningsrätt och kan i allmänhet sägas vara av tillfällig karaktär. Då de nu föreslagna reglerna syftar till att ge arrendatorer möjlighet att göra långsiktiga investeringar anser regeringen att det saknas skäl att låta sådana tillfälliga arrenden omfattas av lagen. Ett undantag bör därför göras för sidoarrenden som löper på högst ett år.

I övrigt bör det inte uppställas några särskilda krav på arrendestället för att de nya bestämmelserna skall kunna tillämpas. Detta innebär emellertid inte att frågan om arrendeställets beskaffenhet kommer att sakna betydelse vid tillståndsprövningen. Det är exempelvis naturligt att mer omfattande investeringar företrädesvis bör göras på arrendeställen som betraktas som brukningscentrum.

I likhet med kommittén anser regeringen att det inte är lämpligt att låsa tillämpningen av reglerna med en fast undre beloppsgräns som skulle syfta till att arrendenämnderna inte belastas av tvister rörande låga belopp. En absolut beloppsgräns är svår att sätta och kan leda till egendomliga resultat i enskilda gränsfall. Typiskt sett kommer det beträffande mer obetydliga åtgärder, t.ex. vissa åtgärder som resulterar i mindre driftsinventarier, ändå inte att finnas tillräckliga incitament för arrendatorn att genomdriva en prövning i tillståndsfrågan. I sådana fall kommer nämligen ett framtida inlösenbelopp att bli inget eller endast obetydligt. Vid sådant förhållande kommer inte heller överlåtelseätten att aktualiseras eftersom jordägarna kan förväntas välja att betala lösen-

beloppet. Även den omständigheten att arrendatorn själv får stå sina kostnader i arrendenämnden talar emot en framtida förekomst av i praktiken onödiga nämndsprövningar.

Det är inte heller lämpligt att i lagen föreskriva någon absolut övre beloppsgräns för investeringen. Som regeringen återkommer till i det följande skall dock, vid tillståndsprövningen, hänsyn tas till förhållandet mellan investeringens och arrendeställets värden. I princip skall man inte genom en investering kunna åstadkomma ett läge där en lösen för jordägaren framstår som praktiskt omöjlig med hänsyn till investeringens höga värde.

Vissa remissinstanser har framfört uppfattningen att en lagstiftning rörande skyddet för arrendatorens investeringar bör omfatta även investeringar som har gjorts före de nya reglernas ikraftträdande. Av allmänna principer följer emellertid att retroaktiv lagstiftning bör tillgripas på det civilrättsliga området endast när det finns starka skäl. Några sådana finns inte här. I likhet med kommittén anser därför regeringen att det inte kan komma i fråga att låta en tidigare utförd investering föranleda en tillämpning av de nu föreslagna bestämmelserna om inlösen eller överlåtelse. Detta gäller även en ordning enligt vilken ett tillståndsbeslut skulle kunna ges i efterhand. En sådan ordning skulle för övrigt ställa rättstillämpningen inför mycket svåra problem.

På grund av det anförda bör de nu föreslagna bestämmelserna bli tillämpliga endast på framtida investeringar som görs i enlighet med ett tillståndsbeslut. Detta utesluter givetvis inte att parterna avtalsvis kan låta även tidigare investeringar omfattas av inlösen- eller överlåtelseförfarandet. Härtill kommer att de nya reglerna indirekt kommer att medföra bättre förutsättningar för arrendatorer att tillgodogöra sig värdet av tidigare gjorda investeringar. Detta kommer att beröras ytterligare i författningskommentaren.

#### 5.4 Vilken instans skall pröva frågor om investeringstillstånd?

**Regeringens förslag:** Frågor om tillstånd till investeringar enligt de nya reglerna skall avgöras av arrendenämnden. Dess beslut skall kunna klandras till fastighetsdomstol.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** Har inte uttalat sig särskilt i denna del av förslaget.

**Skälen för regeringens förslag:** Prövningen av ansökningar om investeringstillstånd kommer många gånger att förutsätta särskild kännedom om arrende- och jordbruksförhållanden. Det är därför naturligt att sådana tillståndsfrågor avgörs av arrendenämnden, som för övrigt redan handlägger frågor av liknande art.

Arrendenämndens beslut i en tillståndsfråga bör, liksom beslut rörande byggnadsskyldighet, kunna överprövas av fastighetsdomstol sedan part väckt talan mot den andra parten (klander).

Prop. 1994/95:155

## 5.5 Föresättningar för investeringstillstånd

**Regeringens förslag:** Tillstånd till en investering skall ges, om den kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av att investeringen sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag, utom vad avser formuleringen av lönsamhetsrekvisitet. Enligt kommitténs förslag skall detta rekvisit uttryckas så att investeringen skall antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället.

**Remissinstanserna:** Några remissinstanser, såsom Svea hovrätt, Uppsala universitets juridiska fakultet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska kyrkans centralstyrelse, Domän Aktiebolag och Konkurrensverket, har ansett att de föreslagna föresättningar för tillstånd är alltför otydliga. Vad gäller lönsamhetskravet har vissa instanser, häribland arrendenämnderna i Västerås och Linköping, Fideikommissnämnden, Kammarkollegiet, Domän Aktiebolag, Fideikommissariernas intresseorganisation samt Sveriges jordägareförbund, ansett att detta måste sättas högre än vad som gjorts i kommitténs förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** Frågan om vilket krav på lönsamhet som bör ställas upp som en förutsättning för tillstånd till de berörda investeringarna är en av de mest centrala frågorna vid utformningen av nya regler på detta område. 1990 års arrendekommitté har fört sina diskussioner med utgångspunkt från det lönsamhetskrav som gäller bl.a. för byggnadsskyldigheten enligt 9 kap. 17 a och 18 §§ jordabalken. En förutsättning för att byggnadsskyldighet skall föreligga enligt dessa bestämmelser är att anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Enligt kommitténs uppfattning har det angivna rekvisitet kommit att få en ur arrendatorns synvinkel sträng innebörd och har tolkats som ett allmänt lönsamhetskrav med avseende på förhållandevis korta tidsperioder. Kommittén har menat att lönsamhetsbedömningen skall tonas ned i förhållande till vad som är gängse i fråga om byggnadsskyldigheten och dessutom ses i ett längre tidsperspektiv.

Som kommittén påpekat skiljer sig de nu föreslagna bestämmelserna på väsentliga punkter från regleringen om byggnadsskyldigheten. Reglerna om jordägarens byggnadsskyldighet innebär att jordägaren åläggs att bekosta den åtgärd som arrendenämnden beslutat om. Här är situationen den omvända. Utgångspunkten är således att det är arrendatorn som skall utföra och finansiera investeringen och därmed svara för det ekonomiska risktagandet. Som vi nämnt tidigare kommer jordägaren

många gånger inte att beröras av den vidtagna investeringen över huvud taget. Under dessa förhållanden är det naturligt att lönsamhetskravet inte behöver betonas lika starkt som vid bedömningen av jordägarens byggnadsskyldighet. Det bör också kunna godtas att det tar längre tid för investeringen att bli lönsam. En förutsättning måste dock vara att åtgärden framstår som företagsekonomiskt försvarlig. Det måste finnas anledning anta att åtgärden på längre sikt kommer att ge ett positivt bidrag till ett upprätthållande eller en utveckling av en lämplig produktion på arrendestället.

Lönsamhetskravet skall vidare ses i belysning av de villkor som skall gälla för jordägarens inlösenkyldighet. I det följande (se avsnitt 5.7) kommer regeringen att föreslå att inlösenersättningen skall motsvara vad arrendestället ökat i värde genom den aktuella investeringen. En sådan regel torde skydda jordägaren mot att det blir alltför betungande att lösa in en mindre lönsam investering. Under dessa förhållanden kommer ett lägre lönsamhetskrav typiskt sett inte att gå ut över jordägaren.

Även om en investering anses uppfylla kravet på lönsamhet bör vidare, som kommittén föreslagit, frågan om tillstånd inte vara avgjord därmed. Det kan ju finnas skäl av annan art som med styrka talar emot att investeringen utförs. Även andra aspekter än investeringens lönsamhet bör därför kunna beaktas vid tillståndsprövningen. Parternas intressen för respektive emot den aktuella investeringen bör kunna vägas mot varandra. Med hänsyn till de rättsverkningar som ett investeringstillstånd föreslås få bör tillstånd medges endast om intresset av att den aktuella investeringen sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Ett sådant krav innebär att villkoren för tillstånd skärps i förhållande till vad som hade varit fallet, om man hade gjort en bedömning enbart av investeringens lönsamhet. Om lönsamhetskravet skulle sättas lika högt som det som gäller för jordägarens byggnadsskyldighet, skulle en kompletterande bestämmelse med detta innehåll strängt taget kunna innebära att det krävs mer för att arrendatorn skall få tillstånd till en egen investering än vad som krävs för att aktualisera byggnadsskyldigheten. Detta kan inte vara rimligt.

Mot bakgrund av det nu nämnda ansluter regeringen sig till kommitténs uppfattning om att lönsamhetskravet bör sättas lägre än motsvarande krav för ett aktualiserande av byggnadsskyldigheten samt att lönsamhetsbedömningen skall följas av en intresseavvägning, som blir avgörande för om tillstånd skall ges eller inte. Härigenom uppnås ett rimligt krav på lönsamhet samtidigt som det ges möjligheter till en allsidig bedömning av andra omständigheter som är av betydelse i det enskilda fallet.

Kommittén har föreslagit att lönsamhetskravet bör uttryckas så att investeringen skall kunna antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Detta rekvisit återfinns i 9 kap. 21 § andra stycket jordabalken. Enligt denna bestämmelse har arrendator som anlagt markväg, förbättrat ågoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket, och som inte är att hänföra till uppförandet av byggnad eller till täckdikning, rätt till ersättning av jordägaren i samband med avräkning. De åtgärder som omfattas av denna bestäm-

melse utgör i princip förbättringar av jorden. Det är i allmänhet fråga om mindre kostnadskrävande arbeten. Som exempel på sådana åtgärder kan nämnas stenröjning och stubbrytning. De investeringar som kommer att bli aktuella enligt de nu föreslagna reglerna kommer däremot ofta att vara både omfattande och kostnadskrävande. Det kan bli fråga om såväl jordförbättringar som uppförande av större byggnader. Det föreligger alltså betydande skillnader i fråga om karaktären av de åtgärder som kan komma i fråga enligt de angivna bestämmelserna. Vidare är det inte helt klart vad rekvisitet "varaktig nytta" i 9 kap. 21 § andra stycket jordabalken innefattar för krav på lönsamhet. Regeringen anser därför att lönsamhetskravet i den nu föreslagna lagstiftningen bör uttryckas på ett annat sätt. Enligt regeringens mening bör detta krav kunna formuleras på det sättet att tillstånd till investering skall lämnas, om den kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället. Som redan framgått bör detta lönsamhetskrav inte tolkas lika strängt som det krav som gäller för att jordägare skall kunna åläggas att uppföra byggnad o.d. En förutsättning är dock fortfarande att åtgärden skall framstå som företagsekonomiskt försvarlig. Det måste finnas anledning anta att åtgärden på längre sikt kommer att ge ett positivt bidrag till ett upprätthållande eller en utveckling av en lämplig produktion på arrendestället.

När det gäller den intresseavvägning som skall göras – om kravet på lönsamhet ansetts vara uppfyllt – är det inte möjligt att ge några närmare anvisningar. Rent allmänt kan sägas att avvägningen skall vara allsidig och beakta samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Man bör kunna beakta såväl ekonomiska som mer ideella förhållanden. Regeringen skall dock peka på vissa omständigheter som bör tillmätas vikt vid prövningen.

Om jordägaren gör sannolikt att ett självinträde är nära förestående bör tillstånd normalt inte medges.

En annan omständighet som bör beaktas särskilt vid intresseavvägningen är proportionerna mellan investeringens och arrendeställets värden. Det är av stor betydelse att dessa proportioner blir rimliga. Om investeringen tillåts bli alltför kostsam, kan det innebära att jordägaren i praktiken blir förhindrad att lösa in denna. Om en investering har ett lika högt värde som arrendestället eller t.o.m. högre, torde det i allmänhet kunna innebära att jordägarens möjligheter till inlösen minskar. På grund härav bör tillstånd i princip inte ges för så kostsamma investeringar. Bedömningen av om värdet på en tilltänkt investering är för högt bör göras med utgångspunkt i de värden som gäller vid den tidpunkt då bedömningen görs. Eventuella förändringar av arrendeställets värde till följd av den aktuella investeringsåtgärden bör således inte vägas in.

Som några remissinstanser har anfört bör särskild hänsyn tas till parternas ekonomiska förutsättningar med avseende på den aktuella investeringen. Om någon av parterna har sådana ekonomiska förhållanden att hans möjligheter att bekosta eller lösa in investeringen framstår som osäkra, är det rimligt att detta beaktas vid intresseavvägningen.

Arrendenämnderna i Västerås och Linköping samt länsstyrelsen i Östergötlands län har föreslagit att en arrendator inte bör få lämna in

ansökan till arrendenämnden om tillstånd till investering tidigare än tre år från det faktiska tillträdet. Enligt regeringens mening saknas det skäl att generellt utesluta en möjlighet att ge tillstånd i sådana fall. Det förhållandet att ansökan om tillstånd ges in snart efter det att arrendatorn tillträtt arrendet bör dock beaktas vid intresseavvägningen.

Prop. 1994/95:155

## 5.6 Inlösen av investeringar

**Regeringens förslag:** En investering som arrendatorn har utfört enligt tillstånd från arrendenämnd skall lösas in av jordägaren, om denne inom tre månader från arrendatorns erbjudande åtar sig att göra detta. Inlösen skall också ske i fall då arrendeförhållandet upphör på grund av att jordägaren har sagt upp arrendeavtalet och arrendatorn enligt bestämmelserna i 9 kap. 8 § jordabalken saknar rätt till förlängning av avtalet.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag, utom såtillvida att kommittén föreslår att jordägaren skall lämna besked i inlösenfrågan inom två månader från arrendatorns erbjudande samt att jordägarens besked skall lämnas i skriftlig form.

**Remissinstanserna:** Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska kyrkans centralstyrelse och Domän Aktiebolag har kritiserat förslaget innebär att jordägaren kan tvingas att lämna slutligt besked i inlösenfrågan utan att dessförinnan ha fått besked om vilka villkor som skall gälla för inlösen. Egendomsnämnden i Växjö stift, Svenska Kommunförbundet och Domän Aktiebolag har ansett att den av utredningen föreslagna tidsfristen för jordägaren att besvara erbjudandet om inlösen är alltför kort. Förslaget om att en inlösenskyldighet skall föreligga i de fall då arrendatorn på grund av bestämmelserna i 9 kap. 8 § jordabalken saknar förlängningsrätt har vidare kritiserats bl.a. av Fideikommissnämnden, Uppsala universitet, Kammarkollegiet, Egendomsnämnden i Växjö stift, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund och Svenska kyrkans centralstyrelse. Svea hovrätt har ansett att avgränsningen av de fall som omfattas av inlösenskyldigheten är godtycklig.

**Skälen för regeringens förslag:** Som angetts i avsnitt 5.2 innebär förslaget att en arrendator som utfört investering enligt ett tillstånd från arrendenämnd under vissa förutsättningar skall ha rätt att överlåta arrenderätten. Överlåtelserätten förutsätter att jordägaren beretts tillfälle att förvärva den egendom som avses med arrendenämndens tillståndsbeslut. Arrendatorn skall således erbjuda jordägaren att lösa egendomen, varpå jordägaren – för att ha sin rätt till inlösen i behåll – skall lämna besked inom viss tid från det att han fick erbjudandet.

Vad gäller frågan om vilken karaktär jordägarens besked skall ha anser regeringen att ett besked som endast är preliminärt eller beroende av villkor rörande exempelvis inlösenbeloppets storlek inte skall godtas. En ordning där jordägaren ges rätt att ångra sig i inlösenfrågan skulle

nämligen innebära att arrendatorn under lång tid kan hindras från att utnyttja överlåtelseätten. Detta gäller oavsett om förklaringen helt och hållet får karaktären av ett preliminärt ställningstagande eller om jordägaren ges en begränsad ångerrätt, t.ex. för det fall att inlösenbeloppet sedermera skulle bestämmas till ett belopp som han anser vara för högt. Som vi återkommer till i avsnitt 5.8. skall frågan om villkor för inlösen, bl.a. inlösenbeloppet, kunna avgöras av fastighetsdomstol, om parterna inte kan träffa en överenskommelse i denna del. Då fastighetsdomstolens avgörande skall kunna överklagas skulle arrendatorn i vissa fall tvingas att under flera år vänta på besked i fråga om inlösen skall ske eller inte. Det är uppenbart att en sådan ordning skulle medföra stora problem för arrendatorn när denne avser att avveckla sitt engagemang på arrendestället. Det skulle vidare vara möjligt för jordägare att medvetet hindra arrendatorn från att utnyttja överlåtelseätten – eller fördröja utnyttjandet – genom att oriktigt förklara sig vara villig att lösa investeringen och därefter driva frågan om inlösenersättningen genom flera instanser. Mot denna bakgrund – och med beaktande av Lagrådets synpunkter – anser regeringen att jordägarens förklaring om att han önskar lösa investeringen bör ges formen av ett civilrättsligt bindande och villkorslöst åtagande. Ett sådant åtagande innebär bl.a. att jordägaren – om överenskommelse inte träffats om lösensumman – åtar sig skyldighet att lösa egendomen till ett belopp som i sista hand får fastställas av fastighetsdomstolen eller den högre instans som avgör ärendet. Endast genom ett åtagande av den nu angivna karaktären bör jordägaren kunna åstadkomma att arrendatorn inte blir berättigad att överlåta arrenderätten.

Under nu angivna förhållanden är det uppenbart att jordägaren måste ges tillräckligt med tid för att hinna beräkna hur stort inlösenbeloppet kan tänkas bli, undersöka finansieringsmöjligheterna samt i övrigt överväga konsekvenserna av inlösen. För arrendatorn är det å andra sidan angeläget att den tid inom vilken jordägaren skall svara på erbjudandet om inlösen inte utsträcks alltför långt, bl.a. med hänsyn till att han behöver ha tid på sig för att finna en person som är villig att förvärva arrenderätten samt att förhandla om vilket pris förvärvaren skall betala.

Kommittén har föreslagit att jordägarens tidsfrist bör bestämmas till maximalt två månader från det att jordägaren erhöll arrendatorns erbjudande att lösa egendomen. Några remissinstanser har tyckt att denna tidsfrist blir alltför kort. Exempelvis har Kommunförbundet påpekat att den föreslagna tidsfristen inte alltid kommer att kunna iaktas i kommunala sammanhang. Enligt regeringens mening bör tidsfristen bestämmas till tre månader, vilket innebär en rimlig avvägning av de intressen som gör sig gällande.

Det hittills anförda innebär att jordägaren får en frist om maximalt tre månader från det att han erhöll arrendatorns erbjudande att lösa egendomen. Inom denna tid måste han ta slutlig ställning till frågan om inlösen.

Enligt förslaget i lagrådsremissen skall såväl arrendatorns erbjudande till jordägaren som dennes åtagande att lösa en investering ske skriftligen. Att arrendatorns erbjudande skall ske skriftligen är, som Lagrådet

har framhållit, av betydelse eftersom tidpunkten för ett sådant erbjudande skall utgöra utgångspunkt för en frist. Lagrådet har däremot avstyrkt förslaget om formkrav såvitt avser jordägarens åtagande. Detta formkrav motiverades enligt lagrådsremissen med att man härigenom skulle kunna undvika tvister rörande bl.a. om ett inlösenåtagande gjorts i rätt tid eller om det har den innebörd som här avses. Då det emellertid bör ligga i parternas intresse att minska risken för sådana tvister kan det antas att inlösenåtagandet – oavsett om lagen kräver det eller inte – kommer att göras i skriftlig form. Det bör också beaktas att det skulle kunna uppkomma komplikationer eftersom skriftlighetskravet inte skulle gälla för själva avtalet om överlåtelse av investeringen utan endast för jordägarens ensidiga åtagande. Härtill kommer att något formkrav inte gäller när parterna i andra fall, exempelvis enligt bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken, åtar sig att lösa in investeringar. Inte heller vid åtagande om att mot ersättning återta arrendeställe enligt bestämmelsen i 9 kap. 31 § andra stycket jordabalken – som till sina rättsverkningar företer stora likheter med den nu diskuterade bestämmelsen – uppställs något krav på skriftlighet. Mot bakgrund av det anförda godtar regeringen Lagrådets uppfattning att det inte föreligger tillräckliga skäl för att införa formkrav för jordägarens åtagande att lösa investeringar.

Förutom de nu berörda fallen där jordägaren åtar sig att lösa egendomen har kommittén föreslagit att inlösen även skall ske då jordägaren sagt upp arrendeavtalet och arrendatorn – på grund av bestämmelserna i 9 kap. 8 § jordabalken – saknar förlängningsrätt. I sådana situationer har arrendatorn inte någon framtida arrenderätt att överlåta. Enligt den nu angivna bestämmelsen saknar arrendatorn rätt till förlängning av arrendeavtalet när arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger (punkten 1), när arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2), när jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (punkten 3), när jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (punkten 4), när jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med en detaljplan (punkten 5) och när 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 (punkten 6).

Det kan givetvis synas diskutabelt att jordägaren skall vara skyldig att lösa investeringar i de nu angivna situationerna. En sådan skyldighet kan t.ex. innebära att en jordägare på grund av trängd ekonomi kommer i en situation där han måste avstå från att göra självinträde eller att säga upp en arrendator som förverkat arrenderätten trots att lagen egentligen ger honom den möjligheten. Det kan också tänkas att en arrendator genom medveten misskötsamhet, t.ex. underlåtenhet att betala arrendavgift, tvingar fram inlösen av en investering.

De omständigheter som enligt 9 kap. 8 § jordabalken kan medföra att förlängningsrätt saknas företer för detta sammanhang betydelsefulla

skillnader. De fall som upptas i punkterna 3 - 6 kännetecknas av faktorer som arrendatorn inte kunnat råda över. I likhet med kommittén anser regeringen det vara naturligt att arrendatorn skall vara berättigad till inlösen av investeringen om arrendestället tas i anspråk med hänvisning till någon bestämmelse i dessa punkter.

