

Lagutskottets betänkande**1978/79: 23****med anledning av propositionen 1978/79: 183 om ändring i arrendelagstiftningen jämte motioner****Ärendet**

I propositionen 1978/79: 183 har regeringen (justitiedepartementet) — efter hörande av lagrådet — föreslagit riksdagen att anta

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Propositionens huvudsakliga innehåll redovisas på s. 12.

I ärendet behandlar utskottet vidare *dels* de under allmänna motions tiden väckta motionerna 1978/79: 312 och 1204, *dels* den med anledning av propositionen 1978/79: 85 med förslag till jordförvärvslag m. m. väckta motionen 1978/79: 2165, vilken motion överlämnats till utskottet från jordbruksutskottet, *dels ock* de med anledning av ifrågavarande proposition 1978/79: 183 väckta motionerna 1978/79: 2603, 2604, 2637 och 2638. Motionsyrkandena redovisas på s. 9—10.

Utskottet har vid besök i Hallands län inhämtat synpunkter på de i propositionen och motionerna framlagda förslagen från företrädare för arrendenämnden i Göteborg, lantbruksnämnden i Hallands län, stiftsnämnden i Göteborg, Lantbrukarnas länsförbund i Halland, Sveriges jordägareförbund och Hallands jordbruksarrendatorers förening.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer i västra Sverige har i skrivelse den 4 maj 1979 framfört synpunkter på frågan om arrendeavgift, arrendators ställning och uppsägningstid.

De vid propositionen fogade lagförslagen är av följande lydelse.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 8 kap. 28, 31 och 33 §§, 9 kap. 8 och 9 §§ samt 10 kap. 6 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 9 kap. 9 a § och 10 kap. 6 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 KAP.

28 §

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*31 §²

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

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts 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 §³

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

9 KAP.

8 §

Om jordägaren uppsagt arrendeaftalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

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

² Senaste lydelse 1973: 187.

³ Senaste lydelse 1973: 187.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället,

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 bruksenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

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

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

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

9 §⁴

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall *godtagas*, om den ej är oskälig. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, *om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt*. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall *godtas*, om den ej är oskälig. *Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.*

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren *eller arrendatorn* uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, *senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.*

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

⁴ Senaste lydelse 1973: 187.

Nuvarande lydelse

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Föreslagen lydelse

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

9 a §

Avlider arrendatorn under arrendetiden, skall vid tillämpningen av 9 § andra stycket första och andra meningarna dödsboet ha rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Detta gäller dock endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Förlängs i annat fall arrendeavtal sedan arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo, skall arrendetiden utgöra ett år i den mån ej annat följer av 9 § fjärde stycket. Föreligger synnerliga skäl, får dock förlängning ske för längre tid än ett år.

10 KAP.

6 §

I fråga om förlängning av arrendeavtal üger 9 kap. 9–13 §§ motsvarande tillämpning.

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

6 a §

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

Med undantag av 9 kap. 8 § gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

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

Härigenom föreskrivs att 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*5 §¹

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

¹ Senaste lydelse 1971:883.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet att upphöra på grund härav,

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

3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket,

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

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

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9–13 §§ jordabalken motsvarande tillämpning.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9a–13 §§ *samt 10 kap. 6 § jordabalken* motsvarande tillämpning. *Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.*

Första och andra styckena gälla ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

De nya bestämmelserna i 5 § andra stycket gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

5 § första stycket 3 i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

3 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 11 och 17 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*11 §²

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1978:306.

Nuvarande lydelse

tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

Föreslagen lydelse

tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6a § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

17 §³

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. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. *I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden 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 lantbruksnämnd 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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

³ Senaste lydelse 1978:306.

Motionsyrkanden*I. Motioner väckta under allmänna motionstiden 1979*

A. Motionen 1978/79: 312 av Jörn Svensson m. fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen beslutar införa rätt till friköp av tomtmark för bostadshus på ofri grund och antar följande

Förslag till**Lag om friköp av tomtmark för hus på ofri grund**

1 § Den som med nyttjanderätt för bostadsändamål innehar annan tillhörig mark har rätt att lösa sig till tomtmark upp till en areal av 0,25 hektar under förutsättning

dels att marken icke är i kommunal ägo,

dels att marken sedan den 1 januari 1979 varit bebyggd med boningshus, som under samma tid utgjort permanent bostad åt nyttjanderättsinnehavaren.