Det är mer tveksamt om en absolut inlösen skyldighet bör gälla i de fall som avses i punkterna 1 och 2, vilka tar sikte på fall där arrendatorn på något sätt har åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet. Som kommittén påtalat skulle dock ett undantag för dessa fall få negativa konsekvenser. En tillämpning av 9 kap 8 § innebär i sig mycket ingripande verkningar för arrendatorn. Om man inte låter inlösen skyldigheten omfatta också dessa fall, kommer detta att kunna leda till obilliga resultat. Anta att arrendatorn t.ex. i en situation där lönsamheten är låg inte kan betala arrendeavgiften i rätt tid, med följd att arrenderätten förverkas. Förutom att arrendatorn måste lämna arrendestället kommer han även att mista rätten till ersättning för den egendom som tillförts arrendestället i enlighet med ett investeringstillstånd. Jordägaren kommer i dessa fall många gånger att kunna tillägna sig arrendatorns investeringar utan att behöva betala något för dem. Syftet att den föreslagna regleringen skall öka investeringsbenägenheten hos arrendatorerna kan därigenom motverkas. Till detta skall läggas att en sådan ordning också kommer att minska arrendatorns möjligheter att finansiera investeringar genom lån från utomstående. Svårigheterna att med någon säkerhet förutse framtida förhållanden inom jordbruket och för det enskilda arrendeföretaget kan leda till att investeringen i realiteten blir värdelös som säkerhetsobjekt. Det anförda leder till slutsatsen att arrendatorn bör ges rätt att påkalla inlösen i alla de fall som avses i 9 kap. 8 § jordabalken.

De farhågor som framförts om att en jordägare för att inte äventyra sin ekonomi kan tvingas att avstå från att göra självinträde eller att säga upp en försumlig arrendator bör inte överdrivas. Arrendenämndens tillståndsprövning skall ju bl.a. innefatta ekonomiska överväganden. Om investeringen är så omfattande att en senare inlösen framstår som omöjlig, skall tillstånd inte ges. Parternas ekonomiska förutsättningar att klara investeringen skall också beaktas vid tillståndsprövningen.

Risken för att arrendatorer kommer att utnyttja dessa bestämmelser och genom misskötsamhet tvinga fram inlösen framstår inte heller som särskilt stor. Det är knappast troligt att arrendatorer i någon större utsträckning kommer att försöka nå fördelar på detta sätt. Som kommittén anmärkt torde för övrigt den omständigheten att jordägare kan ha rätt till skadestånd enligt bestämmelserna i 8 kap. 14 och 23 §§ jordabalken verka återhållande på eventuella sådana försök. Om arrendatorn skulle utnyttja reglerna på detta sätt, riskerar han att bli skadeståndskyldig gentemot jordägaren. Ett sådant skadestånd kan jordägaren avräkna mot det belopp han skall erlagga i lösen för den aktuella investeringen.

Svea hovrätt har ansett att avgränsningen av inlösen skyldigheten till situationer när arrendeförhållandet upphör på grund av omständigheter som avses i 9 kap. 8 § jordabalken är godtycklig och menat att samma

regler bör kunna gälla om arrendet upphör på grund av exempelvis överenskommelse eller arrendators död. Dessa fall skiljer sig dock från dem som avses i 9 kap. 8 § jordabalken. Om arrendeförhållandet upphör på grund av arrendatorns död, påverkar det i princip inte rättsförhållandet. Dödsboet övertar då den avlidne arrendatorns rättigheter och förpliktelser enligt arrendeavtalet. Eftersom dödsboet också har en rätt till förlängning av arrendeavtalet, som visserligen inte är lika omfattande som den avlidne arrendatorns, torde boet ha möjlighet att utnyttja rätten till överlåtelse av arrenderätten. Och i fall då arrendeavtalet skall upphöra på grund av frivillig överenskommelse mellan parterna bör det kunna förutsättas att arrendatorn inte medverkar till en sådan överenskommelse utan att frågan om kompensation för investeringar dessförinnan lösts. Någon särskilt reglerad inlösen skyldighet torde därför inte behövas för dessa fall.

## 5.7 Grunder för fastställande av inlösenersättning

**Regeringens förslag:** Den ersättning som jordägaren skall utge till arrendatorn vid inlösen av en investering skall, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället ökat i värde genom investeringen.

**Kommitténs förslag:** Kommittén föreslår att inlösen skall ske mot skälig ersättning. Kommittén uttalar härvid att det är rimligt att ersättningsfrågan i praktiken avgörs utifrån investeringens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. Uppsala universitet, Egendomsnämnden i Uppsala stift och Egendomsnämnden i Lunds stift, har kritiserat utredningens förslag angående grunderna för beräkningen av inlösenbeloppet och anført bl.a. att förslaget innebär en risk för att en part kan göra en obehörig vinst på den andre partens bekostnad. De föreslår därför att ersättningsgrunden istället skall vara den höjning av marknadsvärdet på arrendestället som investeringen gett upphov till. Även Fortifikationsförvaltningen, Fideikommissariernas intresseorganisation, Sveriges jordägareförbund och Konkurrensverket har förespråkat en lösning där inlösenbeloppet beräknas med utgångspunkt i investeringens marknadsvärde.

**Skälen för regeringens förslag:** Utgångspunkten bör vara att parterna träffar överenskommelser om den ersättning som jordägaren skall betala. I de fall parterna inte kan komma överens och frågan därför kommer att avgöras av en särskild prövningsinstans uppkommer frågan om efter vilka grunder ersättningen skall fastställas.

Frågan om ersättning för arrendatorers investeringar på arrendeställen har varit föremål för tidigare utredningar. I Arrendelagskommitténs slutbetänkande (SOU 1981:80) lämnades förslag till generella regler om rätt till ersättning för sådana investeringar. Enligt detta förslag skulle arrendatorn ha rätt till ersättning av jordägaren med ett belopp motsva-

rande vad arrendestället genom det aktuella arbetet ökat i värde. Detta belopp skulle i princip bero av investeringens avkastningshöjande effekt och motsvara vad jordägaren kunde kompensera sig för hos arrendatorn. Beträffande de fall då det inte skulle vara möjligt att bestämma investeringens avkastningshöjande effekt uttalade Arrendelagskommittén att en självständig värdering av investeringen måste göras. Som exempel angavs att arrendatorn uppfört en ekonomibygnad eller annan anläggning, som ekonomiskt kan utnyttjas fullt ut vid en för arrendestället normal driftsinriktning. Om huvudregeln inte kan utnyttjas i detta fall, borde 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 erhöles måste dock justeras bl.a. med hänsyn till de olika faktorer som är av betydelse vid värdering av jordbruksfastigheter enligt de metoder som tillämpades av bl.a. lantbruksnämnderna. Under remissbehandlingen riktades kritik bl.a. mot Arrendelagskommitténs huvudregel rörande ersättningsberäkningen, som angavs bli svår att tillämpa i praktiken. Förslaget ledde inte till någon lagstiftning.

Mot bakgrund bl.a. av reaktionerna på det nu angivna förslaget har 1990 års arrendekommitté anført att det är rimligt att ersättningsfrågan i praktiken avgörs utifrån investeringens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Någon orubblig bundenhet till utfallet av en sådan ersättningsberäkning föreslås emellertid inte. Jämkning skall kunna ske om det anses lämpligt.

Regleringen rörande inlösenersättningen är av central betydelse. Det är givetvis av yttersta vikt att man väljer en lösning som uppfattas som rättvis av parterna. För att uppnå detta måste inlösenbeloppet bestämmas så att det så långt det är möjligt överensstämmer med investeringens marknadsvärde vid tidpunkten för inlösen. En jordbruksarrendator bör alltså i de fall då investeringen skall lösas av jordägaren inte kunna utverka ett högre pris än vad som hade varit fallet om investeringen i stället hade ingått i en försäljning på den öppna marknaden.

Den av kommittén diskuterade beräkningsregeln, som utgår från investeringens återanskaffningsvärde, kan resultera i belopp som inte motsvarar marknadsvärdet. En investering som vid investeringstillfället bedöms vara mycket lönsam kan på grund av ändrade förutsättningar framstå som ett klart exempel på felinvestering vid inlösentillfället. Den ständigt fortgående tekniska utvecklingen för ofrånkomligen med sig att vissa investeringar, som en gång ansetts lönsamma, blir föråldrade och kanske rentav utgör en belastning för jordbruksföretaget. Investeringens marknadsvärde vid en inlösensituation kan då utgöra en bråkdel av det belopp som erhålls vid beräkning av anläggningens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Omvänt kan framsynta investeringar som vidtagits med begränsade kostnader motsvara värden som klart överstiger utfallet av en sådan beräkning. Enligt kommitténs förslag skall jämkning kunna ske, om resultatet av en ersättningsberäkning utifrån återanskaffningsvärdet inte förefaller rimlig. Det kan dock antas att marknadsvärdet ofta kommer att skilja sig från det belopp som erhålls vid en beräkning enligt kom-

mittens förslag. Enligt regeringens mening skulle det vara mer tillfredsställande med en beräkningsmodell vars utfall i större utsträckning kommer att motsvara det faktiska marknadsvärdet.

Arrendelagskommitténs tidigare framlagda förslag om att ersättningen skall motsvara vad arrendestället genom arbetet ökat i värde innebär med dessa utgångspunkter en bättre lösning. En sådan typ av beräkning förekommer redan i en befintlig bestämmelse. I 9 kap. 21 § andra stycket jordabalken föreskrivs nämligen att arrendator för vissa grundförbättringar är berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde. Av förarbetena till 22 § framgår vidare att avsikten varit att ett liknande beräkningssätt skall användas vid höjning av arrendeavgift på grund av ny- eller ombyggnad på arrendestället.

Mot bakgrund av det anförda anser regeringen att investeringens påverkan på arrendeställets värde – som den definierats av Arrendelagskommittén – bör tjäna som utgångspunkt för beräkningen av inlösenbeloppet. Med tillämpning av en sådan beräkningsregel kommer arrendatorn att få del av den företagervinst eller ansvara för den företagarförlust som – liksom vid bedrivande av annan näringsverksamhet – kan följa på en investering.

I många fall kommer det att vara svårt att fastställa investeringens avkastningshöjande effekt enligt Arrendelagskommitténs förslag. Arrendeställets avkastningsförmåga kan t.ex. ligga inom ganska vida ramar. Här till kommer svårigheten att avgöra vilken inverkan som en isolerad investering har på det samlade produktionsresultatet. I dessa fall måste investeringens påverkan på arrendeställets värde beräknas på ett annat sätt. Det kan då vara naturligt att utgå från investeringens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Om det värde som erhålls vid en sådan beräkning måste antas avvika från den faktiska värdehöjning som investeringen gett upphov till, får inlösenbeloppet justeras i enlighet därmed.

## 5.8 Förfarande vid tvist om inlösen skyldighet och villkor för inlösen

**Regeringens förslag:** Tvister om inlösen skyldighet och inlösen villkor skall avgöras av fastighetsdomstol som första instans. Talan om anspråk på inlösen ersättning måste väckas inom två år från det att arrendatorn avträdde arrendestället.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag, utom vad avser valet av prövningsinstans. Enligt kommitténs förslag skall arrendenämnd pröva tvist om inlösen skyldighet och inlösen villkor som första instans.

**Remissinstanserna:** Ett par remissinstanser, däribland Egendomsnämnden i Växjö stift, har argumenterat för att inlösenbeloppet bör fastställas redan vid investeringstillfället. Uppsala universitet, Fideikom-

missariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund har haft invändningar mot förslaget att arrendenämnd skall pröva tvist om inlösenvillkor. Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund har härvid föreslagit att sådana tvister istället skall avgöras av fastighetsdomstol som första instans. Arrendenämnderna i Västerås och i Linköping samt länsstyrelsen i Östergötlands län har avstyrkt förslaget om att talan om ersättningsanspråket skall väckas inom två år från det att arrendatorn avträdde arrendestället.

Skälen för regeringens förslag: I fall då inlösen skall ske bör utgångspunkten vara att parterna skall komma överens om den ersättning som jordägaren skall betala och övriga villkor för inlösen. Om sådan överenskommelse inte kan nås, måste dock villkoren kunna fastställas på annat sätt.

Ett par remissinstanser har ansett att inlösenbeloppet bör fastställas redan vid investeringstillfället till egendomens anskaffningsvärde minskat med belopp för avskrivningar. På detta sätt skulle de ekonomiska konsekvenserna av ett investeringstillstånd kunna överblickas redan från början. Ett sådant förfarande skulle emellertid innebära att betydelsefulla faktorer som inte kan förutses vid investeringstillfället, såsom den tekniska utvecklingen, inte kan beaktas vid fastställandet av inlösenersättningen. Som har framgått av föregående avsnitt skall ersättningen beräknas så att den så långt det är möjligt överensstämmer med investeringens marknadsvärde vid tidpunkten för inlösen. Det innebär att ersättningen kan fastställas först när det står klart att inlösen skall ske och alltså inte redan vid investeringstillfället.

Enligt det lagförslag som remitterades till Lagrådet skall tvister om jordägarens skyldighet att lösa en investering och om de villkor som skall gälla för sådan inlösen prövas av arrendenämnd som första instans. Arrendenämnds beslut avseende inlösenersättning skall enligt ett tillägg till 32 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder kunna läggas till grund för verkställighet.

Lagrådet har ansett att det inte är lämpligt att tillägga arrendenämnderna befogenhet att i mål av aktuellt slag förplikta någon av parterna att betala ett visst belopp till den andre, då en sådan ordning dels skulle avvika från vad som i andra sammanhang gäller för arrendenämnd vid villkorsprövning, dels skulle kunna skapa komplikationer bl.a. i de fall då kvittningsanspråk föreligger.

Mot bakgrund av de synpunkter som Lagrådet fört fram och då starka skäl talar för att beslut avseende inlösenersättning skall kunna gesformen av en verkställbar betalningsförpliktelse, anser regeringen att det finns anledning att ompröva lösningen att sådana tvister skall handläggas av arrendenämnd som första instans. Även ur andra aspekter finns det skäl att se över förslaget om hur tvister om inlösenskyldighet och inlösenvillkor skall lösas. Som framgår av avsnitt 5.10 skall jordägaren ha rätt till skälig höjning av arrendeavgiften när han löst in en investering som utförts med stöd av de nu föreslagna reglerna. Tvister om sådan avgiftshöjning skall inte prövas av arrendenämnd, utan av fastighetsdomstol. Eftersom tvister om inlösenersättningens storlek skall avgöras med utgångspunkt från bl.a. jordägarens rätt till sådan avgiftshöj-

ning är det mindre lämpligt att dessa frågor avgörs av olika instanser. Detta förhållande talar för att även frågor om inlösenersättning bör prövas av fastighetsdomstol som första instans. En sådan ordning skulle vidare innebära att frågor om inlösenersättning och avgiftshöjning kan tas upp i ett sammanhang, vilket får anses utgöra en stor fördel för parterna. Avslutningsvis kan nämnas att en lösning i enlighet med vad som nu sagts även skulle medföra en bättre överensstämmelse med befintliga regler på arrendområdet. Som exempel kan nämnas att tvister om inlösenersättning enligt bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken avgörs av fastighetsdomstol som första instans. Mot bakgrund av det anförda kommer regeringen till den slutsatsen att tvister rörande inlösenenskyldighet och inlösenvillkor bör avgöras av fastighetsdomstol som första instans.

Vad därefter gäller frågan om fastighetsdomstols dom skall kunna överklagas kan inledningsvis konstateras att de nu gällande reglerna om överprövning utformats med tillämpning av en huvudprincip, enligt vilken en arrendetvist skall kunna handläggas i tre instanser. För tvister som inleds i fastighetsdomstol innebär detta att prövningen kan göras av Högsta domstolen som sista instans. En tillämpning av den nämnda huvudprincipen på de nu aktuella frågorna riskerar leda till långa handläggningstider och till att arrendatorn tvingas vänta på den ersättning han är berättigad till på grund av jordägarens förvärv. Dessa förhållanden talar för att möjligheterna att överklaga beslut i villkorstvister begränsas. Å andra sidan kan tvisten i det enskilda fallet gälla avsevärda belopp, vilket utgör ett starkt skäl mot en begränsning av fullföljdmöjligheterna. Härtill kommer att de beslut rörande inlösenersättning som fastighetsdomstol fattar med stöd av bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken kan överklagas till Högsta domstolen som sista instans. Intresset av enhetlighet talar för att den tidigare nämnda huvudprincipen bör gälla för fastighetsdomstolarnas avgöranden i de nu aktuella tvisterna. I detta sammanhang är det av betydelse att jordägaren, i enlighet med vad som angetts i avsnitt 5.6, skall vara bunden av ett åtagande att lösa en investering. Med hänsyn härtill torde det finnas goda möjligheter för domstolen att meddela deldom beträffande icke tvistiga belopp. Dessa förhållanden innebär i sin tur att de olägenheter som är förknippade med långa handläggningstider mildras betydligt. Mot bakgrund av det anförda kommer regeringen till den slutsatsen att fastighetsdomstols dom rörande inlösenenskyldighet, inlösenersättning och övriga villkor för inlösen bör kunna överklagas till hovrätt och till Högsta domstolen som sista instans.

Kommittén har ansett att anspråket på inlösenersättning måste göras till föremål för rättslig prövning inom två år från det att arrendatorn avträdde arrendestället. Den speciella preskriptionsbestämmelsen i 8 kap. 26 § jordabalken skall sålunda enligt kommitténs förslag gälla även för anspråk på inlösenersättning. Några remissinstanser har ansett att en sådan ordning är oacceptabel eftersom det bl.a. innebär att jordägaren under en lång tid kan hållas i ovisshet om han skall bli indragen i en tvist eller inte. Uppenbarligen ligger det emellertid i arrendatorns intresse att så snart som möjligt få rätten till ersättning fastställd. Härtill

kommer att även jordägaren kommer att ha möjlighet att påkalla fastighetsdomstolens prövning av ersättningsfrågan. Några större problem med tidsutdräkter av det slag som remissinstanserna förutskickat torde därför inte uppkomma. Regeringen delar därför kommitténs uppfattning i denna del.

## 5.9 Överlåtelse av arrenderätten

**Regeringens förslag:** Arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten inträder när jordägaren förklarat sig avstå från att anta erbjudandet om inlösen eller när det står klart att han inte iakttagit svarsfristen om tre månader från erbjudandet. Överlåtelseätten innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Om jordägaren inte anser sig kunna godta en eller flera förvärvare som arrendatorn anvisar, skall frågan prövas av arrendenämnden. Arrendenämndens beslut skall kunna klandras vid fastighetsdomstolen.

Om överlåtelse inte fullbordats inom tre år från erbjudandet om inlösen, får överlåtelse ske först sedan arrendatorn på nytt erbjudit jordägaren att lösa egendomen och denne antingen förklarat sig avstå från att anta erbjudandet eller det står klart att han inte iakttagit svarsfristen om tre månader från det nya erbjudandet. Detta gäller dock inte i fall då fråga om en av arrendatorn anvisad person skall godtas som arrendator anhängiggjorts i arrendenämnden innan treårsfristens utgång och denne sedermera godkänns som arrendator. I dessa fall skall överlåtelse få ske till denna person.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Kommittén föreslår dock att arrendenämndens beslut inte skall kunna klandras. Ytterligare en skillnad består i att kommitténs förslag inte innehåller något undantag från regeln om att överlåtelse måste ske inom tre år från erbjudandet om inlösen.

**Remissinstanserna:** Av de remissinstanser som yttrat sig särskilt angående förslaget om arrendators överlåtelse rätt har de flesta tillstyrkt förslaget eller lämnat det utan invändning. Flera instanser – däribland Fideikommissnämnden, Kammarkollegiet, Sveriges advokatsamfund, Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund, har dock ansett att det bör vara möjligt att klandra arrendenämndens beslut i frågan om en anvisad förvärvare skall godtas.

*Förutsättningar för och innebörden av arrendatorns överlåtelse rätt*

En förutsättning för arrendatorns överlåtelse rätt skall vara att han på egen bekostnad utfört en investering som arrendenämnden gett tillstånd till. Överlåtelse rätten inträder när jordägaren förklarat sig avstå från att anta erbjudandet om inlösen eller när det står klart att han inte iakttagit svarsfristen om tre månader från erbjudandet.

Överlåtelse rätten bör innebära att arrendatorn ges rätt att överföra sin arrenderätt till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. I likhet med vad som gäller i fråga om krav på ny arrendator vid överlåtelse enligt 9 kap. 31 § tredje stycket jordabalken bör kunna krävas att den tilltänkte arrendatorn har jordbruksutbildning och avser att ägna sig åt att bruka arrendestället samt att han har ordnad ekonomi och även i övrigt är lämplig som arrendator.

Det är inte rimligt att ge ett avstående eller uteblivet svar på erbjudandet om inlösen den verkan att jordägaren därefter, för arrendatorns hela återstående tid på arrendestället, skall vara avskuren från möjligheten till inlösen. Regeringen ansluter sig därför till kommitténs bedömning att man bör ställa upp en tidsgräns för överlåtelse rätten om tre år. Detta får anses utgöra en rimlig avvägning mellan jordägarens intresse av att få möjlighet att lösa vid en senare tidpunkt och arrendatorns intresse av erforderlig tid för att genomföra en överlåtelse. Tiden bör räknas från det att jordägaren erhöll det skriftliga erbjudandet om inlösen från arrendatorn. Innebörden av att överlåtelse inte fullbordats inom den angivna tidsfristen bör vara att arrendatorn åläggs skyldighet att erbjuda egendomen till inlösen på nytt. Ett sådant upprepat erbjudande bör få samma verkan som det ursprungliga erbjudandet.

Den nu nämnda tidsgränsen bör emellertid föras med ett undantag. Som vi återkommer till nedan skall nämligen frågan om en anvisad förvärvares lämplighet prövas av arrendenämnden i de fall jordägaren inte godtar denne. Arrendenämndens beslut skall kunna klandras till fastighetsdomstol. I fall då frågan om förvärvarens lämplighet anhängiggjorts före treårsfristens utgång, och denna prövning senare resulterar i ett beslut där denne anses vara godtagbar som förvärvare, skulle det vara obilligt om överlåtelse inte fick ske på grund av att tidsfristen löpt ut före det att beslutet meddelats eller vunnit laga kraft. Mot bakgrund härav bör således införas ett undantag från treårsfristen som innebär att överlåtelse får ske till person som arrendenämnden eller fastighetsdomstol funnit vara godtagbar som förvärvare, om frågan om dennes lämplighet anhängiggjorts i arrendenämnden före treårsfristens utgång. För att frågan om överlåtelse inte skall vara öppen under lång tid bör dock krävas att överlåtelsen skall fullbordas inom tre månader från det lagakraftvunna beslutet.

I fall där jordägaren inte godkänner en förvärvare som arrendatorn anvisat måste frågan om denne uppfyller de kvalifikationer som krävs enligt lagen kunna underställas en rättslig prövning. Det finns skäl som talar för att sådana frågor skall kunna avgöras genom en förhandsprövning. Dessa skäl kan sammanfattas på det sättet att en motsatt reglering – som bygger på att förvärvarens kvalifikationer kan prövas i efterhand – kan ge upphov till komplikationer för den överlåtande arrendatorn. En sådan ordning skulle nämligen innebära att arrendatorn vid sitt val av förvärvare har att på eget ansvar ta ställning till om denne är godtagbar. Om det i efterhand skulle visa sig att förvärvaren av arrenderätten inte är en person "med vilken jordägaren skäligen kan nöjas", kan arrenderätten förverkas. I ett fall där jordägarens medgivande inte kan utverkas skulle därför arrendatorn i praktiken tvingas att inskränka sitt val av förvärvare till sådana personer som med stor säkerhet uppfyller kraven.

Förutom att ett system med efterhandsprövning skulle leda till de ovan nämnda olägenheterna för den överlåtande arrendatorn skulle det uppenbarligen också innebära stora nackdelar för jordägaren att en icke godtagbar förvärvare i vissa fall kan tillträda arrendestället. Regeringen ansluter sig därför till kommitténs bedömning att förvärvarens kvalifikationer bör göras till föremål för en förhandsprövning i de fall jordägaren inte godkänt en anvisad förvärvare.

När det gäller valet av instans som skall utföra förhandsprövningen kan konstateras att frågor om en viss person skall anses lämplig som ny arrendator redan idag kan bli föremål för rättslig prövning. Vid överlåtelse enligt bestämmelsen i 9 kap. 31 § andra stycket jordabalken kan prövning av en förvärvares lämplighet ske efter stämning till fastighetsdomstol. Enligt samma bestämmelses tredje stycke skall, vid överlåtelse av arrenderätten till arrendatorns make eller avkomling, prövning av förvärvarens lämplighet ske vid arrendenämnd. Arrendenämndens bedömning i de sist nämnda fallen sker vid en förhandsprövning av samma typ som den som nu föreslås. Som framgått av det tidigare anförda skall också samma kriterier för förvärvarens lämplighet gälla vid prövning enligt den nya bestämmelsen som vid arrendenämndens prövning enligt 9 kap. 31 § tredje stycket jordabalken. Med hänsyn härtill får det anses ligga närmast till hands att den nu föreslagna lämplighetsprövningen läggs på arrendenämnderna.

### *Överprövning av arrendenämndens beslut*

Det finns i och för sig skäl som talar för att arrendenämndens beslut om förvärvarens godtagbarhet inte skall kunna klandras. Det främsta skälet är att det är olämpligt att arrendatorn och förvärvaren skall kunna tvingas att vänta under kanske ett par års tid på ett slutligt besked i frågan om överlåtelse får ske. Kommittén har också framhållit att ett avgörande om en förvärvares godtagbarhet inte är av lika definitiv karaktär som t.ex. ett beslut om inlösenersättning. Ett beslut som innebär att förvär-

varen godkänns hindrar ju inte jordägaren från att senare påkalla det nya arrendeförhållandets upphörande med hänvisning till exempelvis 9 kap. 8 § 1 eller 2 jordabalken, förutsatt att förvärvarens användning av arrendestället ger anledning till det. Skulle avgörandet istället gå arrendatorn emot, har denne möjlighet att överlåta arrenderätten till någon annan.

Som flera remissinstanser har anfört utgör emellertid valet av ny arrendator en för jordägarna så viktig fråga att det inte kan accepteras att sådana beslut inte kan klandras. Med hänsyn till lagens regler om arrendatorns underhållsskyldighet och övriga ekonomiska förpliktelser, är frågan om en person skall godtas som ny arrendator självfallet av mycket stor betydelse för jordägaren. Det förhållande att jordägaren i vissa fall torde kunna åberopa förverkandebestämmelserna mot en olämplig förvärvare utgör knappast ett hållbart argument för att frågan om den tilltänkte förvärvarens duglighet och solvens inte skall kunna överprövas av domstol innan tillträde sker. Med en möjlighet till klander uppnår man också överensstämmelse med de nyss nämnda bestämmelserna i 9 kap. 31 § jordabalken, eftersom beslut som fattas med stöd av dessa bestämmelser kan överprövas.

Det skulle kunna göras gällande att en överprövningsrätt i realiteten skulle kunna minska värdet av överlåtelseätten i ett fall där prövningen utmynnar i ett beslut om att den anvisade förvärvaren godtas och det blir fråga om en ytterligare prövningsomgång. Med tanke på det av regeringen föreslagna undantaget från tidsfristen för överlåtelseätten är en sådan invändning emellertid inte bärkraftig. Som angetts tidigare innebär detta undantag att överlåtelse får ske till en person som arrendenämnd eller fastighetsdomstol funnit vara godtagbar som förvärvare, om frågan om dennes lämplighet anhängiggjorts i arrendenämnden före tidsfristens utgång. Det skall också påpekas att arrendatorn har rätt att fortsätta överlåtelseförfarandet, om jordägaren inte antar det nya erbjudandet om inlösen.

Mot bakgrund av det anförda anser regeringen att arrendenämndens beslut skall kunna klandras till fastighetsdomstol. Eftersom det är viktigt att överprövningsrätten inte leder till alltför stor tidsutdräkt bör emellertid fastighetsdomstolens dom inte kunna överklagas.

**Regeringens förslag:** Jordägaren skall ha rätt till skälig höjning av arrendeavgiften när han löst in en investering som utförts med stöd av de nya reglerna. Rätten till höjning av arrendeavgiften förutsätter att investeringen medfört att arrenderättens värde höjts. För att skapa bättre förutsättningar för frivilliga överenskommelser om investeringar på arrendestället skall i lagen även uttryckas en allmän princip om att jordägaren har rätt till en skälig höjning av arrendeavgiften om han – vid sidan av det nu nämnda fallet – enligt överenskommelse med arrendatorn helt eller delvis bekostat en investering som medfört att arrenderättens värde höjts. Tvister om avgiftshöjning i de nu angivna fallen skall prövas av fastighetsdomstol.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag utom i följande avseenden. Kommittén föreslår att tvister om avgiftshöjning enligt förslaget skall handläggas av arrendenämnd samt att tvister om avgiftshöjning enligt 9 kap. 22 § jordabalken, som för närvarande avgörs av fastighetsdomstol, flyttas över till arrendenämnd. Som en följd av kommitténs förslag att jordägaren skall ha företräde när det gäller rätten att utföra investering som tillstånd lämnats för, föreslås att rätt till avgiftshöjning även skall föreligga när jordägaren väljer att utföra en sådan investering. Det föreslås också att arrendenämnd redan i samband med tillståndsprövningen skall kunna pröva fråga om vilken avgiftshöjning jordägaren skall ha rätt till, om han på detta sätt utför investeringen.

**Remissinstanserna:** De remissinstanser som yttrat sig särskilt angående förslaget om jordägarens rätt till höjning av arrendeavgiften har i huvudsak tillstyrkt förslaget eller lämnat det utan invändning. Några instanser, såsom Fortifikationsförvaltningen, Uppsala universitet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska kyrkans centralstyrelse, Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund har dock framfört uppfattningen att investeringen måste tillåtas få större inverkan på avgiftshöjningens storlek än vad som föreslagits av kommittén.

**Skälen för regeringens förslag:** Som tidigare har berörts bör en lagreglering av det slag som nu föreslås innehålla en bestämmelse som ger jordägaren rätt att höja arrendeavgiften i fall då denne varit med om att bekosta en investering som görs i arrendators intresse. En jordägares medverkan kan enligt detta förslag ske genom att han sedan arrendatorn utfört en investering som arrendenämnden meddelat tillstånd till, löser in investeringen från arrendatorn. Parterna kan även träffa överenskommelser som innebär att jordägaren skall bekosta en investering eller en del därav. För att främja att parterna träffar frivilliga överenskommelser om investeringar bör lagen – vid sidan av en föreskrift om rätt till avgiftshöjning vid inlösen av investeringar – även innehålla en allmän bestämmelse om att jordägaren har rätt till avgifts-

höjning när han enligt överenskommelse med arrendatorn varit med om att bekosta en investering. Som framgått av avsnitt 5.2 anser regeringen att det inte bör införas en företrädesrätt för jordägaren att utföra en investering för vilken tillstånd meddelats. Någon rätt till avgiftshöjning för sådana situationer föreslås därför inte.

Kommittén har anknutit förslaget om avgiftshöjning till bestämmelsen i 9 kap. 22 § jordabalken. Enligt denna bestämmelse har jordägare som utfört eller bekostat arbete på grund av bl.a. bestämmelserna om byggnadsskyldigheten rätt till skälig höjning av arrendeavgiften. Rätten till avgiftshöjning förutsätter att arrenderättens värde ökat genom arbetet. I likhet med kommittén anser regeringen att även en avgiftshöjning enligt de nu föreslagna bestämmelserna bör förutsätta att investeringen medfört en höjning av arrenderättens värde.

Vad gäller frågan om avgiftshöjningens storlek är innebörden av regeln i 9 kap. 22 § jordabalken att höjningen skall motsvara den ökning av arrenderättens värde som föranletts av den ny- eller ombyggnad som gjorts (prop. 1970:20 B s 877). Flera remissinstanser har kritiserat förslaget i denna del. De har ansett att den avgiftshöjning som tillåts vid tillämpningen av den angivna bestämmelsen är alltför låg och därför motsatt sig att samma grunder skall tillämpas för beräkning av avgiftshöjningar enligt de nu föreslagna bestämmelserna. Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund har bl.a. anført att förutsättningarna för höjning av arrendet inte kan kopplas till att "arrenderättens värde höjs". I praktiken är det enligt dessa remissinstanser vanligt förekommande att lönsamheten på arrendestället är så låg att "arrenderättens värde" inte ökar märkbart eller endast i mindre grad genom investeringen. De anser därför att det är ett ovillkorligt krav att höjningen av arrendeavgiften blir så stor att den motsvarar en rimlig förräntning av det investerade kapitalet.

Den kritik som riktats mot kommitténs förslag om avgiftshöjningens storlek bör ses mot bakgrund av dess förslag rörande grunderna för fastställande av inlösenersättningen. Detta förslag utgick från att ersättningen i praktiken skulle bestämmas med utgångspunkt från investeringens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Med sådana grunder för inlösenersättningens fastställande kan en bestämmelse som innebär att höjningen av arrendeavgiften skall motsvara den ökning av arrenderättens värde som föranletts av investeringen medföra att jordägaren inte kompenseras för sina kostnader för inlösen av investeringen. Som framgått av avsnitt 5.7 föreslår regeringen att inlösenersättningen istället skall bestämmas så att den motsvarar vad arrendestället ökat i värde genom den aktuella investeringen. Detta belopp skall i princip bero av investeringens avkastningshöjande effekt och motsvara vad jordägaren kan kompensera sig för hos arrendatorn. Det nu sagda innebär att jordägaren inte skall behöva betala ett större belopp i inlösenersättning än att han kompenseras genom den höjning av arrendeavgiften som han har rätt till enligt bestämmelsen i 9 kap. 22 § jordabalken. Med en sådan ersättningsregel kommer höjningen av arrendeavgiften i princip att bli så stor att den motsvarar en rimlig förräntning av kapitalet.

Regeringen anser mot bakgrund av det anförda att grunderna för avgiftshöjningar enligt de nya bestämmelserna skall vara de som hittills tillämpats för avgiftshöjningar enligt 9 kap. 22 § jordabalken.

Enligt kommitténs förslag skall frågor om avgiftshöjning som uppkommer på grund av att jordägaren löst in en investering prövas av arrendenämnd, liksom frågor om avgiftshöjning som grundas på en frivillig överenskommelse om investering. Kommittén har vidare föreslagit att prövningen av frågor om avgiftshöjning enligt nuvarande 9 kap. 22 § jordabalken, som i dag handläggs av fastighetsdomstol, skall föras över till arrendenämnd. Det förhållandet att frågor om avgiftshöjningar enligt de nu föreslagna bestämmelserna skall avgöras med tillämpning av de principer som gäller enligt den nuvarande bestämmelsen i 9 kap. 22 § jordabalken utgör dock ett starkt skäl för att låta fastighetsdomstolarna redan idag handlägger tvister enligt den angivna paragrafen har de byggt upp erfarenhet och kunskap på området som lämpligen bör tas till vara även vid prövning av avgiftshöjningar enligt de nya bestämmelserna. Regeringen anser därför att prövningen av de aktuella frågorna bör ske i fastighetsdomstol som första instans.

#### 5.11 Frånträdande arrendators rätt att överlåta investeringar till den tillträdande arrendatorn

**Regeringens förslag:** Om jordägaren inte antar ett erbjudande enligt 8 kap. 21 § jordabalken om inlösen av byggnad eller annan investering, skall arrendatorn ha rätt att, inom tre månader från det att arrendestället avträdades, överlåta investeringen till den tillträdande arrendatorn.

**Kommitténs förslag:** Kommittén har med utgångspunkt från bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken tagit upp frågan om frånträdande arrendators möjligheter att överlåta investeringar till en tillträdande arrendator som tecknat nytt arrendeavtal med jordägaren. Kommittén har uttalat att lagtexten bör kompletteras för att oklarheter i detta avseende skall undanröjas.

**Remissinstanserna:** Kommitténs uttalanden i denna del har kommenterats av Svea hovrätt, som anser att ett påstående från kommittén om att gällande rätt rymmer möjligheter för en frånträdande arrendator att, utan jordägarens samtycke, sälja sina investeringar till den tillträdande arrendatorn är felaktigt.

**Skälen för regeringens förslag:** I anslutning till en diskussion om förhållandet mellan de i tidigare kapitel nämnda bestämmelserna om inlösen- och överlåtelserätt och den befintliga bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken tar kommittén upp frågan om en frånträdande arrendators rätt att överlåta investeringar på arrendestället till den tillträdande arrendatorn.

Enligt bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken åligger det arrendatorn att, när han frånträder arrendet, erbjuda jordägaren att lösa in investeringar som arrendatorn gjort på arrendestället. Om jordägaren inte accepterar erbjudandet om inlösen inom en månad från erbjudandet, får arrendatorn föra bort egendomen. Om investeringen inte är bortförd inom tre månader från det att arrendestället avträddes eller anspråk på lösen slutligt ogillades, tillfaller den jordägaren utan lösen.

Om arrendatorsväxlingen grundas på en överlåtelse av arrendet eller någon annan form av substitution är denna bestämmelse inte tillämplig, eftersom något frånträde/tillträde inte anses föreligga vid substitution. Den nya arrendatorn träder då in i arrendeförhållandet i den tidigare arrendators ställe och övertar dennes rättigheter och skyldigheter gentemot jordägaren. Om den tidigare arrendators investeringar ingått i överlåtelsen av arrenderätten är det således klart att rätten till dessa övergår på den nye arrendatorn.

Rättsläget när arrendatorsväxlingen inte innebär substitution utan består i att den nye arrendatorn tecknat ett arrendeavtal med jordägaren är däremot oklart.

Kommittén uttalar härvid att den rättsuppfattning som råder på arrendemarknaden i syne- och avräkningspraxis – trots att 8 kap. 21 och 22 §§ jordabalken inte verkar förutsätta det – innebär att en tillträdande arrendator regelmässigt övertar rätten till den frånträdandes investeringar även utan att jordägaren uttryckligen medgett det. Kommittén åberopar vidare olika uttalanden i förarbeten och litteratur som talar för att bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken inte är tillämplig då en tidigare arrendator, under arrendeperioden, överlåter investeringar till en tillträdande arrendator som tecknat nytt arrendeavtal med jordägaren (se betänkandet sid 99 f. samt NJA II 1908 nr 5 s. 71, prop. 1970:20 Del B2 s. 958 f., S. Skarstedt m.fl. Arrendelagstiftningen av år 1943 s. 170, SOU 1968:57 s. 358). För att undanröja eventuell framtida tveksamhet om rättsläget i detta avseende föreslår kommittén att lagtexten kompletteras så att det framgår att såväl substitutionsfall som de ovan angivna fallen där nytt arrendeavtal ingås, faller utanför bestämmelsens tillämpningsområde.

Svea hovrätt har gjort gällande att kommitténs uttalanden om arrendators rätt att överlåta investeringar till en tillträdande arrendator är felaktiga. Enligt hovrättens mening är rättsläget sådant att en frånträdande arrendator inte har rätt att, vare sig före eller efter frånträdet, sälja en investering till den tillträdande arrendatorn utan jordägarens samtycke. Hovrätten motiverar sitt ställningstagande på följande sätt. Fram till frånträdesdagen är investeringarna arrendators och han kan förfoga över dem som annan egendom han äger. Utan jordägarens samtycke kan han dock inte sälja investeringar till en tredje man och låta dem stå kvar på platsen. En sådan transaktion skulle komma i konflikt med bestämmelsen i 8 kap. 19 § jordabalken, enligt vilken arrendatorn inte utan jordägarens samtycke får upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Inte heller efter frånträdet har arrendatorn, på grund av bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken, rätt att sälja investeringen till tredje man. Endast om jordägaren säger nej till erbjudandet om inlösen

och arrendatorn säljer för rivning och/eller bortforsling före tremånadersfristens utgång kan arrendatorn sälja. Om arrendatorn under denna karenstid säljer en investering till den tillträdande arrendatorn, handlar säljaren i strid med 8 kap. 21 § jordabalken. Något godtrostförvärv kan då inte förekomma för den tillträdande arrendatorn.

Frågan om frånträdande arrendators rätt att sälja investeringar till en tillträdande arrendator synes således vara föremål för olika uppfattningar. Att osäkerhet råder om lagbestämmelsernas innebörd på detta sätt är naturligtvis inte till gagn för någon. Även om denna fråga inte har någon direkt anknytning till det nu aktuella lagförslaget om skydd för arrendatorers investeringar, anser regeringen det vara lämpligt att den tas upp i detta sammanhang.

Som framgått ovan innebär bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken att arrendatorn när han frånträder arrendet är skyldig att erbjuda jordägaren att lösa in de investeringar som han gjort på arrendestället. Att jordägaren på detta sätt ges möjlighet att överta investeringarna är mycket betydelsefullt, inte minst då utgångspunkten bör vara att de byggnader och andra investeringar som finns på en fastighet också tillhör fastigheten. Någon ändring i detta avseende bör därför inte göras. Om jordägaren avböjer ett erbjudande om inlösen eller om han inte svarar inom den i lagen stadgade tiden, har arrendatorn rätt att föra bort egendomen inom tre månader från det att arrendestället avträdades. För det fall en tillträdande arrendator skulle vara intresserad av att i stället överta investeringarna, är det enligt vår mening orimligt och i högsta grad oekonomiskt om en överlåtelse till denne inte får ske. Om den frånträdande arrendatorn inte har någon annan möjlighet än att föra bort egendomen, skulle detta kunna innebära att den tillträdande arrendatorn en kort tid senare får utföra en likadan investering. Likaså måste det anses oskäligt att en jordägare kan förklara sig avstå från inlösen i förvisning om att arrendatorn ändå inte kan föra bort eller överlåta investeringen, med följd att investeringen kommer att tillfalla jordägaren utan lösen. Mot denna bakgrund anser regeringen att det i lagen bör införas en rätt för frånträdande arrendator att, om jordägaren avböjer ett erbjudande om inlösen eller inte svarar inom den föreskrivna tidsfristen, överlåta investeringen till den tillträdande arrendatorn. I likhet med vad som gäller ifråga om rätten att föra bort egendom från arrendestället bör föreskrivas att överlåtelserätten måste utnyttjas inom tre månader från det att arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen ogillades.

Då bestämmelserna i 8 kap. jordabalken avser arrenden i allmänhet kommer förändringen i 21 § att gälla även för andra arrendetyper än jordbruksarrenden.

## 5.12 Kostnader och regionalpolitiska konsekvenser

En inte oväsentlig del av den nuvarande företagsverksamheten i glesbygdsområden utgörs av arrendejordbruk. Arrendeformen kommer även i framtiden att utgöra ett viktigt komplement till jordbruksdrift på egen mark. Lagförslagets syfte, att lägga en grund till ett gott investeringskli-

mat inom arrendejordbruket, är ägnat att bidra till upprätthållandet av en för landsbygden godtagbar regionalpolitisk balans. Genom att skapa förutsättningar för ett bibehållande och en utveckling av denna företagsform öppnar man också möjligheter att bibehålla och utveckla andra former av verksamhet – offentlig och privat – på orten. Förslaget ligger därför väl i linje med de av riksdagen fastlagda målen att ge människor tillgång till arbete, service och god miljö oavsett var de bor i landet.

Kostnadskonsekvenserna för staten är huvudsakligen relaterade till arrendenämnderna och domstolarna. Införandet av en möjlighet till tillståndsprövning för framtida investeringsåtgärder, prövning av inlösen villkor m.m. kommer att skapa nya arbetsuppgifter för i första hand arrendenämnderna och fastighetsdomstolarna. Enligt regeringens bedömning kan man emellertid på goda grunder förvänta sig att de nya reglerna framförallt kommer att leda till en väsentligt högre frekvens av överenskomelser om investeringar. Ökningen av arrendenämndernas och domstolarnas arbetsbörda kan mot den bakgrunden förväntas bli förhållandevis liten och bör kunna bemästras inom ramen för befintliga resurser.

### 5.13 Ikraftträdande m.m.

De nya reglerna bör träda i kraft den 1 juli 1995.

Ändringen av 8 kap. 21 § samt införandet av de nya bestämmelserna i 9 kap. 21 a, 31 a och 31 b §§ torde vara av sådan vikt för parternas inbördes avtalsförhållande att bestämmelserna inte bör bli omedelbart tillämpliga på äldre arrendeavtal. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet är det därför rimligt att de angivna bestämmelserna skall gälla först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

## 6 Historiska arrenden

**Regeringens bedömning:** Någon rätt till friköp vid s.k. historiskt arrende skall inte införas.

**Kommitténs förslag:** Enligt kommitténs förslag till utformning av en friköpslag skall en arrendator till jord som omfattas av begreppet historiskt arrende under vissa särskilda förutsättningar ha rätt att lösa in den fasta egendom som omfattas av arrendet även om jordägaren motsätter sig det. Förslaget innebär att arrendatorn när som helst skall kunna påkalla s.k. friköp genom att väcka talan mot jordägaren vid fastighetsdomstol.

Historiskt arrende skall anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av ett arrendeställe inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Friköpsrätten begränsas

dock till att avse vissa jordbruksarrenden och bostadsarrenden. I fråga om jordbruksarrenden föreslås att friköp skall få ske, om huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år före den dag då talan om friköp väcks innehafts och stadigvarande bebotts av arrendatorn eller någon honom närstående. Motsvarande förutsättningar föreslås gälla beträffande bostadsarrenden. För dessa har friköpsrätten emellertid också begränsats till sådana upplåtelser som på visst sätt kan härledas ur ett tidigare jordbruksarrende i släkten.

Som ett krav för att friköpsrätt skall föreligga föreslås gälla att det finns en rätt till förlängning av arrendeavtalet. Förslaget innehåller dessutom en s.k. jordägarventil, enligt vilken friköp inte skall få ske om det av särskilda skäl skulle vara oskäligt mot jordägaren. Friköp skall vägras även i ett fall där egendom skall lösas in enligt 16 § lagen om avveckling av fideikommiss.

Friköpsrätten, som föreslås få utnyttjas utan hinder av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen, förköpslagen och jordförvärvslagen, skall som huvudregel avse arrendestället i dess omfattning när talan om friköp väcks. I vissa fall skall dock avvikelser kunna göras, t.ex. i form av gränsjusteringar. Friköpet skall också gälla sådana eventuella tillbehör till fastigheten som inte omfattas av arrendet samt alla de rättigheter som jordägaren har till fastigheten. Med undantag för sådana fordringar som åtnjuter förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen skall det friköpta området ansvar för fordran upphöra i och med friköpet.