2 § Står mark, som påfordras för inlösen, under skydd enligt gällande natur- eller miljövårdslagstiftning, skall länsstyrelsen besluta huruvida inlösen lämpligen bör ske.

3 § Inlösningsrätt enligt denna lag kan ej upphävas eller inskränkas genom avtal.

4 § Kostnad för lantmäteriförrättning i samband med inlösen enligt denna lag gäldas av statsverket.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

B. Motionen 1978/79: 1204 av Ivan Svanström (c) och Bernt Ekinge (fp) vari yrkas att riksdagen begär att regeringen genom tilläggsdirektiv ger arrendelagskommittén i uppdrag att utreda hur förekomsten av muntliga arrendeavtal skall kunna begränsas.

II. Motion väckt med anledning av propositionen 1978/79: 85

Motionen 1978/79: 2165 av Gunnar Olsson (s) och Grethe Lundblad (s) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag om att den som arrenderar mark skall vid en eventuell försäljning av marken först erbjudas denna.

III. Motioner väckta med anledning av propositionen 1978/79: 183

A. Motionen 1978/79: 2603 av Lennart Andersson m. fl (s) vari yrkas att riksdagen antar propositionens förslag till lag om ändring i jordabalken med de ändringar att

1. när det gäller bestämmande av arrendeavgift vid förlängning av arrendeavtal 9 kap. 9 § skall ha den lydelse som i *bilaga 1* till utskottets betänkande betecknas som *motionärernas förslag* och

2. när det gäller övergångsbestämmelserna att tredje stycket skall ha i samma *bilaga 1* som *motionärernas förslag* betecknade lydelse.

B. Motionen 1978/79: 2604 av Karl Boo m. fl. (c) vari yrkas

1 a) att riksdagen antar följande lydelse av 9 kap. 9 § jordabalken:

”Vid fastställande av villkor vid förlängning av arrendeavtal skall arrendeavgiften bestämmas till belopp som med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är att anse som skäligt.

Förlängning skall — — — (samma som propositionen) — — — denna balk.”

b) att riksdagen godkänner vad i motionen anförs i fråga om bestämning av arrendeavgiften,

c) att riksdagen godkänner vad i motionen anförs angående arrendators egna åtgärder som grund för arrendehöjningar,

2. att riksdagen beslutar att samtliga lagändringar i sin helhet skall träda i kraft den 1 juli 1979.

C. Motionen 1978/79: 2637 av Hans Wachtmeister m. fl. (m) vari yrkas att riksdagen beslutar att avslå föreslagen ändring i 9 kap. 8 § punkt 3 i förslaget till lag om ändring i jordabalken.

D. Motionen 1978/79: 2638 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen beslutar att med ändring av propositionen i motsvarande delar hos regeringen hemställa om förslag till förändringar i arrendelagstiftningen i enlighet med i motionen framfört 6-punktsprogram.

Utskottet

Inledning

Genom 1907 års nyttjanderättslag lades grunden till den moderna arrenderätten. Redan i sin ursprungliga utformning innehöll lagen åtskilliga tvingande bestämmelser, som tillvaratog den svagare partens (arrendatorns) intressen. Vid de ändringar i lagen som företogs under de följande decennierna ökades arrendatorns rättsskydd. Utskottet vill särskilt peka på tillkomsten år 1943 av de s. k. sociala arrendereglerna. Dessa regler gav arrendatorn viss möjlighet att mot jordägarens vilja sitta kvar på arrendestället efter den avtalade arrendetidens utgång, s. k. optionsrätt. År 1968 skedde en viss omarbetning av arrendereglerna, varvid särskilda bestämmelser infördes om bostadsarrende och anlägg-

ningsarrende. I samband med tillskapandet år 1970 av en ny jordabalk (JB) gjordes betydande ändringar i reglerna om *jordbruksarrende*. De sociala arrendereglerna avskaffades och ersattes av bestämmelser som — efter mönster av hyreslagstiftningen — gav arrendatorn ett direkt besittningsskydd vid dels jordbruksarrenden, som omfattar bostad för arrendatorn (s. k. *gårdsarrenden*), dels övriga jordbruksarrenden (s. k. *sidoarrenden*) under förutsättning att arrendetiden överstiger ett år.

Det bör tilläggas att de nya arrendereglerna i 9 kap. JB, som trädde i kraft den 1 januari 1972, i princip inte är tillämpliga på arrendeavtal som slutits före ikraftträdandet. Vissa undantag har dock gjorts, bl. a. i fråga om besittningsskydd för äldre jordbruksarrenden (41 § lagen om införande av nya jordabalken, JP).

År 1974 uttalade sig riksdagen (LU 1974: 35) med anledning av motioner för en förnyad utredning och översyn av vissa arrenderättsliga frågor som tagits upp i motionerna. Riksdagens hemställan avsåg arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal, dödsbos besittningsskydd, uppsägningsförfarandet samt instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister. Med anledning av en motion ¹vari yrkades en begränsning av jordägarens rätt till självinträde förklarade lagutskottet i mars 1975 (LU 1975: 6) att utskottet förutsatte att frågan om jordägarens rätt till självinträde skulle komma att tas upp till övervägande under den blivande översynen av arrendebestämmelserna. Senare samma år tillkallades arrendelagskommittén med uppgift att se över vissa delar av arrendelagstiftningen. Enligt direktiven skall utredningen vidta den av riksdagen begärda översynen. Utredningen skall vidare behandla frågor om arbetsavtal i samband med jordbruks- och fiskearrende, taxeringsvärderregeln vid bostadsarrende samt ränta på retroaktiv arrendeavgift.

Ytterligare reformfrågor har sedermera kommit under kommitténs prövning genom att regeringen till kommittén har överlämnat skrivelser från lantbruksstyrelsen och arrendatorernas organisationer för att tas under övervägande vid fullgörandet av kommitténs uppdrag. Bland de önskemål om reformer som har tagits upp i dessa skrivelser märks frågan om maximitiden för arrendeupplåtelser, avtalstidens längd vid kommunala gårdsarrenden, investeringar på arrendestället, undantag från förbudet mot överlåtelse av arrenderätten, införande av en förköps- och friköpsrätt för arrendatorn samt underarrendatorns rättsliga ställning. Vidare har kommittén på riksdagens initiativ (LU 1977/78: 26, rskr 1977/78: 248) fått i uppdrag att göra en översyn av reglerna om sidoarrende.

Arrendelagskommittén avgav 1978 sitt första delbetänkande (SOU 1978: 36) Arrenderätt I, Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. I betänkandet lade kommittén fram förslag till ändrade bestämmelser om jordbruksarrende. Ändringsförslagen avsåg bestämmandet av arren-

devillkor vid förlängning av arrendeavtal, jordägarens rätt till självinträde, dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarandet. Vidare föreslås följändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende.

Kommitténs förslag har lagts till grund för propositionen. I propositionen har dock inte tagits med förslaget till ändrade regler om uppsägningsförfarandet.

Regeringen har den 22 februari 1979 utfärdat tilläggsdirektiv till arrendelagskommittén. Enligt direktiven skall kommittén med beaktande av de synpunkter som framförts i remissyttrandena över delbetänkandet göra en förnyad genomgång av förslaget till en reform av uppsägningsförfarandet och besittningsproceduren i arrendetvister. Vid utformningen av förslaget bör kommittén också beakta de principiella lösningar som hyresrättsutredningen kan komma att välja för hyresrättens del. Genom direktiven har kommittén fått i uppdrag att behandla även vissa andra frågor. Här kan nämnas åtgärder för att begränsa antalet muntliga arrendeavtal, problemet med skriftliga avtal som endast löper ett år i sänder, reglerna om förverkande av arrenderätten, vissa dispensfrågor samt fideikommissarrendatorernas rättsställning.

Enligt uppgift i propositionen (s. 11) kommer kommittén i nästa utredningsskede att se över bl. a. reglerna om investeringar på arrendestället och förbudet mot överlåtelse av arrenderätten. Vidare kommer då också att övervägas behovet av en förköps- och friköpsrätt för arrendatorn.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till förstärkning av jordbruksarrendatorernas besittningsskydd.

Vid prövningen av arrendeavgiftens storlek i en förlängnings- eller villkorstvist skall enligt förslaget bl. a. arrendeställets avkastningsförmåga kunna beaktas. Om den begärda avgiften är för hög i förhållande till avkastningsförmågan, skall avgiften sättas ned till skäligt belopp.