När det gäller den ersättning som skall erläggas för det friköpta området följer förslaget regleringen i expropriationslagen. Gäller friköpet en hel fastighet skall arrendatorn alltså som huvudregel betala löseskilling med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Är det istället fråga om en del av en fastighet, skall betalas inträngsersättning motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom friköpet. Om jordägaren åsamkas ekonomisk skada, skall även denna ersättas.

**Remissinstanserna:** En klar majoritet av remissinstanserna, härbland arrendenämnderna i Västerås och Linköping, Fideikommissnämnden, Uppsala universitet, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges jordägareförbund samt Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, har avstyrkt eller ställt sig negativa till förslaget om friköpslag. Den kritik som riktats mot lagförslaget har bl.a. gått ut på att det utgör ett alltför stort ingrepp i äganderätten utan att det motsvaras av ett allmänt intresse. Vidare har anförts att förslaget inte uppfyller rimliga rättssäkerhetskrav, då det saknar ett så preciserat innehåll att ingreppen i äganderätten kan förutses. Ett stort antal remissinstanser, bl.a. Svea hovrätt, Uppsala universitet och Sveriges advokatsamfund, har härvid ifrågasatt om förslaget är förenligt med den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna (Europakonventionen). Vissa remissinstanser har även varit av den uppfattningen att en lagstiftning i enlighet med förslaget skulle skapa orättvisa mellan olika arrendatorer. Vidare har det anförts att införandet av en friköpsrätt på ett allvarligt sätt skulle störa förhållandet mellan jordägare och arrendatorer och i förlängningen leda till ett minskat utbud av arrendegårdar. Det har i detta sammanhang hävdats att redan

den omständigheten att det lagts fram ett förslag om friköpslag har medfört störningar på arrendområdet. Prop. 1994/95:155

Endast ett tiotal remissinstanser, härbland länsstyrelserna i Södermanlands län och Kristianstads län, Statens lantmäteriverk, Willands arrendatorsförening, Samrådsgruppen för arrendatorsföreningar på och omkring sydsvenska högländet samt lokala avdelningar av Lantbrukarnas Riksförbund har i huvudsak tillstyrkt förslaget till friköpslag.

**Skälen för regeringens bedömning:** Lagstiftningen i arrendefrågor har under 1900-talet inriktats på att genom olika åtgärder stärka arrendatorernas ställning inom ramen för det befintliga arrendeinstitutet. Man har däremot inte velat göra direkta ingrepp i äganderätten till den mark som brukas med arrenderätt.

Vid s.k. gårdsarrenden och bostadsarrenden gäller bestämmelser om minimitid för upplåtelser samt om besittningsskydd. Genom det direkta besittningsskyddet har arrendatorerna tillförsäkrats en mycket omfattande rätt till förlängning av arrendavtalet. Lagen innehåller vidare bestämmelser om bl.a. jordägarens byggnadsskyldighet, om arrendatorns rätt att i vissa fall erhålla ersättning för förbättringar av arrendestället, om möjligheter att överlåta arrenderätten, om uppsägningstid samt om hur arrendeavgiften skall bestämmas. Ett särskilt exempel på lagstiftning som införts till arrendatorernas skydd är 1985 års lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Enligt denna lag får jordägaren – om arrendatorn anmält intresse för att köpa arrendestället – inte överlåta arrendestället helt eller delvis utan att först ha erbjudit arrendatorn att förvärva det.

Genom den nu gällande lagstiftningen har arrendatorerna således erhållit en mycket stark ställning i arrendeförhållandet. Detta kan sägas gälla i synnerhet beträffande arrendatorernas möjligheter att få stanna kvar på arrendestället.

Det har dock i olika sammanhang framhållits att frånvaron av generella regler om skydd för de investeringar som jordbruksarrendatorerna gör på arrendeställena utgör ett stort problem. Som framgår av avsnitt 5.2 föreslår regeringen nu att det skall införas ett generellt skydd för sådana investeringar. Genom detta förslag kommer jordbruksarrendatorernas ställning gentemot jordägarna att förstärkas ytterligare.

Att införa en friköpslag skulle innebära ett avsteg från den hittills gällande lagstiftningsprincipen om att förstärkningar av arrendatorernas ställning skall ske inom ramen för det befintliga arrendeinstitutet. Förslaget skiljer sig också från övrig lagreglering på arrendområdet genom att det inte är avsett att gälla för hela arrendatorskollektivet inom en viss arrendekategori, utan endast en viss grupp av arrendatorer. Det har uppskattats att denna grupp utgör endast omkring sex procent av samtliga jordbruksarrenden.

Frågan om en sådan särskild friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden har tidigare utretts av Friköpsutredningen. Denna utredning hade, till skillnad mot 1990 års arrendekommitté, till uppgift att förutsättningslöst överväga om en sådan friköpsrätt borde införas. Utredningens slutsats att en sådan lagstiftning inte borde införas fick under

den följande remissbehandlingen stort stöd av remissinstanserna. Någon lagstiftning kom därför inte till stånd.

Även vid remissbehandlingen av det förslag som 1990 års arrendekommitté presenterat har det framkommit att en stark majoritet av remissinstanserna ställer sig negativa till införandet av en friköpsrätt. Bland dem som bestämt avstyrker en lagstiftning om friköpsrätt finns företrädare för såväl jordägare som arrendatorer. Jordbruksarrendatorernas egen organisation, Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund, och Lantbrukarnas Riksförbund finns bland de remissinstanser som bestämt har motsatt sig förslaget.

Kommitténs förslag till utformning av en lag om friköpsrätt har tillkommit som svar på lagutskottets, av riksdagen godkända, uttalande i betänkandet 1989/90:LU6 om att en friköpsrätt vid historiska arrenden borde införas. Kommittén hade alltså inte i uppdrag att förutsättningslöst ta ställning till om det bör införas en friköpslag. I regeringens direktiv för utredningsuppdraget hänvisades till lagutskottets uttalanden angående den kommande lagens utformning. I direktiven underströks särskilt att det förfarande som skulle tillskapas måste vara på en gång enkelt, tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt och förenligt med Sveriges förpliktelser enligt den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna. Mot bakgrund av de krav som riksdag och regering således ställt på den aktuella lagstiftningen måste frågan om förslaget bör leda till lagstiftning övervägas noga. Därtill måste beaktas den omfattande remisskritik som riktas mot det lagda förslaget från företrädare för såväl jordägare som arrendatorer.

Tvångsmässigt fränhållande av egendom är den längst gående formen av ingrepp i äganderätten och bör självklart komma i fråga endast om det är motiverat av mycket starka skäl. I de fall då ett sådant ingrepp inte avser att tillgodose ett allmänt intresse utan en enskild persons intresse framför en annans måste särskild restriktivitet iaktas. De skäl som åberopats till stöd för införandet av en friköpsrätt för historiska arrenden är i första hand förhållanden av ekonomisk och social art på arrendatorernas sida. Det har framhållits att jordbruksarrendatorerna och deras släkt ofta brukat arrendegårdarna i flera generationer och att det värde som dessa gårdar representerar i dag till stor del skapats genom det arbete som arrendatorerna har utfört och de ekonomiska uppostringar som de har gjort. I den mån annat inte avtalats med jordägaren har arrendatorerna själva fått – och får alltjämt – bekosta investeringar och bära hela den företagsekonomiska risken för växtodling och djurhållning. Genom införandet av en friköpslag skulle arrendatorerna få en garanti för att de redan gjorda investeringarna i framtiden kommer dem och deras familjer till godo. En sådan lag skulle också öka arrendatorernas intresse av att i fortsättningen göra långsiktiga investeringar på arrendeställena. I detta sammanhang måste det dock framhållas att jordbruksarrendatorer – liksom andra näringsidkare – själva valt en sysselsättning som ofrånkomligen medför ett personligt engagemang och ett ekonomiskt risktagande.

Ett annat argument för friköpsrätt som framförts är att det uppstår en känslomässig bindning till arrendestället när ett arrende innehafts länge

av samma släkt och att dessa arrendatorer känner ett behov av – och bör tillerkännas – den trygghet som ett ägande för med sig. Såsom emellertid angavs inledningsvis har arrendatorerna idag ett mycket omfattande besittningsskydd. Efter en lagändring år 1979 har jordägarens möjlighet att säga upp arrendeavtalet för att i egen regi driva jordbruk på arrendestället, s.k. självinträde, inskränkts betydligt. Om det skulle anses obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, får självinträde inte ske. I förarbetena till den nämnda lagändringen (prop. 1978/79:183 s. 23) anges som exempel på fall då ett avbrott i rätten till förlängning ofta torde betraktas som obilligt att tvisten gäller ett s.k. historiskt arrende. Innehavare av historiska arrenden har således erhållit en särskilt stark ställning i dessa fall. Även i de situationer då jordägaren vill avsluta arrendeförhållandet på grund av att arrendestället behövs för en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter eller att det skall användas för annat ändamål än jordbruk, skall på liknande sätt prövas om det skulle vara obilligt mot arrendatorn att låta arrendeförhållandet upphöra. Arrendators behov av trygghet tillgodoses – förutom av de nu nämnda reglerna om besittningsskydd – av 1985 års lag om arrendators rätt att förvärva arrendestället.

Frågan om vilka arrendatorer som bör omfattas av en eventuell friköpslag är också ett problem, då det inte finns någon naturligt avgränsad grupp som kan sägas ha större skäl att få sin nyttjanderätt omvandlad till äganderätt än andra. En lag kommer därför ofrånkomligen och i stor utsträckning att bli godtycklig. Det är exempelvis inte möjligt att säga att personer som tillträtt sina arrenden före en viss tidpunkt har starkare känslomässiga eller ekonomiska bindningar till arrendestället än de arrendatorer som tillträtt sina arrendeställen efter samma tidpunkt. Situationen kompliceras ytterligare genom den föreslagna tillämpningen av olika tidsramar för ägarens passiva innehav och arrendators arrendetid. Kommittén har föreslagit att en förutsättning för friköpslagens tillämplighet skall vara dels att arrendestället inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare, dels att arrendatorn eller någon honom närstående innehaft och bott på arrendestället sedan minst 40 år före den dag talan om friköp väcks. Ett sådant system kommer många gånger att leda till orättvisa resultat. En arrendator som är född på och har ägnat hela sitt liv åt sin arrendegård samt vars familj – som första arrendatorer – innehaft arrendet sedan år 1901 skulle inte tillerkännas friköpsrätt. Det skulle däremot en annan arrendator som nyligen övertagit arrendet samt vars släkt innehaft arrendet sedan år 1955 (under förutsättning att gården varit utarrenderad sedan år 1900). Det är svårt att se det rimliga i en sådan gränsdragning. Det bör tillfogas att liknande eller motsvarande resultat torde uppkomma oavsett hur kriterierna för friköpsrätten skulle bestämmas.

Bedömningen av den nu aktuella lagstiftningsfrågan bör enligt regeringens mening göras dels mot bakgrund av vad som nu sagts om arrendatorernas nuvarande villkor och förslaget till generell reglering till skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar, dels med hänsyn till hur en friköpsrätt förhåller sig till Sveriges åtaganden enligt Europakonventionen och till regeringsformen.

I fråga om det skydd för äganderätten som behandlas i Europakonventionens första tilläggsprotokoll, artikel 1 gäller numera lagen (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Lagen innebär att Europakonventionen med de tillägg som gjorts bl.a. i det första tilläggsprotokollet skall gälla som lag här i landet (prop. 1993/94:117, bet. 1993/94:KU24 samt rskr. 1993/94:246). Lagen trädde i kraft den 1 januari 1995. För att förslaget om friköpsrätt skall kunna läggas till grund för lagstiftning krävs enligt 2 kap. 23 § regeringsformen att förslaget är förenligt med Sveriges åtaganden på grund av Europakonventionen. Det går naturligtvis inte att säkert förutse vilken ståndpunkt den europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna (Europadomstolen) eller, efter inkorporeringen av Europakonventionen i svensk lag, svensk domstol skulle komma att inta i denna fråga vid prövning av en friköpslag enligt den modell som kommittén föreslagit. Enligt regeringens uppfattning finns det emellertid en beaktansvärd risk att en sådan lagstiftning skulle befinnas vara i strid med äganderättsskyddet i Europakonventionen. Regeringen delar därvid inte utredningens uppfattning att de rättsfall från Europadomstolen som utredningen behandlar, t.ex. fallet *James m.fl. mot Storbritannien*, beträffande de sakliga förutsättningarna förete sådana likheter med de skäl och den situation i övrigt som kännetecknar den föreslagna lagen om friköpsrätt att den inte skulle anses vara i strid med Europakonventionen. Regeringen instämmer i den bedömning som gjorts av bl.a. Svea Hovrätt och Uppsala universitet och dess juridiska fakultetsstyrelse och menar att det i varje fall måste starkt ifrågasättas om en friköpsrätt är förenlig med Sveriges åtaganden på grund av Europakonventionen.

Av betydelse i detta sammanhang är även de ändringar i regeringsformen som gjordes i samband med inkorporeringen av Europakonventionen. Enligt 2 kap. 18 § regeringsformen i dess lydelse fr.o.m. den 1 januari 1995 gäller att varje medborgares egendom är tryggad bl.a. genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. I propositionen uttalas att ändringen i regeringsformen innebär en precisering av det egendomsskydd som Europakonventionen anger. I propositionen görs vidare följande uttalanden om vad som i bestämmelsens mening utgör ett angeläget allmänt intresse (se anf. prop. s. 48).

Den enskildes egendom kan av det allmänna inte ovillkorligt tryggas. Samhällets behov av mark för naturvårds- och miljöintressen, totalförvarsändamål och för bostadsbyggande, trafikleder, rekreation och andra liknande ändamål måste självfallet kunna tillgodoses. För sådana särskilt angelägna ändamål måste som en sista utväg finnas möjlighet att tvångsvis ta i anspråk annans egendom eller begränsa ägarens möjligheter att fritt använda sin egendom. Det måste även vara möjligt att kunna vidta sådana åtgärder till förmån för enskild för att t.ex. anordna lämplig utfartsväg eller förhindra olämplig eller störande bebyggelse i grannskapet. Sådana ingrepp i annans egendom får emellertid ske endast när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, vilket framgår av sista meningen av första stycket. Detta kriterium skall vara uppfyllt för att ingrepp genom lagstiftning eller

myndighetsbeslut i enskilds egendom över huvud taget skall få ske. Den närmare innebörden av uttrycket angelägna allmänna intressen är det inte möjligt att i detalj beskriva. Det är emellertid sådana ingrepp som är motiverade med hänsyn till intresset av att kunna tillgodose allmänhetens berättigade krav på en god miljö och möjligheterna att kunna bevara och skydda områden som är av särskild betydelse från naturvårdssynpunkt som i första hand åsyftas, liksom intresset av att kunna ge allmänheten tillgång till naturen för rekreation och friluftsliv. Även samhällets behov av mark för anläggande av vägar och andra kommunikationsleder m.m. måste givetvis kunna tillgodoses. Vad som är ett angeläget allmänt intresse måste till slut i viss mån bli föremål för en politisk värdering där hänsyn då även måste tas till vad som är godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. Det skall även framhållas att uttrycket anknyter till vad som gäller i fråga om egendomsskyddet enligt Europakonventionen.

Av de återgivna uttalandena framgår att frågan om vad som är ett allmänt intresse ytterst i viss mån får bli föremål för en politisk värdering av vad som är godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt. De exempel som anges tar sikte i första hand på situationer där det allmänna intresset avser allmänhetens eller samhällets behov av mark. Exempelen är givetvis inte avsedda att ge en uttömmande beskrivning av de situationer som avses. Mycket talar dock för att uttalandena bör förstås så att det typiskt sett måste vara fråga om ett särskilt tungt vägande allmänt intresse för att tvångsöverföring av mark ska få ske till förmån för enskilda.

När man mot den nu angivna bakgrunden tar ställning till frågan huruvida en friköpsrätt kan anses vara i det allmännas intresse måste man väga in sådana faktorer som graden av intrång som åtgärden innebär och betydelsen i stort av att den genomförs. Mot en lagstiftning talar då att det är endast ett begränsat antal personer som kan ha intresse av åtgärden. Också åtgärdens betydelse ur ett större socialt eller samhällsekonomiskt perspektiv måste beaktas. Man måste också väga in betydelsen av det lagreglerade generella skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar som regeringen nu föreslår. Detta skydd leder till att de ekonomiska argument som framförts till stöd för en friköpslag försvagas allteftersom arrendatorernas ställning förstärks. Förutom att dessa regler ger arrendatorerna ett generellt skydd för framtida investeringar kommer reglerna även att innebära att möjligheterna att få kompensation för tidigare gjorda investeringar förbättras avsevärt. En konsekvens av den föreslagna överlåtelseätten är nämligen att arrendatorn i samband med överlåtelse av arrenderätten kommer att ha möjlighet att överlåta all sin egendom på arrendestället, d.v.s. även sådana investeringar som har tillkommit utan samband med de nya reglerna.

Mot bakgrund av det anförda kommer regeringen till slutsatsen att det i fråga om friköp av historiskt arrende inte kan anses föreligga ett sådant angeläget allmänt intresse att en lagstiftning om detta skulle vara förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen.

Regeringen vill slutligen understryka att många arrendatorer – inte bara sådana som har historiska arrenden – under årens lopp levt och verkat under speciella och många gånger besvärliga sociala, ekonomiska

och rättsliga förhållanden. Mot bakgrund av dels de lagändringar som redan genomförts för att förbättra arrendatorers rättsliga ställning, dels det förbättrade investeringsskydd som föreslås i denna proposition, finner regeringen emellertid inte heller en friköpsrätt motiverad av sociala skäl. För att säkerställa att berörda arrendatorer omfattas av ett godtagbart skydd avser regeringen emellertid att fortlöpande granska hur lagstiftningen på detta område fungerar. Mot bakgrund av vad som ovan anförts läggs därför inte fram något förslag till lag om friköp av historiska arrenden.

## 7 Författningskommentar

### 7.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap.

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 utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen *eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Om han för bort egendomen, skall han dock återställa arrendestället i tjänligt skick.*

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört *eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn* inom tre månader från det arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen 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 även sådan egendom som arrendatorn i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator.*

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats.

(Jfr 21 § i kommitténs förslag)

Paragrafen reglerar rätten till sådan arrendatorn tillhörig byggnad eller annan investering som finns på arrendestället när arrendatorn frånträder arrendet. Genom tillägget till *första stycket* föreskrivs att frånträdande arrendator, vid sidan om rätten att föra bort sådan egendom, även skall ha rätt att överlåta denna till den arrendator som jordägaren tecknat nytt arrendeavtal med. Överlåtelseätten förutsätter dock, liksom rätten att föra bort egendomen, att jordägaren beretts möjlighet att lösa in egendomen. Överlåtelse måste vidare enligt *andra stycket* ske inom tre månader från det att arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen ogillades.

I *fjärde stycket* föreskrivs att bestämmelserna i denna paragraf även skall tillämpas på egendom som arrendator i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator. I den mån sådan egendom finns

kvar vid förvärvarens frånträde skall den således på nytt erbjudas jordägaren till inlösen. Om jordägaren inte antar erbjudandet om inlösen har arrendatorn rätt att inom tre månader från frånträdet antingen föra bort egendomen eller överlåta densamma till nästföljande arrendator.

Bakgrunden till och de närmare skälen för förslaget behandlas i avsnitt 5.11.

### 31 §

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

Paragrafen reglerar parternas möjlighet att klandra ett beslut av arrendenämnd.

Tillägget i paragrafens första stycke innebär att möjlighet ges till klander av arrendenämnds beslut i frågor om tillämpning av de nya bestämmelserna i 9 kap. 21 a § om investeringstillstånd och 9 kap. 31 b § om en tilltänkt förvärvare skall anses godtagbar som arrendator.

### 33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 b § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

I paragrafen regleras möjligheten att föra talan mot fastighetsdomstolens avgörande av arrendefrågor.

Ändringarna i paragrafen innebär att det inte går att överklaga fastighetsdomstolens avgörande av frågor enligt de nya bestämmelserna i 9 kap. 21 a § om investeringstillstånd och enligt 9 kap. 31 b § om en tilltänkt förvärvare av arrenderätten skall anses godtagbar som arrendator.

### 9 kap.

#### 21 a §

*På ansökan av arrendatorn kan arrendenämnden lämna tillstånd till en investering som innebär att en åtgärd avseende byggnader, markanläggningar eller jord på arrendestället skall vidtas och som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §.*

*Tillstånd skall lämnas om investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av investeringen överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd.*

*Tillstånd enligt första stycket kan förenas med villkor.*

(Jfr 20 § i kommitténs förslag)

Paragrafen innehåller de nya bestämmelserna om att en arrendator som vill utföra en investering på arrendestället, men inte kan träffa någon överenskommelse härom med jordägaren, skall kunna få tillstånd till investeringen av arrendenämnden. Rättsföljden av att en investering utförs i enlighet med ett sådant tillstånd regleras av 31 a och b §§.

Denna paragraf kan, liksom de nya bestämmelserna i 31 a och b §§ inte avtalas bort i arrendekontraktet. Däremot kan parterna när det gäller frågor om en konkret investering, som uppkommer under arrendeperioden, skapa egna lösningar som avviker från vad som anges i dessa bestämmelser. Avsikten är att parterna i första hand skall träffa överenskommelser om investeringar och andra frågor som sammanhänger därmed. Om någon sådan överenskommelse inte träffas, kan dock arrendatorn ansöka om tillstånd till investering enligt förevarande paragraf.

Bestämmelsen är inte avsedd att rubba arrendatorns nuvarande rättigheter när det gäller att företa egna investeringsåtgärder på arrendestället.

*Första stycket* anger de yttre ramarna för bestämmelsens tillämpningsområde. Arrendenämnden skall kunna bevilja tillstånd till framtida investeringar som innebär åtgärder avseende byggnader, markanläggningar eller jord och som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet. Det skall vara fråga om åtgärder som innebär en förkovran av jordägarens fastighet. Från lagens tillämpningsområde har ett undantag gjorts för sidoarrenden som löper på högst ett år. Detta framgår av paragrafens *sista stycke*. Skälen för detta undantag har behandlats i avsnitt 5.3.

I övrigt ställs inga särskilda krav på arrendestället för att reglerna skall vara tillämpliga. Med det angivna undantaget kan reglerna alltså tillämpas på såväl gårds- som sidoarrenden. En annan sak är att arrendeställets beskaffenhet kan få betydelse vid själva tillståndsprövningen. Detta skall utvecklas i det följande, i anslutning till bestämmelserna i förevarande paragrafs andra stycke.