Vidare föreslås att jordägaren inte längre skall ha ovillkorlig rätt att överta brukandet av arrendestället vid arrendetidens utgång. En förutsättning för övertagandet skall vara att det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om arrendatorn har avlidit under arrendetiden, får dödsboet bättre möjligheter än f. n. att behålla arrendestället under den tid som behövs för avveckling.

I tillämpliga delar gäller de nya reglerna också i fråga om bostadsarrende och fiskearrende.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979. Med undantag för reglerna om självinträde föreslås de nya bestämmelserna bli tillämpliga även på arrendeavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Arrendeavgifter m. m.

Vid upplåtelse av arrende till ny arrendator råder avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Detsamma gäller andra avtalsvillkor i den mån de inte strider mot någon tvingande regel i arrendelagstiftningen. Från vissa av de tvingande reglerna kan arrendenämnden meddela dispens.

När det gäller förlängning av arrendeavtal ankommer det i första hand på jordägaren och arrendatorn att komma överens om storleken av den arrendeavgift som skall gälla för den nya arrendeperioden. Kan enighet inte uppnås mellan parterna skall arrendenämnden, om part begär detta, enligt 9 kap. 9 § första stycket JB bestämma arrendeavgiften till skäligt belopp. Härvid skall arrendenämnden godta den avgift som jordägaren fordrar om avgiften inte är oskälig. Enligt förarbetena till 9 kap. 9 § första stycket JB bör arrendenämnden vid sin skälighetsprövning utgå från rådande marknadsförhållanden inom orten. Arrendenämnden har därför i tvister om arrendeavgiftens storlek att i första hand söka ledning av vad som gäller vid jämförliga arrenden. Rättspraxis visar emellertid att det är svårt att finna arrendeställen som är jämförliga med prövningsstället. Endast i få fall har arrendenämnden ansett sig kunna fastställa någon ortens arrendeprisnivå. Arrendenämnden brukar i stället vanligen grunda sitt avgörande på en fri bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I flera prövningsärenden har det hänt att arrendatorn gjort gällande att avgiften borde bestämmas efter arrendeställets avkastningsförmåga. Som regel har sådana yrkanden inte uttryckligen godtagits av arrendenämnderna. Under de senaste åren synes dock större hänsyn ha tagits till avkastningen inom ramen för en allmän skälighetsprövning.

Som utskottet inledningsvis berört hade utskottet år 1974 att ta ställning till ett motionsyrkande som gick ut på att arrendeavgiften i första hand borde bestämmas med beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga. Utskottet konstaterade i sitt av riksdagen i denna del godkända betänkande (LU 1974: 35) att arrendeavgifterna vid nyupplåtelse av arrende hade stigit oroande kraftigt och att den höga arrendeprisnivån slog igenom vid prövning av arrendeavgifterna. Om prisutvecklingen fick fortsätta i samma takt som dittills skett förelåg det enligt utskottet en uppenbar risk för att arrendatorernas besittningsskydd snart skulle komma att allvarligt försvagas. Med hänsyn till den negativa remisskritiken av motionsförslaget fann sig utskottet dock inte kunna då tillstyrka att skälig arrendeavgift skulle bestämmas med tillämpning av avkastningsmetoden. Utskottet underströk emellertid det angelägna i att frågan blev föremål för utredning.

Kommittén lät år 1977 utföra en enkätundersökning rörande jordbruksarrenden och arrendeavgifter. Totalt omfattade undersökningen 2000 jordbruksföretag verksamma i Uppsala län, på Östgötaslätten, i

Jönköpings län och på slättbygden i Malmöhus län. Resultatet av arrendeundersökningen visade att prisutvecklingen hade varit relativt lugn, möjligen med undantag för Malmöhus län. Undersökningen bekräftade således inte de farhågor för en kraftig allmän prisstegring som utskottet år 1974 gav uttryck för. Kommittén ansåg sig dock kunna konstatera att avgiften inom vissa delar av landet hade närmat sig nivåer, som inneburit en snedvridning av prisbildningen på arrenden.

Med hänsyn till att prisutvecklingen på de flesta håll i landet likväl hade varit förhållandevis lugn, ansåg kommittén att det inte fanns några motiv för att införa någon allmän prisreglering av arrendeavgifterna. Den nuvarande avtalsfriheten vid nyupplåtelse av arrende borde därför bestå. I propositionen förklarar sig departementschefen dela denna uppfattning. Även utskottet kan för sin del ansluta sig till kommitténs och departementschefens ståndpunkt i denna fråga. Utvecklingen på området måste emellertid följas med stor uppmärksamhet.