Det bör noteras att de nya reglerna i princip är tillämpliga även på investeringar som avser förhållandevis små kapitalinsatser. Som har utvecklats i den allmänna motiveringen torde det dock i allmänhet saknas incitament att få frågor om sådana investeringar prövade av arrendenämnden. Vidare är de nya reglerna tillämpliga även i fråga om mycket stora investeringar. Någon övre beloppsgräns har alltså inte föreskrivits. En annan sak är att man vid tillståndsprövningen skall ta hänsyn till bl.a. förhållandet mellan investeringens och arrendeställets värden (se närmare i det följande).

De ytterligare förutsättningar som måste vara uppfyllda för att tillstånd till investering skall beviljas anges i *andra stycket*. Dessa förutsättningar har diskuterats i avsnitt 5.5.

Investeringen skall för det första kunna antas bli lönsam för jordbruket på arrendestället. Lönsamhetskravet är emellertid inte lika strängt som enligt motsvarande föreskrift i bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet. Bedömningen av lönsamheten skall vidare göras med utgångspunkt från ett längre tidsperspektiv än det som anläggs i ärenden rörande byggnadsskyldighet. En förutsättning är dock fortfarande att åtgärden skall framstå som företagsekonomiskt försvarlig. Det måste finnas anledning anta att åtgärden på längre sikt kommer att ge ett positivt bidrag till ett upprätthållande eller en utveckling av en lämplig produktion på arrendestället. Naturligtvis skall tillstånd inte ges, om det finns en beaktansvärd risk för att den tilltänkta investeringen skulle radera de ekonomiska förutsättningarna för arrendatorns rörelse.

Att investeringen skall vara lönsam *för jordbruket* på arrendestället innebär att arrendatorn inte skall kunna få tillstånd till en investering om denna avser annan verksamhet än den aktuella jordbruksrörelsen. Ett exempel är att arrendatorn på arrendestället även driver en mindre verkstad där han tar emot jordbruksmaskiner för reparation.

Även om det angivna lönsamhetskravet är uppfyllt är detta inte tillräckligt för att tillstånd skall kunna beviljas. Här för krävs också att intresset av att investeringen sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Det är alltså fråga om att göra en avvägning mellan parternas intressen med avseende på den aktuella investeringen. Denna avvägning skall vara allsidig och beakta samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Det kan då röra sig om såväl ekonomiska som mer ideella förhållanden. I den allmänna motiveringen har tagits upp vissa förhållanden av allmän karaktär som skall beaktas vid denna prövning. Därav framgår att tillstånd normalt inte bör ges, om jordägaren gör sannolikt att ett självinträde är nära förestående. Vidare skall proportionerna mellan investeringen och arrendeställets värde beaktas liksom parternas ekonomiska förutsättningar med avseende på den aktuella investeringen och hur lång tid som förflutit mellan arrendatorns tillträde och ansökan.

I det följande skall anges ytterligare omständigheter som kan vara av betydelse.

Ett par remissinstanser har anfört att tillstånd inte bör ges i de fall då den aktuella investeringen skulle riskera att omvandla ett sidoarrende till ett gårdsarrende. Frågan om ett jordbruksarrende utgör ett gårdsarrende eller ett sidoarrende är emellertid beroende av arrendeavtalets innehåll. Ett gårdsarrende föreligger endast om avtalets innebörd är att arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Mot denna bakgrund måste det anses att det förhållandet att ett bostadshus uppförs på ett sidoarrende - även om det sker i enlighet med ett tillstånd från arrendenämnden - inte kan få den effekten att arrendet mot jordägarens vilja omvandlas till ett gårdsarrende. En annan sak är att parterna genom egna dispositioner, i anslutning till eller efter genomförandet av en sådan investering, kan åstadkomma att arrendet övergår till att fortsättningsvis avse ett gårdsarrende.

Flera remissinstanser har anfört att investeringar som bl.a. innebär en ändrad driftsinriktning, en ändring av arrendeställets yttre miljö eller en

fara för miljöstörningar inte bör tillåtas mot jordägarens vilja. Frågor om vilken verksamhet som skall bedrivas på ett arrendeställe torde ofta vara av grundläggande betydelse för jordägaren när avtal om arrende ingås. Om arrendatorn under arrendetiden önskar genomföra en investering som skulle innebära en ändring av arrendeställets driftsinriktning, t.ex. genom övergång från spannmålsproduktion till animalieproduktion eller genom att en tidigare inriktning på ekologiskt jordbruk överges för mer traditionellt jordbruk, är det därför naturligt att jordägarens åsikt bör tillmätas stor vikt vid intresseavvägningen. Vad gäller frågan om arrendeställets yttre miljö kan i stort sett alla investeringar sägas påverka denna. Mindre förändringar måste självfallet tolereras. Å andra sidan måste jordägarens intresse väga tungt vid tillståndsprövningen, t.ex. om miljön skulle genomgå en betydande förfulning på grund av investeringen. Vad därefter gäller faran för miljöstörningar bör det noteras att jordbruk är en sådan miljöfarlig verksamhet som enligt 38 § miljöskyddslagen står under tillsyn av de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet. Av miljöskyddslagen och miljöskyddsförordningen följer vidare att viss jordbruksverksamhet är förenad med tillståndsplikt eller anmälnings-skyldighet. Frågan om en investering utgör en miljöfara kommer därför i första hand att avgöras enligt miljöskyddslagstiftningen. Detta innebär dock inte att arrendenämnden vid intresseavvägningen är förhindrad att ta hänsyn till att en investering kommer att innebära en fara för miljöstörningar. Det får tvärtom anses naturligt att sådana frågor vägs in vid tillståndsprövningen. Intresseavvägningen skall således kunna leda till att arrendenämnden nekar tillstånd till en investering som kan påverka miljön, även om den skulle tillåtas enligt miljöskyddslagstiftningen. Enligt regeringens uppfattning bör det inte råda något absolut förbud mot investeringar av de nämnda slagen. Utgångspunkten bör emellertid vara att det måste krävas starka skäl för att mot en jordägares vilja ge tillstånd till sådana investeringar.

Det torde kunna förutsättas att jordägaren, i de fall han anser ett speciellt förhållande vara av vikt för beslutet att upplåta mark på arrende, föreskriver särskilda villkor eller förbud i detta hänseende. Att arrendeavtalet innehåller sådana villkor eller förbud måste tillmätas särskild betydelse vid intresseavvägningen.

Under remissbehandlingen har det också påpekats att det när arrendestället ägs av en stiftelse kan uppkomma en konflikt mellan stiftelsens ändamål och arrendatorns investeringsvilja. Om arrendatorn genom en ansökan till arrendenämnden skulle tillåtas att göra investeringar som innebär t.ex. att driftsinriktningen på arrendestället ändras så att den strider mot stiftelsens ändamålsbestämmelse skulle detta kunna få till följd att grundvalarna för stiftelsernas verksamhet rubbas. På grund härav måste det förhållandet att en investeringsåtgärd skulle strida mot innehållet i en stiftelses ändamålsbestämmelse väga mycket tungt vid intresseavvägningen. Samma synsätt torde kunna anläggas i det fallet att en investering skulle stå i strid med t.ex. ett aktiebolags bolagsordning eller en ekonomisk förenings stadgar.

Sammanfattningsvis kan sägas att specifika förhållanden som är av särskild betydelse för en jordägares beslut att upplåta mark på jordbrukssarrende och som kommit till uttryck genom villkor eller förbud i arrendeavtalet eller som följer av att den aktuella jordägares egen handlingsfrihet är begränsad, exempelvis genom en stiftelses ändamålsbestämmelse, måste väga mycket tungt vid intresseavvägningen. Det anförda innebär dock inte att jordägaren kan föreskriva villkor och förbud i arrendeavtal eller utforma verksamhetsbestämmelser i bolagsordningar etc. på sådant sätt att möjligheterna till att erhålla investeringstillstånd inskränks i sådan mån att lagens syfte inte kan uppnås. Det skall således inte vara möjligt att genom generellt formulerade villkor och förbud åstadkomma att arrendatorerna undandras möjligheterna att utnyttja de föreslagna bestämmelserna om investeringar.

Det är givet att förhållandena kommer att variera starkt i olika ansökningsärenden, vilket även kommer att innebära att de ovan refererade omständigheterna kommer att tillerkännas skiftande tyngd. De hittills angivna exemplen avser förhållanden som huvudsakligen talar emot att tillstånd skall ges. Att en investering är motiverad av t.ex. miljö- och djurskyddshänsyn utgör exempel på omständigheter som vid en intresseavvägning kan tala för att investering utförs.

Det föreslagna tillståndsförfarandet förutsätter att den ifrågavarande åtgärden inte utförts innan tillstånd meddelats. Det skall således vara fråga om en framtida investeringsåtgärd. Det innebär att ett tillstånd inte skall kunna ges om arbetena är i ett framskridet stadium. Detsamma gäller när åtgärder som medför inte endast obetydliga kostnader har vidtagits av arrendatorn. Det kan dock tänkas att det i vissa situationer vore orimligt att vägra tillstånd enbart av det skälet att visst arbete satts igång. Ett sådant fall kan t.ex. vara att ett i sig mindre ingripande arbete utförts därför att erforderlig maskinell utrustning tillfälligtvis funnits till hands till en förhållandevis låg kostnad.

För att arrendenämnderna skall kunna bedöma om tillstånd bör ges för sökta investeringar måste sökandena förse dem med erforderligt beslutsunderlag. Hur mycket som skall krävas måste vara beroende av förhållandena i det enskilda ärendet. Rent allmänt torde dock krävas att ritningar, beskrivningar och ekonomiska kalkyler ges in. Innan arrendenämnden fattar beslut skall vidare, i likhet med vad som gäller i ärenden rörande byggnadsskyldighet, länsstyrelsens yttrande inhämtas. Detta framgår av ett i detta lagstiftningsärende föreslaget tillägg till 17 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Under remissbehandlingen har föreslagits att investeringstillstånden skall tidsbegränsas så att den aktuella investeringen måste utföras inom tre år. Som skäl för detta har anförts att förutsättningarna för investeringen kan förändras väsentligt om lång tid förflyter efter tillståndsgivningen. Om emellertid investeringen i ett sådant fall inte längre framstår som ändamålsenlig eller lönsam torde det kunna förutsättas att inte heller arrendatorn har något intresse av att utföra den. Något behov av en generell tidsbegränsning har därför inte ansetts föreligga. Däremot bör arrendenämnden, om det i ett visst fall anses nödvändigt, kunna lämna föreskrifter om tiden för investeringens utförande. Att arrende-

nämnden har möjlighet att på detta sätt begränsa tillståndet till viss tid och att även i övrigt förena tillståndet med villkor framgår av *tredje stycket*.

## 22 §

*Har jordägaren enligt avtal med arrendatorn helt eller delvis bekostat en investering på arrendestället och har arrenderättens värde ökat genom investeringen, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.*

*Sådan skyldighet föreligger också, om arrenderätten ökat i värde till följd av att jordägaren*

- 1. utfört arbete som avses i 17 a eller 18 §,*
- 2. betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört, eller*
- 3. löst in en investering.*

(Jfr 22 § i kommitténs förslag)

Paragrafen innehåller bestämmelser om höjning av arrendeavgiften med anledning av att jordägaren medverkat till en investering på arrendestället.

I syfte att öka möjligheterna för att parterna skall kunna komma överens i frågor om investeringar har i *första stycket* intagits en uttrycklig bestämmelse av innebörd att jordägaren har rätt till skälig höjning av arrendeavgiften när parterna slutit avtal om en investering och jordägaren bekostat hela investeringen eller en del därav. En förutsättning för avgiftshöjning skall vara att investeringen medfört att arrenderätten fått ett högre värde.

I *andra stycket* återfinns de gamla reglerna om att jordägaren har rätt till höjning av arrendeavgiften bl.a. när han utfört eller bekostat arbete på grund av bestämmelserna om byggnadsskyldighet. Till dessa har lagts en regel om att jordägaren skall ha rätt att höja arrendeavgiften när han löst in en investering. Denna regel åsyftar i första hand fall då inlösen sker enligt den nya bestämmelsen i 31 a §. Inlösen som sker utan samband med denna paragraf kommer dock också att omfattas. För att bestämmelserna skall bli mera lättlästa har de delats upp i tre skilda punkter.

Avgörandet av vad som skall anses utgöra en skälig höjning skall ske med tillämpning av de principer som hittills gällt för avgiftshöjningar enligt denna bestämmelse. Innebörden härav har behandlats i avsnitt 5.10. I den mån jordägaren enligt överenskommelse med arrendatorn bekostat en del av investeringen skall höjningen ställas i relation till jordägarens insats.

Twister om avgiftshöjningar enligt denna paragraf skall, liksom för närvarande, prövas av fastighetsdomstol som första instans.

## Överlåtelse av arrenderätten och inlösen av investering

## 31 §

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena eller av 31 a §.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Första-tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Ändringen i paragrafens första stycke är en följd av att överlåtelse rätt fortsättningsvis kan föreligga också enligt 31 a §.

### 31 a §

*En arrendator som har utfört en sådan investering som avses i 21 a § får överlåta arrenderätten, om*

1. *arrendatorn skriftligen har erbjudit jordägaren att lösa in investeringen, samt*
2. *jordägaren inte inom tre månader från erbjudandet har åtagit sig sådan inlösen.*

*Har en arrendator utfört en investering som avses i 21 a § och upphör arrendeförhållandet på grund av en omständighet som avses i 8 §, är jordägaren skyldig att lösa in investeringen.*

*Bestämmelserna i första och andra styckena gäller även en arrendator till vilken överlåtits arrenderätt omfattande en investering som avses i 21 a §.*

*Inlösenbeloppet skall, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringen.*

(Jfr 31 a § i utredningens förslag)

Paragrafen har utformats i huvudsak enligt Lagrådets förslag. En skillnad är dock att tvister om inlösen skyldighet och inlösen villkor skall avgöras av fastighetsdomstol som första instans.

Paragrafen behandlar rättsföljden av att arrendatorn utför en investering enligt 21 a §. Den innehåller den allmänna bestämmelsen om arrendatorns överlåtelse rätt och jordägarens skyldighet att i vissa fall lösa in investeringen.

I första stycket fastslås att en arrendator som utfört en investering på arrendestället efter tillstånd enligt 21 a § har rätt att överlåta arrenderätten under vissa förutsättningar. Att arrendatorn skall ha utfört investeringen innebär i detta sammanhang att han har gjort det på egen bekostnad eller på annat sätt utan att jordägaren har behövt bidra till den. Om jordägaren bekostat endast en viss del av investeringen, är bestäm-

melserna i denna paragraf och 31 b § inte tillämpliga. I sådana situationer, som förutsätter att parterna träffat en överenskommelse om finansieringen av investeringen, bör parterna således även avtala om följderna av investeringen. Arrendatorns överlåtelse rätt förutsätter att jordägaren beretts tillfälle att lösa in den aktuella investeringen. När ett erbjudande om inlösen lämnats får jordägaren en betänketid om tre månader från mottagandet av erbjudandet. Inom denna tid måste han ta slutlig ställning till frågan om inlösen. Jordägarens förklaring om att han önskar lösa investeringen måste ges formen av ett civilrättsligt bindande och villkorslöst åtagande för att förhindra arrendatorns överlåtelse rätt. Ett sådant åtagande innebär bl.a. att jordägaren – om överenskommelse inte träffats om lösensumman – åtar sig skyldighet att lösa egendomen till det belopp som i sista hand får fastställas av domstol. Av skäl som redovisats i avsnitt 5.6 skall arrendatorns erbjudande, men inte jordägarens åtagande att lösa investeringen, ske skriftligen. Arrendatorns överlåtelse rätt inträder när jordägaren förklarat sig avstå från att anta erbjudandet om inlösen eller när det står klart att han inte iakttagit svarsfristen om tre månader.

Innebörden av överlåtelse rätten och de närmare villkoren härför regleras i 31 b §.

I *andra stycket* återfinns en regel om inlösenskyldighet för vissa speciella situationer. Enligt denna skall jordägaren vara skyldig att lösa in investering som utförts enligt 21 a § när han sagt upp arrendeavtalet och arrendatorn på grund av en omständighet som avses i 8 § saknar förlängningsrätt. I dessa fall har arrendatorn inte någon framtida arrenderätt att överlåta. Genom regeln om inlösenskyldighet ges arrendatorerna en möjlighet till ekonomisk kompensation även i dessa situationer.

Som framgått av avsnitt 5.3 skall den nya regleringen inte ges retroaktiv verkan på det sättet att den skall kunna bli tillämplig på grund av att arrendatorn tidigare tillfört egendom till arrendestället. Avsikten är således inte att det skall uppkomma någon överlåtelse rätt eller inlösenskyldighet på grund av investeringar som utförts utan att tillstånd meddelats av arrendenämnden. De nya reglerna medför emellertid en betydelsefull möjlighet för arrendatorn att tillgodogöra sig det mervärde som skapats genom honom tillhöriga investeringar som antingen gjorts före den föreslagna lagändringen eller som visserligen gjorts därefter, men utan att föreskrifterna i 21 a § iakttagits. I samband med en försäljning av arrenderätten kommer arrendatorn nämligen att ha möjlighet att överlåta all sin egendom på arrendestället.

Vid överlåtelse av arrenderätt träder den nye arrendatorn in i den tidigare ställe och övertar dennes rättigheter och skyldigheter gentemot jordägaren. Denna princip bör gälla även vid tillämpningen av de nu föreslagna reglerna. En arrendator som förvärvat arrenderätt och investeringar för vilka tillstånd lämnats enligt bestämmelsen i 21 a §, bör således ha rätt att i sin tur begära inlösen av investeringarna och, om inlösen inte sker, att överlåta arrenderätten. För att någon tvekan inte skall råda om att bestämmelsen har denna innebörd har, på Lagrådets inrådan, en uttrycklig regel härom tagits in i paragrafens *tredje stycke*.

Twister om jordägarens åtagande eller skyldighet att lösa investeringar enligt denna bestämmelse skall avgöras av fastighetsdomstol som första instans (jfr 8 kap. 32 §).

I fall då inlösen skall ske är utgångspunkten att parterna skall komma överens om den ersättning som jordägaren skall betala och övriga villkor för inlösen. Om en sådan överenskommelse inte kan nås får villkoren bestämmas i rättegång. Även en sådan tvist skall avgöras av fastighetsdomstol.

När parterna träffar överenskommelse om villkoren för inlösen har de självfallet full frihet att bestämma inlösenbeloppet efter de grunder de anser vara lämpliga. Oavsett om frågan om ersättningen skall avgöras av domstol eller ej kan det dock vara en fördel att grunder för ersättningsberäkningen anges i lagen. Som framgått av avsnitt 5.7 anser regeringen att inlösenbeloppet, om inte annat avtalats, skall motsvara vad arrendestället genom den aktuella investeringen ökat i värde. Detta kommer till uttryck i paragrafens *fyärde stycke*. Inlösenbeloppet skall i princip bero av investeringens avkastningshöjande effekt och motsvara vad jordägaren kan kompensera sig för hos arrendatorn. I fall då det är svårt att fastställa investeringens avkastningshöjande effekt måste investeringens påverkan på arrendeställets värde beräknas på ett annat sätt. Det kan då vara naturligt att utgå från investeringens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Om det värde som erhålls vid en sådan beräkning måste antas avvika från den faktiska värdehöjning som investeringen gett upphov till, får inlösenbeloppet justeras i enlighet därmed.

Såväl 8 kap. 21 § jordabalken som de nu föreslagna bestämmelserna om överlåtelse rätt respektive inlösen skyldighet avser situationer då det på arrendestället finns egendom som tillhör arrendatorn. Bestämmelsen i 8 kap. 21 § jordabalken avser endast egendom som finns kvar på arrendestället när arrendatorn frånträder arrendet, och kan inte tillämpas såvitt gäller arrendatorns förfoganden under arrendetiden. De nya bestämmelserna om överlåtelse och inlösen kan däremot aktualiseras under arrendetiden. I den mån en fråga om inlösen, t.ex. ersättningsbeloppet, inte är slutligt avgjord vid frånträdet skulle en konflikt mellan reglerna kunna vara principiellt möjlig. Bestämmelserna i förevarande paragraf skall dock gälla beträffande egendom som tillförts arrendestället i enlighet med ett tillstånd enligt 21 a §. Annan egendom som arrendatorn – före eller efter den nya bestämmelsens ikraftträdande – tillfört arrendestället avses även fortsättningsvis vara omfattad av bestämmelserna i 8 kap. 21 § jordabalken. Eftersom en speciell lagregel anses ta över en generell regel i samma ämne torde det inte vara nödvändigt att införa en särskild lagregel som klargör förhållandet mellan de nu angivna bestämmelserna.

Har en fråga om inlösen eller överlåtelse överhuvud inte aktualiserats enligt denna bestämmelse vid arrendatorns frånträde, kommer arrendatorns egendom på arrendestället att omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 21 § jordabalken.

*Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.*

*Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.*

*Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av arrendenämnd eller fastighetsdomstol godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då talan inte kan föras mot beslutet, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.*

(Jfr 31 a § i kommitténs förslag)

Paragrafen innehåller bestämmelser om den överlåtelse rätt som arrendatorn erhåller, om han utfört en investering enligt 21 a §. Som framgår av 31 a § gäller överlåtelse rätten endast under förutsättning att jordägaren inte åtagit sig att lösa in den aktuella investeringen. Överlåtelse rätten inträder antingen när jordägaren förklarat sig avstå från att anta erbjudandet om inlösen enligt 31 a § eller när det står klart att han inte iakttagit den däri angivna svarsfristen om tre månader.

Enligt första stycket innebär överlåtelse rätten att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. I likhet med vad som gäller i fråga om krav på en ny arrendator vid överlåtelse enligt 9 kap. 31 § tredje stycket jordabalken, bör krävas att den tilltänkte arrendatorn har jordbruksutbildning och avser att ägna sig åt att bruka arrendestället samt att han har ordnad ekonomi och även i övrigt är lämplig som arrendator.

Av andra stycket framgår att arrendenämnden, i de fall då jordägaren inte godkänner en av arrendatorn anvisad förvärvare, skall pröva om denne är en person med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendenämndens prövning skall vara obligatorisk i alla de fall där jordägarens uttryckliga medgivande till överlåtelsen saknas. Överlåtelse får då ske endast om arrendenämnden funnit att personen i fråga skall godtas. Konstruktionen med en sådan obligatorisk förhandsprövning av förvärvarens kvalifikationer innebär att arrenderätten kan komma att förverkas, om arrendatorn överlåter arrenderätten utan att avvakta arrendenämndens beslut (se 8 kap. 23 § första stycket 4 jordabalken).

Med hänsyn till risken att arrendenämndens prövning mynnar ut i ett beslut enligt vilket en anvisad person inte kan godtas skall olika tänkbara förvärvares lämplighet kunna prövas i ett sammanhang. Detta kan bringa ned tidsåtgången avsevärt t.ex i ett fall där det från början är osäkert om en tänkbar förvärvare uppfyller lagens krav.

Arrendenämndens beslut skall kunna klandras till fastighetsdomstol, som skall utgöra sista instans vid prövning enligt förevarande bestämmelse. Detta framgår av tillägg till bestämmelserna i 8 kap. 31 och 33 §§.