Ett särskilt problem vid nyupplåtelse av arrende utgör de s. k. *anbudsarrendena*. I olika sammanhang har hävdats att anbudsförfarandet ibland driver upp avgiftsnivån så att arrendestället blir olönsamt, något som drabbar inte bara arrendatorn och jordägaren utan också jordbruksnäringen i stort. Den ovan nämnda enkätundersökningen kunde enligt kommittén dock knappast anses bekräfta dessa påståenden. Av undersökningen framgick också att anbudsarrendena utgjorde en relativt liten andel av den arrenderade arealen. Med hänsyn härtill fann kommittén det inte lämpligt att överväga förslag till lagstiftning som skulle ta sikte på att inskränka rätten att använda anbudsförfarande.

I propositionen ansluter sig departementschefen till kommitténs ståndpunkt. Enligt departementschefens mening är frågan hur man skall motverka ogynnsamma effekter av systemet med anbudsförfarandet främst en informationsfråga.

Utskottet erinrar om att arrendenämnderna som regel känner till bakgrunden till anbudsarrendena, och sådana arrenden torde därför i allmänhet inte ha tagits med vid en ortsprisjämförelse. Enligt utskottets mening kan det dock inte uteslutas att anbudsförfarandet har haft viss inverkan på arrendenämndernas bedömning av marknadsprisnivån. Utskottet vill emellertid peka på att, om riksdagen godtar det förslag till regler för avgiftsbestämning vid förlängning av avtal som utskottet kommer att lägga fram i det följande, synes det inte längre föreligga någon risk för att höga avgifter härrörande från anbud skall kunna påverka avgiftsbestämningen. Utskottet ansluter sig därför till kommitténs och departementschefens ståndpunkt att det inte finns anledning att söka lagstiftningsvägen begränsa anbudsarrendena.

Utskottet vill tillägga att man inte bör bortse från att anbudsförfarandet i en bristsituation kan leda till alltför höga arrendeavgifter vid nyupplåtelse av arrende. Vid den hearing som utskottet hållit i ären-

det hävdades från flera håll att anbudsarrendena ibland får negativa konsekvenser och därför om möjligt borde begränsas. Enligt utskottets mening är det angeläget att man söker motverka de ogynnsamma effekter som anbudsförfarandet kan föra med sig. När på grund av författningsbestämmelser eller andra omständigheter ett anbud synes böra infordras är det viktigt att jordägaren inte okritiskt antar det högsta anbudet utan noga prövar om den erbjudna arrendeavgiften är sådan att den på längre sikt kan garantera arrendeställets fortsatta utveckling och riktiga skötsel. Man får vidare förutsätta att en aktsam jordägare gör en personbedömning och även beaktar andra omständigheter än arrendeavgiftens storlek. Som departementschefen framhåller torde jordbrukets organisationer kunna göra en betydelsefull insats på detta område genom att sprida information till jordägare och arrendatorer så att kortsiktiga överväganden inte får fälla avgörandet vid nyupplåtelse av arrenden.

Utskottet övergår därefter till frågan hur *arrendeavgiften skall bestämmas vid förlängning av arrendeavtal*.

Arrendelagskommittén kritiserade i sitt betänkande den nuvarande marknadsprincipen. Enligt kommittén gällde från allmän jordbrukspolitisk synpunkt att ett arrendejordbruk på sikt inte kunde bära en större arrendekostnad än vad arrendeställets normala avkastning medgav. Vid prövningen av arrendeavgiftens skälighet borde därför större hänsyn än f. n. tas till arrendeställets avkastningsförmåga. Kommittén underströk vikten av att man vid avkastningsvärderingen utgick från vad som kunde anses vara arrendeställets normala avkastningsförmåga och inte från den faktiska avkastningen som ju var beroende av den enskilde arrendatorns större eller mindre driftighet. Kommittén framhöll vidare att avkastningsförmågan endast borde tjäna som riktpunkt för arrendenämndens bedömning och att det därför endast i undantagsfall kunde bli fråga om att genomföra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler. Enligt kommittén måste man vid avgiftsbestämningen också ta hänsyn till sådana omständigheter som t. ex. arrendetidens längd och andra avtalsvillkor. Mot bakgrund av det anförda föreslog kommittén att 9 kap. 9 § första stycket JB skulle få den lydelsen att vid fastställande av villkor vid förlängning av arrendeavtal arrendeavgiften skulle bestämmas till belopp som med hänsyn till arrendeställets avkastning, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt var att anse som skäligt.