Det har inte ansetts rimligt att ge ett avstående eller ett uteblivet svar på erbjudandet om inlösen den verkan att jordägaren därefter, för hela arrendatorns återstående tid på arrendestället, skall vara avskuren från möjlighet att lösa in investeringen. I tredje stycket har därför ställts upp en tidsgräns för överlåtelseätten om tre år. Tiden räknas från det att jordägaren erhöll det skriftliga erbjudandet om inlösen från arrendatorn. Innebörden av regeln är att arrendatorn, om en överlåtelse inte fullbordats inom treårsfristen, åläggs en skyldighet att på nytt erbjuda jordägaren att lösa investeringen. Ett sådant upprepat erbjudande får samma verkan som det ursprungliga erbjudandet. Om jordägaren avslår erbjudandet eller försitter svarsfristen om tre månader, har arrendatorn möjlighet att under en ny treårsperiod överlåta arrenderätten.

Den angivna treårsregeln är försedd med ett undantag. Om frågan om förvärvarens lämplighet anhängiggjorts i arrendenämnden inom treårsfristen och den tilltänkte förvärvaren sedermera, genom beslut av arrendenämnden eller – efter klandertalan – fastighetsdomstolen, godtas som ny arrendator, skall överlåtelse alltid få ske till denne inom tre månader från den tidpunkt då talan inte kan föras mot beslutet. Detta innebär således att frågan om överlåtelse kan skjutas upp i avvaktan på ett avgörande om förvärvarens lämplighet. Om avgörandet innebär att förvärvaren är godtagbar, skall överlåtelse ske inom tre månader från den tidpunkt då klander inte längre kan föras mot arrendenämndens beslut eller – om avgörandet meddelats av fastighetsdomstol – inom tre månader från domstolens icke överklagbara dom.

Det nu nämnda undantaget kan få betydelse såväl när beslutet om den tilltänkta förvärvarens lämplighet meddelas före treårsfristens utgång som när det meddelas därefter. I de situationer då ett slutgiltigt beslut föreligger mindre än tre månader före treårsfristens utgång innebär regeln att parternas tid att avsluta överlåtelsen förlängs något. Risker för att de skall hamna i tidsnöd på grund av att beslutet meddelats så sent minskar härigenom. Parterna riskerar inte heller att överlåtelseätten elimineras på grund av att klandertiden inte hinner löpa ut före treårsfristens utgång.

Om överlåtelsen i de nu nämnda undantagsfallen inte fullbordas inom tre månader från den tidpunkt då talan inte kan föras mot beslutet, skall jordägaren i enlighet med huvudregeln erbjudas att lösa in investeringen.

## 7.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

### 1 §

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18,

21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3-6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Tillägget till paragrafen är föranlett av att arrendenämnd fortsättningsvis även skall pröva frågor enligt de nya bestämmelserna i 9 kap. 21 a och 31 b §§ jordabalken om investeringstillstånd samt om en tilltänkt förvärvare av arrenderätten skall anses godtagbar som ny arrendator.

#### 17 §

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Det ankommer normalt på parterna själva att skaffa fram den utredning som behövs för att nämnden skall kunna bedöma tvisten. I denna paragraf ges nämnderna vissa möjligheter att föranstalta om utredning. Med anledning av den nya bestämmelsen i 9 kap. 21 a § jordabalken görs ett tillägg till paragrafen. I ärenden om tillstånd till investering enligt 9 kap. 21 a § jordabalken skall arrendenämnden, liksom när det gäller ärenden om bl.a. byggnadsskyldighet, inhämta yttrande från länsstyrelsen.

Sedan riksdagen bifallit lagutskottets hemställan i 1989/90:LU6 och gett regeringen till känna att det bör införas en friköpsrätt vid historiska arrenden uppdrogs åt denna kommitté att lägga fram förslag till lagstiftning i ämnet. I enlighet härmed presenteras i detta betänkande förslag till en lag om friköpsrätt vid historiska arrenden och till vissa följdändringar i annan lagstiftning.

Enligt den föreslagna lagen om friköpsrätt vid historiska arrenden skall en arrendator till jord som omfattas av ett i lagen närmare definierat begrepp – historiskt arrende – under vissa särskilda förutsättningar ha rätt att lösa in den fasta egendom som omfattas av arrendet.

Såvitt gäller en för lagförslaget central kategori jord, nämligen den som i äldre tid gick under benämningen frälsejord, är den ideologiska bakgrunden till inlösenrätten förknippad med att den nuvarande arrendavgiften i viss utsträckning kan härledas ytterst ur en tidigare föreliggande beskattningsrätt. Detta är dock bara en utgångspunkt. Den diskussion som lett fram till vårt uppdrag har som grund för att införa en friköpsrätt anför förhållanden hänförliga till i första hand arrendatorssidan. Grunden för den föreslagna inlösenrätten kan i korthet beskrivas så, att i ett fall där arrendestället i generationer bebotts och brukats av arrendatorer tillhörande samma släkt har arrendatorerna och deras familjer fått mycket starka såväl ekonomiska som personliga bindningar till arrendestället, medan motsvarande bindningar typiskt sett är betydligt svagare på jordägarsidan varför förhållandena på brukarsidan motiverar att den nuvarande arrendatorn ges rätt att få nyttjanderätten omvandlad till en äganderätt.

Vårt förslag innebär att inlösenrätten skall gälla inte bara mot privata subjekt utan också mot stat, kyrka och kommun. Likväl berörs endast en ringa del av den jordbruksmark som i dag arrenderas. Uppskattningsvis rör det sig om drygt 6 % av det totala antalet arrenderade företag.

Som benämning på inlösenrätten används termen friköpsrätt. Termen anknyter till den diskussion som under många år förts angående införandet av en inlösenrätt av här ifrågavarande art. Ordet friköpsrätt indikerar dels att arrendatorn tillförs en rätt att under de i lagen angivna förutsättningarna förvärva arrendestället även mot jordägens vilja, dels att rättigheten bygger på att man på arrendatorssidan sedan lång tid har en besittningsrätt till egendomen. Enligt förslaget skall en arrendator inte med bindande verkan för framtiden kunna avstå från friköpsrätten.

Som en grundläggande förutsättning för att friköpsrätt skall kunna föreligga gäller alltså att jorden omfattas av lagens definition av begreppet historiskt arrende. Den valda definitionen innebär att ett historiskt arrende skall anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av ett arrendeställe inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare.

Friköpsrätten har begränsats till att avse vissa jordbruksarrenden och bostadsarrenden. I fråga om jordbruksarrenden föreslås att friköp skall få ske om huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år före den dag då talan om friköp väcks innehafts och stadgivarande bebotts av arrendatorn eller någon honom närstående. Motsvarande förutsättningar föreslås gälla beträffande bostadsarrenden. Här har friköpsrätten emellertid också begränsats till sådana upplåtelser som på visst sätt kan härledas ur ett tidigare jordbruksarrende i släkten. I lagförslaget ges en särskild definition på vilka som skall anses som närstående. Med närstående avses make och förutvarande make, deras barn, föräldrar och syskon samt föräldrarnas föräldrar och syskon.

De omtalade reglerna har kompletterats med en bestämmelse, enligt vilken man i vissa fall kan göra undantag från friköpsrätt. Som ett krav för att friköpsrätt skall föreligga föreslås gälla att det finns en rätt till förlängning av arrendeavtalet. Dessutom innehåller förslaget en s.k. jordägarventil; friköp skall inte få ske om det av särskilda skäl skulle vara oskäligt mot jordägaren. Friköp skall vägras även i ett fall där egendom skall inlösas enligt 16 § lagen om avveckling av fideikommiss.

Förslaget innebär att arrendatorn inte är skyldig att lösa arrendestället men att han när som helst skall kunna påkalla friköp. Huvudregeln föreslås vara att friköpsrätten skall gälla också mot en ny ägare. Under hänvisning till att jordägaren annars skulle komma att åsamkas förmögenhetsförluster föreslår vi emellertid här den betydelsefulla begränsningen att en arrendator som har rätt till hembud enligt lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället måste vidta åtgärder för att genomföra ett förvärv när han får ett sådant hembud. Underlåter han i ett sådant läge att förvärva arrendestället skall friköpsrätten upphöra att gälla mot den som därefter förvärvar egendomen från den jordägare som gjorde hembudet. Det bör betonas att arrendatorn, för att undgå risken att mista sin friköpsrätt utan att först ha fått ett hembud, måste ha en giltig intresseanmälan registrerad hos inskrivningsmyndigheten.

Friköpsrätten föreslås som huvudregel avse arrendestället i dess omfattning när talan om friköp väcks. I vissa fall skall dock avvikelser kunna göras, t.ex. i form av gränsjusteringar, andra justeringar för att främja en god fastighetsindelning och till förebyggande av betydande olägenheter för jordägaren. Friköpet skall gälla också sådana eventuella tillbehör till fastigheten som inte omfattas av arrendet.

Ett friköp föreslås få ske utan hinder av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen, förköpslagen eller jordförvärvslagen.

Som huvudregel föreslås gälla att ett friköp skall avse alla de rättigheter som jordägaren har till fastigheten. Sådana särskilda rättigheter till fastigheten som tillkommer annan än den från vilken friköpet sker skall däremot bestå. Här föreslås bestämmelserna i 7 kap. 27 och 28 §§ jordabalken gälla. Föreligger särskilda skäl, såsom när rättigheten tillkommer en juridisk person som kontrolleras av jordägaren, skall i stället kunna förordnas att rättigheten skall upphöra. I det fall andel i samfällighet eller särskild rätt hör till den fastighet varifrån friköp sker föreslås bestämmelserna i 2 kap. 5 § och 10 kap. 4 § fastighetsbildningslagen gälla.

Med undantag för sådana fordringar som åtnjuter förmånsrätt enligt 6 § 1. förmånsrättslagen skall det friköpta området ansvar för fordran upphöra i och med friköpet. I enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 14 § jordabalken upphör också inteckningen att gälla i friköpt område.

I samband med ett friköp kan vid behov förordnas att servitut skall bildas, ändras eller upphävas.

När det gäller den ersättning som skall erläggas för det friköpta området följer den föreslagna lagen regleringen i expropriationslagen. Gäller friköpet en hel fastighet skall arrendatorn alltså som huvudregel betala löseskilling med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Är det i stället fråga om en del av en fastighet skall betalas inträngsersättning motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom friköpet. Om det uppkommer ekonomisk skada för fastighetsägaren skall även denna ersättas.

Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgörs. När värdet skall fastställas skall man bortse från sådana förbättringar av fastigheten som beror av att arrendatorn lagt ned arbete eller kostnad utöver vad som ålegat honom. Detsamma skall gälla när rätten till sådana förbättringar övergått till arrendatorn från en tidigare arrendator. Också från sådana åtgärder som vidtagits av jordägaren i uppenbar avsikt att höja ersättningen vid ett friköp skall bortses.

Även när det gäller förfarandet har den föreslagna lagen utformats efter mönster av i första hand expropriationslagen. I viss utsträckning hänvisas till bestämmelserna i den lagstiftningen. Härigenom har friköpslagens omfång kunnat nedbringas väsentligt.

Den som önskar friköpa ett område får alltså väcka talan mot jordägaren vid fastighetsdomstol. Avser friköpet del av en fastighet skall stämningsansökningskningen vara åtföljd av karta och beskrivning som upprättats av fastighetsbildningsmyndigheten.

I lagförslaget framhålls domstolens processledande uppgifter. Domstolen skall verka för att utredningen får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet. Den skall vidare tillse att onödigt utredning inte förebringas. Samtidigt ges domstolen rätt att självföreläsa om den utredning som är erforderlig. Vid friköp av egendom med anknytning till fideikommiss skall domstolen inhämta yttrande från fideikommissnämnden huruvida området skall inlösas enligt 16 § lagen om avveckling av fideikommiss.

Den föreslagna lagen hindrar inte att parterna kommer överens om köp enligt allmänna regler. När ett friköp sker genom dom behöver man emellertid inte iaktta vissa inskränkande bestämmelser i bl.a. fastighetsbildningslagen. Detta innebär att parterna vid ett vanligt fastighetsköp kan ha ett intresse av att felaktigt få köpet karakteriserat som ett friköp. För att motverka en sådan effekt har föreskrivits att domstolen, i ett fall där parterna är överens om att friköp får ske, självföreläsa måste undersöka att det verkligen är fråga om ett historiskt arrende i lagens mening innan den utfärdar dom i enlighet med överenskommen. Frågan om friköpsrätt föreligger får avgöras genom särskild dom.

Rättegångskostnaderna vid fastighetsdomstolen föreslås belasta arrendatorn. I högre instans skall vardera parten stå sina egna kostnader. Undantag från dessa regler kan i enlighet med allmänna regler göras vid t.ex. försumlig processföring.

Prop. 1994/95:155

Bilaga 1

Ett friköp skall enligt förslaget anses fullbordat när samtliga frågor i saken avgjorts slutligt och arrendatorn fullgjort sina åligganden enligt domen. I fråga om köp av del av en fastighet föreslås friköpet få fastighetsbildande verkan.

En av kommitténs huvuduppgifter har varit att utforma förslag till regler om skydd för jordbruksarrendatorns investeringar på arrendestället. Ett förslag till sådana regler presenteras i detta betänkande.

I betänkandet läggs vidare fram förslag till några ytterligare förändringar på skilda områden av arrendelagstiftningen. Uppdraget har innefattat att överväga frågor om ansvaret för olyckshändelser på byggnader och andra anläggningar, om ansvaret för skador av vilt, om möjlighet att klandra en syn anslutningsvis, om möjlighet att i vissa fall depotera arrendeavgift samt om besittningsskydd när en medarrendator vill träda ut ur arrendeförhållandet. Våra överväganden i dessa delar redovisas i separata kapitel.

Betänkandet innehåller också ett förslag till omredigering av bestämmelserna i 9 kap. 15–22 §§ JB.

### Jordbruksarrendatorers investeringar

Sedan många år har från skilda håll framhållits att det finns ett behov av nya bestämmelser om investeringar på arrendeställen. Behovet av en reform har på senare tid accentuerats. I ett läge där förhållandena inom svenskt jordbruk präglas av osäkerhet och låg lönsamhet är det av särskild betydelse att förbättra jordbrukets internationella konkurrenskraft. Ett sätt att åstadkomma detta är att skapa förutsättningar för ett framtida gott investeringsklimat i sådana jordbruksföretag som drivs på arrenderad mark.

Det betonas i betänkandet att frågor med anknytning till investeringar på arrendestället i första hand bör lösas genom överenskommelse mellan parterna. Förslagets regler avser situationen då någon sådan överenskommelse inte kan nås.

De föreslagna reglerna innebär att en arrendator som vill utföra en investering skall kunna vända sig till arrendenämnden med en begäran om tillstånd till investeringen. En förutsättning för att ett sådant tillstånd skall få lämnas är enligt förslaget att den ifrågavarande investeringen kan antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Dessutom skall intresset av att investering sker överväga jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till samtliga omständigheter av betydelse. I lagtexten har som en särskild omständighet angetts förhållandet mellan investeringen och arrendeställets värde. I princip skall tillstånd inte lämnas om investeringen är så omfattande att en senare inlösen framstår som praktiskt omöjlig med hänsyn till att investeringen är mera värd än fastigheten.

Om tillstånd lämnas till investeringen skall jordägaren beredas tillfälle att utföra den inom viss tid som bestäms av arrendenämnden. Utför jordägaren inte investeringen får arrendatorn göra den på egen bekostnad.

I ett fall där arrendatorn utfört investeringen skall han enligt förslaget ha rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Jordägaren skall dock först erbjudas att mot skälig ersättning lösa den med arrendenämndens beslut avsedda investeringen. Om jordägaren önskar anta erbjudandet skall han inom två månader skriftligen förbinda sig att lösa egendomen. Inlösen skall också ske om arrendatorn inte har möjlighet att överlåta arrenderätten på grund av att jordägaren gör självinträde eller övertar arrendestället i enlighet med någon annan bestämmelse i 9 kap 8 § JB.

Reglerna bygger på att vad som är skälig ersättning, liksom övriga villkor vid övertagandet av egendomen, i första hand skall bestämmas av parterna gemensamt. Kan de inte komma överens skall frågorna avgöras av arrendenämnden.

I fall då arrenderätten får överlåtas av arrendatorn får överlåtelse ske till en person som har sådana förutsättningar att driva jordbruk och fullgöra de skyldigheter som följer med ett arrendatorsskap att jordägaren skäligen bör kunna nöjas med honom som arrendator. Om jordägaren inte förklarar sin godta en person som anvisats av arrendatorn skall frågan avgöras av arrendenämnden. En sådan prövning vid arrendenämnden kan avse flera tänkbara förvärvare.

Bestämmelserna om inlösen/överlåtelse avses gälla också till förmån för en arrendator som förvärvat arrenderätten i enlighet med den föreslagna regeln.

Om en part begär det skall arrendenämnden i samband med prövning av frågan om tillstånd till en investering pröva även frågan om jordägaren skall ha rätt till en högre arrendeavgift om han utför investeringen.

Enligt förslaget skall de nuvarande bestämmelserna om jordägarens rätt till högre arrendeavgift under löpande arrendeperiod justeras på så sätt att sådan rätt föreligger även när jordägaren enligt avtal medverkat till en investering som medför ett högre värde på arrenderätten. En motsvarande rätt skall enligt förslaget finnas när jordägaren utfört eller senare löst in en investering som tillåtit av arrendenämnden enligt de just redovisade reglerna. Den nuvarande rätten till högre arrendeavgift i anledning av jordägarens byggnadsskyldighet föreslås finnas kvar.

### Ansvar för skador på byggnader och andra anläggningar

När det gäller skador som inte är så omfattande att jordägarens byggnadsskyldighet aktualiseras gäller för närvarande olika regler beroende på om skadan orsakats av brand eller av någon annan olyckshändelse. Den regel som gäller vid brandskador (9 kap. 19 § JB) ålägger arrendatorn att avhjälpa skadan. Regeln anger dessutom att arrendatorn, om han inte vållat skadan, har rätt till ersättning av jordägaren för den nödvändiga kostnaden sedan arbetet fullbordats. Beträffande skador av annan orsak än brand gäller i stället vanliga regler om arrendators underhållsskyldighet.

Regeln i 9 kap. 19 § JB ger således arrendatorn en bättre ställning vid brandskador än vid andra skadeorsaker. Särregleringen beträffande

brandskador beror på att jordägaren ansetts ha skyldighet att hålla anläggningarna försäkrade mot brand.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 2

En normal lantbruksförsäkring innefattar numera inte bara brandskador utan även andra skadeorsaker. Normalt är det jordägaren som håller försäkring. Någon ändring i den ordningen föreslås inte. Det föreslås emellertid i betänkandet att arrendatorn skall ha rätt till ersättning av jordägaren även när det gäller skador som har annan orsak än brand när han utfört reparationerna.

Förslagets regel innebär alltså en anpassning till gällande försäkringspraxis. Samtidigt som förslaget innebär att den nuvarande regeln om brandskador utvidgas till att gälla även andra olyckshändelser föreslås att arrendatorn skall åläggas en självrisk. Självrisken skall, om parterna inte kommit överens om ett annat belopp, motsvara ett halvt basbelopp.

#### **Redaktionell översyn av bestämmelserna i 9 kap. 15–22 §§ JB.**

Kommittén konstaterar att reglerna om underhåll och nybyggnad m.m. är oöverskådliga och har mot den bakgrunden gjort en redaktionell översyn av reglerna i det avsnittet.

Den föreslagna förändringen innebär en viss omflyttning av reglerna. Reglernas materiella innehåll förändras dock inte.

Förändringarna innebär i huvudsak att bestämmelserna i 17 a, 18 och 19 §§ sammanförs till en paragraf (18 §), att de nuvarande bestämmelserna i 20 § överförs till 16 § (som därigenom får ytterligare två stycken) samt att den nuvarande regeln om täckdikning i 21 § första stycket placeras i 19 §.

De föreslagna nya bestämmelserna om investeringar har placerats i 20 §. De till ett investeringsstillstånd knutna bestämmelserna om inlösen och överlåtelse har däremot intagits i 9 kap. 31 a §.

En schematisk översikt över omredigeringen finns i en bilaga till betänkandet.

#### **Viltskador**

En grundregel i svensk jaktlagstiftning är att den jakträtt som är knuten till ett visst markområde tillkommer markens ägare. Om mark upplåts som jordbruksarrende ingår emellertid även jakträtten i upplåtelsen om parterna inte avtalat annat. I praktiken är det vanligt att jordägaren i arrendeavtalet förbehåller sig jakträtten.

Den som har jakträtt och den som har bruksrätt till ett område har ofta olika intressen med avseende på förekomsten av vilt. Jakträttsinnehavaren har ett intresse av en rik fauna. För jordbruksarrendatorn framstår viltet däremot i stor utsträckning som en källa till problem, i det att vilda djur kan vålla skador på hans jordbruksgrödor. Har arrendatorn inte jakträtt kan han inte själv begränsa viltstammens storlek genom avskjutning. Denna intressesmetsättning kan förväntas öka när möjligheterna att erhålla ersättning från viltskadefonden upphör i och med 1994 års utgång.

Kommittén anser inte att det angivna problemet bör angripas på det sättet att jordbruksarrendatorn genom en tvingande lagregel tillförs jakträtten till det arrenderade området. Det förslag som presenteras i betänkandet innebär i stället att arrendatorn, när jakträtten inte ingår i jordbruksarrendet, skall vara berättigad till ersättning av jordägaren för skador som orsakas av vilt. Ersättningsansvaret bygger på att skadorna principiellt kan begränsas genom att jakträtten utnyttjas. Ersättnings-skyldigheten har begränsats till sådant vilt som får jagas under någon del av året.

Skador av vilt utgör en form av naturpåverkan. Den som bedriver verksamhet i områden där det förekommer vilt måste därför tåla en viss uppkomst av skador. Det bör ankomma på varje jordbrukare att vidta rimliga åtgärder för att förebygga skador av vilt. I detta ligger bl.a. att arrendatorn inte bör ha rätt till ersättning för skador på grödor som med hänsyn till föreliggande viltbestånd är särskilt olämpliga att odla på arrendestället.

Att arrendatorn har ett ansvar för att rimliga förebyggande åtgärder vidtas leder också till att han bör ha en viss självrisk. Förslaget innebär i denna del att man vid bestämmande av ersättningens storlek skall göra avdrag med tio procent av skadans belopp, dock lägst fyra procent av arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret. Ersättningsskyldigheten har vidare maximerats till ett belopp som motsvarar denna arrendeavgift för skador under ett år. Bestämmelserna om hur ersättningen skall beräknas föreslås vara dispositiva.

När det gäller förfarandet innebär förslagets regler att skadan, om parterna inte kan komma överens, skall värderas av minst en sakkunnig. Kan parterna inte enas om vem som skall utföra värderingen skall sakkunnig utses av länsstyrelsen. Vid denna medverkan av sakkunnig är det inte fråga om en tillämpning av synreglerna.