I propositionen uttalar departementschefen (s. 14) att han finner det naturligt att arrendenämnden vid skälighetsprövningen kan ta hänsyn till att arrendeavgiften måste kunna bäras av arrendeställets avkastning. En föreskrift som gör en sådan bedömning möjlig bör enligt departementschefens mening kunna utgöra en effektiv spärr mot att prisbildningen på arrenden påverkas av överdrivna arrendeavgifter som har föga

samband med jordbrukets långsiktiga lönsamhet. Departementschefen biträder kommitténs förslag att avkastningsförmågan bör tjäna som en riktpunkt vid avgiftsbedömningen. Departementschefen ansluter sig också till kommitténs ståndpunkt att man vid avkastningsvärderingen måste utgå från vad som kan anses vara arrendeställets normala avkastningsförmåga. I propositionen framhålls vidare att ekonomisk kalkylering kan utgöra ett värdefullt hjälpmedel när det gäller att beräkna den nivå på vilken avgiften skäligen bör ligga. Departementschefen understryker dock att han delar kommitténs uppfattning att det endast i undantagsfall bör bli fråga om att göra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler och att det i allmänhet bör vara tillräckligt med överslagsmässiga värdeberäkningar. Departementschefen ansluter sig också till kommitténs ståndpunkt att vid skälighetsprövningen även andra faktorer än arrendeställets normala avkastningsförmåga måste vägas in, t. ex. övriga avtalsvillkor. Med hänsyn härtill och till att avkastningsberäkningar kan ge oklara resultat finner departementschefen det ofrånkomligt att arrendenämnden vid en helhetsbedömning av arrendeavgiftens skälighet i viss utsträckning får söka ledning även av marknadens bedömning av arrenderättens värde.

När det gäller den lagtekniska utformningen av de nya arrendesättningsreglerna anser departementschefen att det av lagtexten bör framgå att en bedömning av arrenderättens sammanlagda värde skall bilda ramen för skälighetsprövningen. Beträffande den närmare utformningen av lagtexten anser departementschefen det lämpligt att man bygger vidare på den teknik som efter hand har utvecklats av arrendenämnderna. Avgiften bör således enligt departementschefens mening knyta an till vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala i avgift. Dessa antaganden bör i sin tur bygga på de faktorer som angetts ovan, i första hand arrendeställets avkastningsförmåga. Enligt departementschefen bör vidare reglerna avfattas så att de passar in i den övergripande reglering som har gjorts i JB av arrende och hyra. Med hänsyn till det anförda föreslås i propositionen att man behåller nuvarande regler i 9 kap. 9 § första stycket JB att arrendeavgiften vid förlängning av avtalet skall utgå med skäligt belopp och att den avgift som jordägaren fordrar skall godtas om den inte är oskälig. Denna huvudregel kompletteras i förslaget med en bestämmelse om att fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeaftalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Propositionens förslag kritiserar i motionerna 2603 (s), 2604 (c) och 2638 (vpk). I de båda förstnämnda motionerna yrkas att riksdagen i stället skall anta arrendelagskommitténs förslag till lydelse av 9 kap. 9 § första stycket JB. Motionärerna anser att förslaget i propositionen att

i lagtexten ta in uttrycket "vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala" innebär att arrendeavgiften även i fortsättningen kommer att bestämmas av rådande marknadsförhållanden. I motionen 2603 understryks vidare att det är angeläget att få en spärr mot att prisbildningen på arrenden påverkas av höga arrendeavgifter som inte kan motiveras av jordbrukets långsiktiga lönsamhet. För att säkerställa att avkastningsförmågan ges tillräcklig tyngd vid den samlade bedömningen av arrenderättens värde bör man enligt motionärernas mening välja kommitténs lagförslag. I motionen 2604 framhålls ytterligare att arrendeavgiften och övriga omständigheter skall vägas samman till ett skäligt helhetsinnehåll. Med denna utgångspunkt bör lagtexten enligt motionärerna ges en sådan utformning att såväl arrendeavgift som övriga arrendevillkor skall vara skäliga. I motionen kritiserar också uttrycket "inte endast obetydligt överstiger" samt de därtill anslutande motivuttalandena i propositionen (s. 35) om att jordägaren vid arrendenämndens prövning av arrendeavgiften måste tillförsäkras ett utrymme ovanför den konstaterade högsta skäliga arrendenivån med hänsyn till den osäkerhet som gäller vid uppskattningar av nu ifrågavarande slag. Propositionen i denna del innebär enligt motionärerna att risken för felvärdering eller felbedömning helt läggs på arrendatorn. Motionärerna framhåller också att den åberopade parallelliteten med hyresreglerna enligt deras mening saknar relevans. Jordbruksarrende innefattar jämfört med bostadshyra avsevärt mer omfattande förhållanden.