## Klander av syn

Avräkning med anledning av arrendeförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn skall, om parterna inte avtalat annat, grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut. För den som inte godtar en syn finns möjlighet att klandra den genom att väcka talan mot den andra parten vid domstol. Enligt nu gällande regler skall talan väckas inom två månader från det att synehandlingen delgavs parten. Om synen inte klandras gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänförs sig.

Det förhållandet att den tid inom vilken syn skall klandras räknas från dagen då parten delgavs synehandlingen medför att de slutdagar som gäller för respektive parts möjlighet att väcka klandertalan kan skilja sig åt avsevärt. Ordningen kan medföra rättsförluster för enskild part och föranleda onödiga klanderprocesser.

Kommitténs förslag innebär att det införs möjlighet för vardera parten att klandra en syn anslutningsvis, dvs. med anledning av att motparten först klandrat synen. Den som är svarande i den först anhängiggjorda processen skall alltså ges rätt att väcka talan även om den ordinära tiden

för klandertalan från partens sida löpt ut. Förutsättningen skall dock vara att han väcker sin klandertalan inom en månad från det att stämning med anledning av motpartens klander delgavs honom.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 2

I anslutning till förslaget om möjlighet att klandra en syn anslutningsvis föreslås att den tidsfrist inom vilken ordinär klandertalan skall anhängiggöras förkortas från två månader till en.

### **Deposition av arrendeavgift**

För en gäldenär kan det ibland, såsom när han anser sig ha en motfordran eller när han av något skäl inte kan nå borgenären, vara av stor betydelse att ha möjlighet att prestera betalning genom att sätta ned beloppet t.ex. hos en myndighet i stället för att betala direkt till borgenären. Lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet, som gäller även till förmån för arrendatorer, öppnar möjlighet för en gäldenär att deponera betalning hos länsstyrelsen bl.a. när borgenären vägrar att ta emot betalning av en förfallen gäld och när gäldenären på grund av någon annan omständighet som beror på borgenären är förhindrad att verkställa betalningen. Rätt till deposition föreligger också i situationer där gäldenären inte vet eller bör veta vem som är rätt borgenär. Dessa regler är inte tillräckliga.

Efter förebild i de regler som gäller till förmån för hyresgäster föreslås i betänkandet att arrendatorn skall få möjlighet att betala arrendeavgift genom deposition också när han anser sig ha rätt till nedsättning av arrendeavgiften, rätt till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist samt när han anser sig ha någon annan motfordran hos jordägaren. Möjlighet till deposition skall enligt förslaget finnas också när det råder tvist om storleken av arrendeavgift som skall utgå i pengar men som inte är till beloppet bestämd i avtalet.

Förslagets bestämmelser har utformats i nära anslutning till de regler som enligt 12 kap. 21 och 22 §§ JB gäller för motsvarande situation i hyresförhållanden. Detta innebär bl.a. att arrendatorn måste ställa säkerhet för den kostnad som jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta, att länsstyrelsen genast skall underrätta jordägaren när deposition skett och att jordägaren, för att få ut beloppet, inom tre månader skall visa antingen att han träffat överenskommelse med arrendatorn om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan i saken mot arrendatorn. I sistnämnda fall får beloppet betalas ut först efter det att det meddelats ett slutligt avgörande i tvistefrågan.

Länsstyrelsen skall vara skyldig att ha medlen räntebärande.

### **Besittningsskydd vid gemensamt arrendatorsskap**

I ett fall där det på arrendatorssidan finns flera personer och någon av dem lämnar avtalsförhållandet ger den nuvarande regleringen inte något besittningsskydd åt kvarvarande arrendator eller arrendatorer vid tidpunkten då en förlängning av avtalet är aktuell. Innebörden av gällande rätt får dock anses vara att bestämmelserna om överlåtelse rätt kan

utnyttjas också när det gäller att överföra en andel av arrenderätt till medarrendator.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 2

Att det inte föreligger någon rätt för kvarvarande arrendator att fortsätta arrendet när kompanjonerna är t.ex. syskon eller när de inte har någon släktrelation kan få olyckliga konsekvenser i enskilda fall. Konstruktionen kan verka hämmande för jordbrukets utveckling på arrendestället. Den kan också få oacceptabla följder i socialt hänseende.

Kommitténs förslag i denna del innebär att en eller flera kvarvarande arrendatorer skall kunna få arrendeavtalet förlängt om en medarrendator säger upp avtalet. Om jordägaren inte förklarar sig godta förändringen skall den som önskar kvarstå i arrenderelationen kunna vända sig till arrendenämnden och begära dess tillstånd till förlängning. Nämnden skall då pröva om jordägaren har befogad anledning att motsätta sig förlängningen. Detta motsvarar den regel som gäller beträffande överlåtelser till make och avkomlingar.

1 Förslag till  
Lag om friköpsrätt vid historiska arrenden

Härigenom föreskrivs följande.

**Inledande bestämmelser**

1 § När det föreligger ett historiskt arrende har arrendatorn under de förutsättningar som anges i denna lag rätt att lösa in den fasta egendom som omfattas av arrendet (friköpsrätt).

Bestämmelserna i denna lag om ägare till fastighet gäller även den som innehar fastighet med ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt.

2 § Ett historiskt arrende skall anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan den 1 januari år 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare.

3 § En arrendator kan inte med bindande verkan avstå från friköpsrätten.

**Förutsättningar för friköpsrätt**

4 § Friköp får ske om avtalet gäller ett jordbruksarrende och

1. huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år före den dag då talan om friköp väcks innehafts av arrendatorn eller någon honom närstående samt

2. arrendatorn eller någon honom närstående haft sin stadigvarande bostad på arrendestället under den i första punkten angivna tiden.

Friköp får också ske om avtalet gäller ett bostadsarrende och

1. ett sådant arrende uppkommit i anslutning till att ett tidigare avtal om jordbruksarrende, vari arrendatorn eller någon honom närstående varit part, upphört att gälla samt

2. arrendatorn eller någon honom närstående haft sin stadigvarande bostad på arrendeställena sedan minst 40 år före den dag då talan om friköp väcks.

Med närstående till arrendatorn avses den som är eller har varit gift med arrendatorn, barn, föräldrar och syskon till någon av dessa, samt föräldrarnas föräldrar och syskon.

5 § Friköp får dock inte ske om

1. rätt till förlängning av arrendeavtalet inte föreligger,

2. friköp av särskilda skäl skulle vara oskäligt mot jordägaren,

3. egendomen enligt beslut av regeringen skall omfattas av inlösen enligt 16 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss.

6 § Rätt till friköp gäller inte mot ny ägare till den fasta egendomen om arrendatorn saknat rätt till förvärv enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället därför att någon giltig intresseanmälan inte förelegat eller därför att arrendatorn godkänt överlåtelsen. Detsamma gäller om sådan förvärvsrätt förelegat men arrendatorn underlåtit att utöva rätten eller att senast inom tre månader från den dag då hembudet skedde väcka talan om friköp.

### Friköpets omfattning

7 § Friköpsrätten avser arrendestället i dess omfattning när talan om friköp väcks, dock att sådan gränsjustering får göras varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Till arrendestället skall räknas även byggnad eller annan anläggning som inte ingår i arrendet, om egendomen är tillbehör till fastighet som avses med arrendet.

8 § Vid friköp av del av en fastighet har arrendatorn rätt att lösa in även den återstående delen, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av ersättningen till jordägaren och dennes intresse av att behålla delen inte överväger fördelarna med att den ingår i friköpet.

Vid tillämpning av första stycket skall kostnaden för åtgärd som avses i 13 § andra stycket räknas in i ersättningen till jordägaren.

9 § Arrendatorn är skyldig att på begäran av jordägaren lösa även annan fast egendom som tillhör denne, om det skulle leda till att något sådant villkor som avses i 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) tillgodoses bättre eller till att en betydande olägenhet för jordägaren förebyggs, dock endast om ersättningen inte ökar väsentligt.

### Bruksrätter och fordringar

10 § I fråga om särskild rätt som tillkommer annan än jordägaren gäller 7 kap. 27 och 28 §§ jordabalken. När det föreligger särskilda skäl får domstolen dock förordna att sådan rätt skall upphöra att gälla.

I fråga om andel i samfällighet och särskild rätt som hör till fastighet som delas gäller bestämmelserna i 2 kap. 5 § och 10 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

11 § I samband med friköp får servitut bildas, ändras eller upphävas. Därvid gäller bestämmelserna i 5 och 7 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988).

Avser friköpet del av en fastighet som har del i samfällig väg kan den friköpta fastighetsdelen såsom servitut i den återstående fastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock inte bildas om den friköpta delens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.

12 § Genom friköpet upphör det friköpta områdets ansvar för fordran. Detta gäller dock inte fordran som åtnjuter förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

I fråga om intecknings verkan i den inlösta egendomen finns föreskrifter i 6 kap. 14 § jordabalken.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 3

### **Ersättning**

13 § För fastighet som friköps i sin helhet skall, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, betalas löseskilling med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Friköps del av en fastighet, skall intrångsersättning betalas med belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom friköpet. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för ägaren genom friköpet, skall även sådan skada ersättas.

Har arrendatorn åtagit sig att vidta åtgärd för att minska skada, skall hänsyn tas till det vid bestämmande av ersättning, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av den ersättningsberättigade.

Vid bestämmande av fastighetens värde skall hänsyn inte tas till förbättring fastigheten vunnit genom arbete eller kostnad, som arrendatorn eller tidigare arrendator vars rätt övergått till den förstnämnde nedlagt på fastigheten utöver vad som ålegat honom.

Värdering skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgörs.

14 § Har åtgärd vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning som arrendatorn har att erlagga, skall, om det föreligger skäl till det, ersättningen bestämmas så som om åtgärden inte vidtagits.

### **Rättegången m.m.**

15 § Friköpsrätt påkallas genom att arrendatorn väcker talan mot jordägaren vid den fastighetsdomstol inom vars område huvuddelen av arrendestället är beläget. I stämningsansökan skall anges den fasta egendom som friköpet avser, den ersättning som arrendatorn erbjuder samt namn och adress på samtliga för arrendatorn kända sakägare.

Innehavare av fordran för vilken fastigheten svarar skall inte i denna egenskap anses som sakägare.

16 § Arrendatorn skall förete gravationsbevis beträffande fastigheten.

Avser talan del av en fastighet skall arrendatorn till domstolen dessutom överlämna av fastighetsbildningsmyndigheten upprättad karta med beskrivning över området i två exemplar. Kartan och beskrivningen skall vara upprättade i enlighet med vad som är föreskrivet för fastighetsbildningsförrättning. Ny gräns skall vara utmärkt i enlighet med vad som är föreskrivet beträffande gräns som tillkommer genom fastighetsbildning.

17 § Domstolen skall under förberedelsen verka för att utredningen i målet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet. Domstolen skall se till att onödig utredning inte

förebringas i målet och får själv föranstalta om utredning som är erforderlig.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 3

Gäller arrendatorns talan friköp av egendom som omfattas av lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss, skall fastighetsdomstolen så snart som möjligt inhämta yttrande från fideikommissnämnden huruvida egendomen bör bli föremål för inlösen enligt 16 § nämnda lag.

18 § Frågan om friköpsrätt föreligger får avgöras genom särskild dom.

Är parterna ense om att kraven för rätt till friköp är uppfyllda och avser förvärvet ett historiskt arrende skall, om part yrkar det, domstolen utfärda dom i enlighet med överenskommelsen.

19 § Arrendatorn skall ersätta motparts rättegångskostnad i fastighetsdomstolen i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

I högre rätt skall vardera parten bära sina rättegångskostnader i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

20 § I fråga om rättegången gäller i övrigt 5 kap. 6 § första stycket första och tredje meningen och tredje stycket, 7, 8, 13 och 14 §§, 23 § första stycket, 24 §, 25 § första, andra och tredje stycket, 26 § första stycket, 27 § första stycket första meningen samt 28 och 29 §§ expropriationslagen (1972:719).

**Betalning av ersättning och fullbordande av friköp m.m.**

21 § I fråga om betalning av ersättning och därmed sammanhängande frågor gäller 6 kap. 1 § första stycket, 2–4 och 6 §§, 7 § första stycket, 11, 12 och 14 §§, 16 § första stycket första meningen och andra stycket samt 17–19 §§ expropriationslagen (1972:719).

22 § Friköpet är fullbordat när samtliga frågor i saken slutligt avgjorts och arrendatorn inom föreskriven tid fullgjort vad som åligger honom enligt 6 kap. 1 § första stycket och 4 § expropriationslagen (1972:719) eller, i fall som avses i 6 kap. 12 § expropriationslagen, när den slutliga ersättningen har kommit in till länsstyrelsen.

Genom att friköpet fullbordas sker ändring av fastighetsindelningen enligt friköpet.

23 § Löseskilling och intrångsersättning för fastighet som innehas med fideikommissrätt får inte sättas lägre än som föranleds av 13 och 14 §§. Ersättning som nämnts nu och som tillkommer innehavaren av fideikommissegendomen skall alltid nedsättas hos länsstyrelsen och får inte utbetalas, innan regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer har förordnat hur det skall förfaras med ersättningen.

2      Förslag till  
Lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att  
förvärva arrendestället

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 3

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt  
att förvärva arrendestället skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §

En arrendator har enligt denna lag rätt att förvärva arrendestället, om  
avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn  
eller ett bostadsarrende.

*Att vissa arrendatorer dessutom  
har rätt att friköpa arrendestället  
framgår av lagen (1991:000) om  
friköpsrätt vid historiska arrenden.*

---

Denna lag träder i kraft den

### 3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1980:565) om undantag från fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordförvärvslagen (1979:230) vid friköp av kronotorp

Prop. 1994/95:155

Bilaga 3

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1980:565) om undantag från fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordförvärvslagen (1979:230) vid friköp av kronotorp att rubriken till lagen samt 3 § skall ha nedan angivna lydelse.

Lag om undantag från fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordförvärvslagen (1979:230) vid vissa friköp.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 3 §

Vid friköp av kronotorp behövs inte förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230).

*Förvärvstillstånd eller anmälan enligt jordförvärvslagen behövs inte när domstol genom dom förordnat att det föreligger friköpsrätt enligt lagen (1991:000) om friköpsrätt vid historiska arrenden.*

---

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs att 3 § förköpslagen (1967:868) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

3 §

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva,

7. domstol genom dom förordnat att det föreligger friköpsrätt enligt lagen (1991:000) om friköpsrätt vid historiska arrenden.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Första stycket 1 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

Denna lag träder i kraft den

## 5 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1988:183) om förvaltningen av kyrklig jord

Härigenom föreskrivs att 21 § lagen (1988:183) om förvaltningen av kyrklig jord skall ha nedan angivna lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 21 §

Försäljning eller byte av kyrklig jord får ske

1. för att tillgodose bostadsbehovet i orten,

2. för att bilda lämpliga enheter för jordbruk eller skogsbruk,

3. för att främja annat syfte liknande det som avses i 1 eller 2,

4. för att tillgodose ändamål som avses i 2 kap. expropriationslagen (1972:719), *eller*

5. när jorden på grund av särskilda omständigheter inte lämpligen bör behållas för sitt ändamål.

Försäljning eller byte av kyrklig jord får ske

1. för att tillgodose bostadsbehovet i orten,

2. för att bilda lämpliga enheter för jordbruk eller skogsbruk,

3. för att främja annat syfte liknande det som avses i 1 eller 2,

4. för att tillgodose ändamål som avses i 2 kap. expropriationslagen (1972:719),

5. när förvärvaren har friköpsrätt enligt lagen (1991:000) om friköpsrätt vid historiska arrenden, *eller*

6. när jorden på grund av särskilda omständigheter inte lämpligen bör behållas för sitt ändamål.

Kyrklig jord får endast överlåtas om det kan ske utan olägenhet för det allmänna och om det sker mot ersättning som, om annat inte föreskrivs särskilt, motsvarar fastighetens marknadsvärde.

Om det finns särskilda skäl får sådan överlåtelse av kyrklig jord ske som medför att denna blir kyrklig jord av annat slag.

---

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Teknisk ledamot skall närvara vid muntlig förberedelse i mål om friköpsrätt om fastighetsdomstolen finner att det behövs.

2 § När stämning utfärdas i ett mål om friköpsrätt skall fastighetsdomstolen skriftligen underrätta inskrivningsmyndigheten om målet för anteckning i fastighetsboken.

3 § Avskrivs helt eller delvis ett mål om friköpsrätt, om vilket underrättelse har lämnats enligt 2 §, och vinner beslutet laga kraft, skall domstolen genast underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet för anteckning i fastighetsboken.

4 § När samtliga frågor i saken slutligt avgjorts, skall domstolen till fastighetsregistermyndigheten utan dröjsmål lämna över dels karta och beskrivning som avses i 16 § lagen (1991:000) om friköpsrätt vid historiska arrenden, dels sådana utdrag av handlingarna i målet och domstolens dom att det av dem framgår vad friköpet innebär i de hänseenden som anges i nämnda lagrum. På kartan skall tecknas bevis att den har legat till grund för friköpet.

5 § Görs anmälan till inskrivningsmyndigheten att friköpsrätten är förverkad och sker anmälan inom tre månader från förverkandet, skall inskrivningsmyndigheten genast underrätta länsstyrelsen om anmälan.

6 § När ett friköp har blivit fullbordat, skall länsstyrelsen genast underrätta inskrivningsmyndigheten om detta förhållande. Innebär friköpet att fastighetsindelningen ändras eller att servitut bildas, ändras eller upphävs, skall underrättelse lämnas också till den fastighetsregistermyndighet inom vars område fastigheten är belägen.

7 § Besväras fastighet av inteckning som ursprungligen har beviljats i fastighet med annan registerbeteckning skall kungörelse som avses i 6 kap. 19 § expropriationslagen (1972:719) innehålla uppgift om varje tidigare registerbeteckning på fastighet vari inteckningen har gällt, dock ej beteckningen på fastighet från vilken inteckningen har avlyfts eller på avstyckning.

8 § Friköps en eller flera av gemensamt intecknade fastigheter eller del av en intecknad fastighet och utfaller vid fördelning som avses i 6 kap. 18 § expropriationslagen (1972:719) betalning på pantbrevs belopp gäller 13 kap. 20 § andra stycket utsökningsförordningen (1981:981). I fastighetsboken skall antecknas med vilket belopp inteckningen efter fördelningen gäller i fastigheten.

9 § Har löseskilling eller intrångsersättning som tillkommer innehavare av fideikommissegendom nedsatts enligt punkt 4 i övergångsbestämmelserna till lagen (1991:000) om friköpsrätt vid historiska arrenden, skall länsstyrelsen underrätta fideikommissnämnden om det. Förordnande som avses i nämnda övergångsbestämmelse meddelas av nämnden.

Prop. 1994/95:155

Bilaga 3

10 § Bildas, ändras eller upphävs servitut genom friköp, införs uppgift om åtgärden i fastighetsregistret.

---

Denna förordning träder i kraft den

1 Förslag till  
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken  
*dels* att 9 kap. 17 a § skall upphöra att gälla,  
*dels* att 8 kap. 21, 26, 31 och 33 §§ samt 9 kap. 8, 16, 18, 19, 20,  
21, 22, 26, 28 och 31 §§ skall ha nedan angivna lydelse,  
*dels* att i balken skall införas fem nya paragrafer, 8 kap. 12 a och  
12 b §§ samt 9 kap. 8 a, 31 a och 34 a §§, av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

8 kap.

12 a §

*Anser arrendatorn att han enligt bestämmelse i denna lag har rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos jordägaren, och vill arrendatorn dra av motsvarande belopp på arrendeavgift som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av arrendeavgift som skall utgå i pengar men som inte är till beloppet bestämd i avtalet.*

*Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.*

*När arrendatorn enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller om tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.*

*Har arrendatorn deponerat arrendeavgift hos länsstyrelsen, får jordägaren inte göra gällande att arrenderätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats till honom.*

*Beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas i hovrätten genom besvär.*

## 12 b §

*Länsstyrelsen skall genast underrätta jordägaren i rekommenderat brev om deposition enligt 12 a §.*

*Visar inte jordägaren inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om depositionen sänts till honom att han träffat överenskommelse med arrendatorn om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot arrendatorn, har denne rätt att återfå beloppet. Har jordägaren väckt talan inom angiven tid, får beloppet inte lyftas förrän jordägarens talan blivit slutligt avgjord.*

*Deponerat belopp skall genast insättas i bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.*

## 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 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 avträdades 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.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte egendom som inlöses

*eller överläts i samband med överlåtelse av arrenderätt enligt bestämmelserna i 9 kap. 31 a § och inte heller om annat avtalats.*

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 4

## 26 §

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning, klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan *eller, i fall som avses i 9 kap. 31 a § tredje stycket, göra ansökan* därom inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning, klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

## 31 §

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18, 19, 20, 22, 31 eller 31 a § tredje stycket eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7, 8 a, 17 § eller 31 a § fjärde stycket, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 18, 19, 20, 22 eller 31 a § tredje stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 kap.

8 §

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

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 en detaljplan,

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.

*Att jordägaren i vissa fall är skyldig att lösa arrendatorn tillhörig egendom på arrendestället framgår av 31 a §.*

8 a §

*Har arrendestället arrenderats*

*av flera gemensamt och har en av dem sagt upp arrendeavtalet är en medarrendator berättigad att få arrendeavtalet förlängt för egen del, om arrendenämnden tillåter det. Tillstånd skall lämnas om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig förlängningen.*

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 4

#### 16 §

Avhjälper arrendatorn brist som förelegat vid tillträdet och har han ej enligt 17 § rätt till ersättning för arbetet så snart det fullbordats, är han berättigad till ersättning vid avräkning enligt 23 §. Detta gäller dock ej sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

*Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han inte enligt 17 eller 18 § berättigad till ersättning 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.*

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

#### 17 a §

*Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vad som nu har sagts gäller dock inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn*

enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av arrendenämnden enligt tredje stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Är jordägaren enligt första stycket första meningen inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra ett arbete därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet.

18 §

Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrenda-

Om en anläggning behövs med hänsyn till en ändamålsenlig plan-

torns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälpes brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostnaden för arbetet fastställts av arrendenämnden på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om ej bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Första-tredje styckena tillämpas inte beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt istandsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

läggning av jordbruket på arrendestället är jordägaren skyldig att utföra arbete som krävs därför att

1. en myndighet meddelat beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker,

2. byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny.

Första stycket gäller inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

Skadas anläggning som avses i första stycket 2. av brand eller annan olyckshändelse och är skadan mindre omfattande än där anges skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han inte själv är vållande har han sedan arbetet fullbordats rätt att av jordägaren erhålla ersättning för den del av den nödvändiga kostnaden som överstiger ett halvt basbelopp, om parterna inte överenskommit annat belopp.

Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första och andra stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av arrendenämnden enligt femte stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För

Är jordägaren på grund av första stycket andra punkten ej skyldig att avhjälpa brist som avses i nämnda stycke, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej bristen är av ringa betydelse. Har ej annat avtalats, äger vad som sagts nu motsvarande tillämpning, om anläggning som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som anges i första stycket.

den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första och andra stycket prövas av arrendenämnden på begäran av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Är jordägaren enligt första stycket inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren enligt andra stycket inte är skyldig att utföra ett arbete som avses i första stycket 1. därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet och, i fall som avses i första stycket 2, när anläggning som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsplikt genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som där avses.

#### 19 §

Skadas anläggning som avses i 18 § av brand och är skadan mindre omfattande än där anges, skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han ej själv är vållande, har han rätt att av jordägaren erhålla ersättning för den nödvändiga kostnaden sedan arbetet fullbordats.

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrende-

20 §

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, 17 a eller 18 § berättigad till ersättning 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.

Kan inte jordägaren och arrendatorn träffa överenskommelse om en investering som arrendatorn vill utföra kan arrendenämnden lämna tillstånd till den. Tillstånd får lämnas på ansökan av arrendatorn om investeringen kan antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället och intresset av att investering sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Vid bedömningen skall hänsyn tas även till förhållandet mellan investeringen och arrendeställets värde.

Lämnas tillstånd enligt första stycket skall jordägaren beredas tillfälle att utföra investeringen. Nämnden skall i beslutet utsätta den tid inom vilken jordägaren i så fall har att slutföra arbetena.

På begäran av part skall arrendenämnden i samband med prövning av tillståndsfråga enligt första stycket även pröva fråga om ändring av arrendeavgiften enligt bestämmelserna i 22 §.

Förklarar jordägaren att han inte kommer att utföra investeringen eller har den inte utförts inom föreskriven tid får arrendatorn utföra investeringen på egen bekostnad. Att arrendatorn i sådant fall har rätt att överlåta arrenderätten eller få den egendom som investeringen motsvarar inlöst framgår av 31 a §.

21 §

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande be-

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.

## 22 §

Har jordägaren utfört arbete som avses i 17 a eller 18 § eller betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godta en skälighöjning av arrendeavgiften.

Har jordägaren enligt avtal med arrendatorn medverkat till en investering på arrendestället och har arrenderättens värde ökat genom investeringen, är arrendatorn skyldig att godta en skälighöjning av arrendeavgiften.

Samma skyldighet föreligger också om arrenderätten ökat i värde till följd av att jordägaren utfört arbete som avses i 18 § första stycket, betalat ersättning enligt 18 § fjärde stycket eller 19 § för arbete som arrendatorn utfört eller utfört en investering som tillåtit enligt bestämmelserna i 20 § eller enligt 31 a § löst i egendom som avses med sådan investering.

Kan överenskommelse om ändring av arrendeavgiften enligt bestämmelserna i denna paragraf inte träffas prövas frågan av arrendenämnden.

## 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 §, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

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.

#### 28 §

Om part ej godtager syn, som hållits på sätt och inom tid som anges i 24 §, får parten klandra synen genom att väcka talan mot den andra parten inom *två månader* från det synehandlingen delgavs honom. Klandras icke synen, gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning mot synen är i sådant fall ej tillåten.

Om part ej godtager syn, som hållits på sätt och inom tid som anges i 24 §, får parten klandra synen genom att väcka talan mot den andra parten inom *en månad* från det synehandlingen delgavs honom. Klandras *inte* synen, gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning mot synen är i sådant fall ej tillåten.

*Har ena parten klandrat synen inom rätt tid får också motparten, även om han inte iakttagit vad som sägs i första stycket, anföra klander. Han skall dock inom en månad från det att stämningen delgavs honom ge in sin stämningsansökan till fastighetsdomstolen. Om den första klandertalan återkallas eller av annat skäl förfaller, är också den senare talan förfallen.*

Synemännen är skyldiga att i mål om klander avge skriftligt yttrande, om rätten begär det.

#### 31 §

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena.

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena *eller av 31 a §.*

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning

enligt 23 § utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Första-tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

### 31 a §

*Har arrendatorn utfört en investering på arrendestället i enlighet med bestämmelserna i 20 § får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först skriftligen erbjuda jordägaren att mot skälig ersättning lösa in den egendom som beslutet enligt 20 § avser. Har jordägaren inte inom två månader från erbjudandet skriftligen åtagit sig att lösa egendomen är hans rätt till inlösen förfallen för en tid av tre år från erbjudandet.*

*Ett åtagande enligt första stycket innebär att jordägaren därefter är skyldig att lösa egendomen. Sådan skyldighet föreligger också när arrendeförhållandet upphör på grund av omständighet som avses i 8 §.*

*Kan överenskommelse om jordägarens skyldighet att lösa egendomen eller om de villkor som skall gälla vid en inlösen inte träffas prövas frågan av arrendenämnden på ansökan av part.*

*Om jordägaren i fall då överlåtelse får ske, inte godtar en av arrendatorn anvisad person som*

ny arrendator skall arrendenämnden på arrendatorns ansökan pröva om jordägaren skäligen kan nöjas med den anvisade personen. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller även till förmån för den arrendator som förvärvat rätt till sådan investering som avses i första stycket i samband med förvärv av arrenderätt från en tidigare arrendator.

### 34 a §

Ingår inte jakträtten i jordbruksarrendet är jordägaren skyldig att ersätta arrendatorn för skador på jordbruksgrödor som orsakas av vilt som får jagas under någon del av året. Ersättning utgår dock inte för skador på grödor som med hänsyn till föreliggande viltbestånd är särskilt olämpliga att odla på arrendestället.

Om inte annat avtalats skall vid bestämmande av ersättningsbelopp avdrag göras med tio procent av skadans belopp, dock lägst fyra procent av arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret. Den sammanlagda ersättningen under ett år får, om inte annat avtalats, inte överstiga ett belopp som motsvarar arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret.

Finner arrendatorn att skada uppkommit skall han snarast underrätta jordägaren därom. Kan parterna inte enas om ersättningen skall skadan värderas av minst en sakkunnig. Sakkunnig utses av parterna gemensamt eller, på någon av parternas begäran, av länsstyrelsen. Beträffande ersättning till den som varit sakkunnig gäller 27 §.

---

1. Denna lag träder i kraft den

2. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller, med undantag av 9 kap 28 §, äldre regler fram till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.

3. Från jordägarens ersättningsskyldighet enligt 9 kap. 34 a § skall avräknas vad arrendatorn på grund av skadan har rätt att erhålla enligt förordningen (1980:400) om ersättning vid vissa viltskador, m.m.

4. Beträffande arrendetvist som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

5. Förekommer i lag eller författning hänvisning till föreskrift som har ersatts genom bestämmelse i denna lag tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

2 Förslag till  
Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och  
hyresnämnder

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 1, 17 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21 eller 31 §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3-6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 8 a, 12 b, 18, 19, 20, 22, 31 § eller 31 a §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3-6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

17 §

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den länsstyrelse eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende som avses i 9 kap. 18, 19, 20, 31 §, eller 31 a § tredje stycket jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den länsstyrelse eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Begärs prövning av fråga som avses i 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

### 32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 31 a § tredje stycket eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraft-ägande dom.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 4

---

Denna lag träder i kraft den

Remissyttrande har avgivits av Svea hovrätt, Kristianstads tingsrätt, Arrendenämnden i Västerås, Arrendenämnden i Linköping, Domstolsverket, Fideikommissnämnden, Fortifikationsförvaltningen, Uppsala universitet, Statens jordbruksverk, Kammarkollegiet, Länsstyrelsen i Södermanlands län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Länsstyrelsen i Kristianstads län, Länsstyrelsen i Malmöhus län, Länsstyrelsen i Skaraborgs län, Länsstyrelsen i Västmanlands län, Egendomsnämnden i Uppsala stift, Egendomsnämnden i Växjö stift, Egendomsnämnden i Lunds stift, Egendomsnämnden i Göteborgs stift, Egendomsnämnden i Karlstads stift, Statens lantmäteri- verk, Svenska Kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska kyrkans centralstyrelse, Svenska lantarbetareförbundet, Svenska jägareförbundet, Sveriges advokatsamfund, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Försäkringsförbund, Folksam, Svenska Bankföreningen, Domän Aktiebolag, Fideikommissariernas intresseorganisation, Sveriges jordägareförbund, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, Willands arrendatorförening, Småbrukare i Väst, Skånes arrendatorsförening, Föreningen Hallands jordbruksarrendatorer, Södra Östergötlands arrendatorsförening, Samrådsgruppen för arrendatorsföreningar på och kring sydsvenska höglandet, Konkurrensverket.

## 1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

dels att 8 kap. 21, 26, 31 och 33 §§, 9 kap. 22 och 31 §§ samt rubriken närmast före 9 kap. 31 § skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas nya bestämmelser, 9 kap. 21 a, 31 a och 31 b §§.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 8 kap.

## 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 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 avträdades 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.

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 utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen *eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Om han för bort egendomen, skall han dock återställa arrendestället i tjänligt skick.*

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört *eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn* inom tre månader från det arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

*Bestämmelserna i denna paragraf gäller även sådan egendom som arrendatorn i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator.*

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

## 26 §

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan därom *eller, i fall som avses i 9 kap. 31 a §, hänskjuta frågan till arrendenämnd* inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

## 31§<sup>2</sup>

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31, 31 a eller 31 b § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1984:678

9 Riksdagen 1994/95. 1 saml. Nr 155

33 §<sup>3</sup>

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 b § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller fastställande av villkor för inlösen enligt 9 kap. 31 a §.

9 kap.

21 a §

*På ansökan av arrendatorn kan arrendenämnden lämna tillstånd till en investering som innebär åtgärd avseende byggnader, markanläggningar eller jord på arrendestället och som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §.*

*Tillstånd skall lämnas om investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av investeringen överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd.*

*Tillstånd enligt första stycket kan förenas med villkor.*

*Denna paragraf gäller inte när arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet inte omfattar bostad för arrendatorn.*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1984:678.

22 §<sup>4</sup>

Har jordägaren utfört arbete som avses i 17 a eller 18 § eller betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.

Har jordägaren enligt avtal med arrendatorn helt eller delvis bekostat en investering på arrendestället och har arrenderättens värde ökat genom investeringen, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.

Sådan skyldighet föreligger också, om arrenderätten ökat i värde till följd av att jordägaren

1. utfört arbete som avses i 17 a eller 18 §,
2. betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört, eller
3. löst in en investering enligt 31 a §.

*Överlåtelse av arrenderätten och inlösen av investering*

31 §<sup>5</sup>

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena.

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena eller av 31 a §.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1984:678.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1984:678.

Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 6

Första-tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

### 31 a §

*En arrendator som utfört en investering på arrendestället enligt bestämmelserna i 21 a § får överlåta arrenderätten, om inte jordägaren enligt andra stycket är skyldig att lösa in investeringen.*

*En arrendator som vill överlåta arrenderätten skall först skriftligen erbjuda jordägaren att lösa in investeringen. Jordägaren är skyldig att lösa in investeringen, om han inom tre månader från arrendatorns erbjudande skriftligen åtar sig det eller om arrendeförhållandet upphör på grund av en omständighet som avses i 8 §. Inlösenbeloppet skall, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringen.*

*Twist om jordägarens skyldighet att enligt andra stycket lösa in investeringen eller om de villkor som skall gälla för sådan inlösen prövas av arrendenämnden på ansökan av någon av parterna. Om jordägaren medger arrendatorns begäran om inlösenersättning till någon del, får nämnden meddela ett särskilt beslut över det som medgivits.*

### 31 b §

*Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.*

*Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast*

*om arrendenämnden funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.*

Prop. 1994/95:155

Bilaga 6

*Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som arrendenämnden godtagit som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från ett lagakraftvunnet beslut enligt andra stycket, om frågan anhängiggjorts i arrendenämnden före treårsfristens utgång.*

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1995.

2. I fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller den nya lydelsen av 8 kap. 21 § samt de nya bestämmelserna i 9 kap. 21 a, 31 a och 31 b §§ först efter den tidpunkt efter ikraftträdandet till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning.

Härigenom föreskrivs att 1, 17 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>2</sup>

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,

2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21 eller 31 §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31, 31 a eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd.

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

17 §<sup>3</sup>

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987:264.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1994:820

det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. *I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.*

inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. *Om utredningen ger anledning till det, får arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga i ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken samt om inlösenersättningen i ärende som avses i 9 kap. 31 a § jordabalken. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.*

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskomsten tillfälle att yttra sig.

#### 32 §<sup>4</sup>

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftgående dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om hovrätten ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftgående dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 31 a § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftgående dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om hovrätten ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftgående dom.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1994:833

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1995.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1994-10-03.

Närvarande: f.d. regeringsrådet Magnus Sjöberg, justitierådet Johan Munck, regeringsrådet Leif Lindstam.

Enligt en lagrådsremiss den 1 september 1994 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Monica Kämpe.

Förslagen föranleder följande yttrande av *Lagrådet*.

## Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap.

26 §

Det remitterade förslaget innebär att den tvååriga preklusionsfrist från arrendeställets avträdande, som enligt paragrafen gäller för fall då jordägare eller arrendator vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall kunna brytas inte bara genom väckande av talan utan också genom hänskjutande till arrendenämnd, när det gäller fall som avses i den nya 31 a §.

Som Lagrådet närmare utvecklar i anslutning till 32 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder kan 31 a § jordabalken inte anses innebära att arrendenämnd får befogenhet att i en villkorstvist förplikta någon av parterna att betala ett visst belopp till den andre. En sådan fråga ankommer på domstol. Nämndens befogenhet är begränsad till att meddela ett fastställelsebeslut beträffande jordägarens inlösensskyldighet och de villkor som skall gälla i fråga om sådan inlösen.

Eftersom arrendenämnden alltså i de fall som avses i 31 a § inte kan anses ha till uppgift att pröva ett fordringsanspråk, kunde det synas följdriktigt att inte låta hänskjutandet till nämnden bryta den preklusionsfrist som här är i fråga. Även med den angivna utgångspunkten får den reglering som föreslås dock anses godtagbar. Den föreslagna regleringen kan innebära praktiska fördelar för det fall att en villkorstvist uppkommer när endast kort tid återstår av arrendetiden och arrendatorn vill avvakta med en fullgörelsetalan vid domstol till dess att ett lagakraftvunnet avgörande i villkorstvisten föreligger. Förslaget måste för sådana fall få till följd att arrendatorn är bevarad vid sin rätt, under förutsättning att tvistefrågan hänskjutits till nämnden inom tvåårsfristen, och att således någon särskild preklusionsfrist inte gäller i fråga om en efterföljande talan vid domstol.

Med hänsyn till det anförda lämnar Lagrådet förslaget i denna del utan erinran. För att motsatsslut skall undvikas förordar Lagrådet dock att paragrafen kompletteras på sådant sätt att ett hänskjutande till arrende-

nämnd bryter preklusionsfristen även i fall som avses i 9 kap. 14 § jordabalken. Det finns så mycket mera skäl för detta som arrendenämnd i de fall som behandlas i sistnämnda paragraf, i enlighet med vad som framgår av paragrafens avfattning (jfr också 32 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder), otvivelaktigt kan meddela fullgörelsebeslut.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 7

9 kap.

21 a, 31 a och 31 b §§

I lagrådsremissen föreslås bl.a. regler som ger en arrendator möjlighet att efter tillstånd av arrendenämnden på egen bekostnad utföra investeringar utan jordägarens medgivande. Vidare föreslås i anslutning till detta regler till skydd för arrendatorn i vad avser sådana investeringar. Bestämmelserna i nu berörda hänseenden återfinns huvudsakligen i förevarande tre nya paragrafer. Lagrådet, som inte har någon erinran i sak mot förslagen och inte heller mot utformningen av 21 a och 31 b §§, vill beträffande 31 a § anföra följande.

I första stycket av denna paragraf ges en regel om rätt för arrendatorn att under vissa förutsättningar överlåta sådan arrenderätt som omfattar en investering som avses i 21 a §. Denna regel konstituerar den nämnda rätten till överlåtelse. I andra stycket av paragrafen ges däremot, utom en föreskrift om att arrendatorn om han vill överlåta arrenderätten först skall erbjuda jordägaren att lösa in investeringen, två regler om inlösensskyldighet för jordägaren.

Enligt den första regeln är jordägaren "skyldig" att lösa in investeringen om han inom tre månader efter skriftligt erbjudande därom från arrendatorn skriftligen åtar sig en inlösen. Denna regel har utformats som om den konstituerade en särskild skyldighet. I själva verket grundas emellertid denna "skyldighet" inte på annat än ett sedvanligt, civilrättsligt bindande åtagande från jordägarens sida, låt vara att det i förslaget föreskrivs skriftlig form för åtagandet och att det skall göras inom viss tid från arrendatorns erbjudande. Vad första och andra styckena i 31 a §, såvitt nu är i fråga, sammantagna utsäger är alltså inte annat än att en arrendator, som utfört en investering på sitt arrendeställe efter medgivande enligt 21 a § och som erbjudit jordägaren att lösa in investeringen, har rätt att överlåta sin arrenderätt om inte jordägaren inom tre månader från erbjudandet åtagit sig inlösen.

Vad gäller det i det remitterade förslaget uppställda kravet på skriftlig form har Lagrådet ingen erinran mot detta i vad avser arrendatorns erbjudande om inlösen, eftersom tidpunkten för ett sådant erbjudande skall utgöra utgångspunkt för en frist. Däremot synes det inte påkallat att ställa ett särskilt formkrav när det gäller en jordägares åtagande. Något sådant formkrav gäller inte för det fall att jordägaren åtar sig att inlösa investeringar utan att den i 31 a § föreskrivna proceduren tillämpas. Ett absolut krav på skriftlig form skulle också i speciella fall kunna leda till materiellt otillfredsställande resultat, exempelvis då båda parter är ense om att inlösen skall ske men inte har bekräftat detta skriftligen. Till detta kommer att en jordägares åtagande om inlösen torde regelmässigt komma att ske skriftligen även om detta inte är

föreskrivet. Lagrådet förordar alltså att föreskriften om skriftlig form för jordägares åtagande utgår.

Prop. 1994/95:155  
Bilaga 7

Den andra regeln om jordägares inlösen skyldighet utsäger att jordägaren är skyldig att lösa in investeringen om arrendeförhållandet upphör på grund av omständighet som avses i 9 kap. 8 § jordabalken. Denna regel skiljer sig från den föregående dels genom att den inte har något samband med eller betydelse för överlåtelse av arrenderätten, dels genom att den konstituerar en särskild inlösen skyldighet för jordägaren. Regeln bör därför inte, såsom gjorts i det remitterade förslaget, kopplas samman med den föregående regeln om jordägares "skyldighet" att lösa in en investering utan ges en självständig plats och utformning.

I författningskommentaren till 31 a § uttalas att den nye arrendatorn vid överlåtelse av arrenderätt träder in i den tidigare ställe och att den nye arrendatorn följaktligen har rätt att begära inlösen och, om så inte sker, i sin tur kan överlåta arrenderätten. Detta framgår emellertid inte av den föreslagna lagtexten, fastmer ger ordalagen i första och andra styckena av 31 a § närmast vid handen att så inte skulle vara fallet. Lagrådet delar den i författningskommentaren uttalade uppfattningen att den nye arrendatorn bör inträda i den föregående arrendators rättigheter och därmed få möjlighet att i sin tur överlåta arrenderätten. Lagrådet förordar att en uttrycklig regel därom tas in i 31 a §.

Den i 31 a § andra stycket tredje meningen intagna regeln om hur inlösenbeloppet i förekommande fall skall bestämmas synes närmast hänföra sig till de regler som ges i paragrafens tredje stycke och bör alltså föras dit.

I enlighet med det anförda föreslår Lagrådet att 31 a § utformas på följande sätt.

"Har en arrendator utfört en investering på arrendestället enligt bestämmelserna i 21 a § och har jordägaren inte inom tre månader från det att arrendatorn skriftligen erbjudit denne att lösa in investeringen åtagit sig en sådan inlösen, får arrendatorn överlåta arrenderätten.

Har en arrendator utfört en investering som avses i första stycket och upphör arrendeförhållandet på grund av en omständighet som avses i 8 §, är jordägaren skyldig att lösa in investeringen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller även en arrendator till vilken överlåtits arrenderätt omfattande en investering som avses i 21 a §.

Twist om jordägares åtagande eller skyldighet att enligt första eller andra stycket lösa in investeringen eller om de villkor som skall gälla för sådan inlösen prövas av arrendenämnden på ansökan av någon av parterna. Därvid skall inlösenbeloppet, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringen. Om jordägaren medger arrendators begäran om inlösenersättning till någon del, får nämnden meddela ett särskilt beslut över det som medgivits."

32 §

Ändringsförslaget innebär att beslut av arrendenämnd enligt 31 a § jordabalken får verkställas som lagakraftäggande dom, om talan inte förs mot beslutet.

Enligt 31 a § jordabalken såväl i det remitterade förslagets lydelse som i den lydelse Lagrådet föreslagit skall tvister om jordägarens skyldighet att lösa en investering och om de villkor som skall gälla för sådan inlösen kunna prövas av arrendenämnd på ansökan av någon av parterna. Som bestämmelsen har avfattats kommer arrendenämnden därmed att kunna meddela ett avgörande som innefattar fastställelse av vad som skall gälla i fråga om jordägarens inlösensskyldighet och, om sådan skyldighet föreligger, av de villkor som skall gälla för denna inlösen. Arrendenämndens avgörande av en sådan fråga kommer till följd av föreskrifterna i 22 § förevarande lag att vinna rättskraft, om avgörandet inte klandras.

Däremot ger 31 a § jordabalken så som regleringen konstruerats inte arrendenämnd befogenhet att pröva fullgörelseyrkanden, och nämnden kan således inte i ett mål av aktuellt slag förplikta någon av parterna att betala ett visst belopp till den andre. Det skulle inte heller vara lämpligt att tillägga nämnden en befogenhet att meddela sådana avgöranden, eftersom det dels skulle avvika från vad som i andra sammanhang gäller för arrendenämnd vid villkorsprövning, dels skulle kunna skapa komplikationer bl.a. i de ej sällsynta fall då kvittningsanspråk föreligger.

Arrendenämnd kan alltså inte enligt 31 a § jordabalken meddela något avgörande som kan bli föremål för verkställighet. Den föreslagna ändringen i förevarande paragraf fyller därmed ingen funktion utan kan vara ägnad att skapa missuppfattningar om regleringens innebörd. Lagrådet förordar att förslaget utgår.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 9 mars 1995.

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Sahlin, Hjelm-Wallén, Peterson, Hellström, Freivalds, Wallström, Persson, Tham, Schori, Heckscher, Hedborg, Andersson, Winberg, Uusmann, Nygren, Ulvskog, Sundström, Johansson.

Föredragande: statsrådet Freivalds.

---

Regeringen beslutar proposition 1994/95:155 Investeringar i arrende-  
jordbruket m.m.