Även i motionen 2638 hävdas att propositionens förslag innebär ett bibehållande av den nuvarande marknadsprincipen. Denna princip kombineras sedan på ett enligt motionärernas mening diskutabelt sätt med avkastningsprincipen. Förslaget får till följd, anser motionärerna, att arrendeavgiften kan sättas högre än vad som motiveras av avkastningen, om bara efterfrågan på arrenden i bygden är så hög att presumtiva arrendatorer kan förväntas bjuda över varandra. En sådan typ av prisbildning äventyrar värdet av det förstärkta besittningsskyddet. Enligt motionärernas uppfattning är det vidare en brist att bevisbördan ligger på arrendatorn, när det gäller att klarlägga att en fordrad arrendeavgift är oskälig. Med hänsyn till det anförda anser motionärerna att arrendeavgiften inte bör påverkas av övrefterfrågan på orten eller av den allmänna avkastningsförmågan utan i stället bör knyta an till exempelvis taxeringsvärdet på marken och i övrigt endast påverkas av sådana förbättringar och investeringar som jordägaren själv svarat för. Motionärerna yrkar att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana lagändringar som tillgodoser motionärernas önskemål.

Utskottet konstaterar till en början att när det gäller grundprinciperna för hur arrendeavgiften skall bestämmas överensstämmer i allt väsentligt kommitténs förslag och propositionen även om lagtextförslagen skiljer sig åt betydligt. Utskottet kan för sin del till fullo ansluta sig till den

grundläggande ståndpunkten att arrendenämnden vid skälighetsprövningen bör ta hänsyn till att arrendeavgiften måste kunna bäras av arrendeställets avkastning. Om arrendeavgiften sätts för högt i förhållande till avkastningen kan detta leda till konkurser och arrendatorsbyten och andra driftstörningar som motverkar en effektiv jordbruksproduktion. Utskottet delar därför uppfattningen att avkastningsförmågan bör tjäna som en riktpunkt vid avgiftsbedömningen. Utskottet biträder vidare förslaget att avkastningsvärderingen skall utgå från vad som kan anses vara arrendeställets normala avkastningsförmåga. I många fall torde det inte vara någon större skillnad mellan ett arrendeställes normala avkastningsförmåga och den faktiska avkastningsförmågan men i andra fall kan det föreligga betydande skillnader. Skulle den faktiska avkastningen, dvs. den sittande arrendatorns resultat, tas till utgångspunkt för värderingen motverkas arrendatorns intresse att genom extra insatser påverka rörelseresultatet. Med en sådan utgångspunkt för värderingen skulle också jordägarens berättigade krav bli lidande av en arrendators mindre goda skötsel av arrendestället. Det är således enligt utskottets mening helt riktigt att värderingen grundas på den avkastning en normalt kunnig och duglig jordbrukare kan beräknas erhålla vid en för orten normal driftsinriktning.

Utskottet vill emellertid framhålla att det i praktiken är förenat med betydande svårigheter att göra en riktig avkastningsberäkning. Detta framhålls i remissvaren och har också bekräftats vid den hearing utskottet hållit i ärendet. Svårigheterna har sin grund i att det inte finns någon enhetlig och allmänt använd metod för avkastningsvärdering av jordbruksföretag. Kommittén har i sitt betänkande hänvisat till den s. k. HUV-metoden och ansett att den i modifierad form bör kunna utgöra ett hjälpmedel vid avkastningsberäkning för jordbruksarrende. Vid användandet av en sådan ekonomisk kalkyl är man emellertid helt beroende av att man kan få fram tillförlitliga gårdsspecifika normdata, något som ofta kan vara svårt. Vid utskottets hearing underströks att även mindre fel i kalkylens ingångsvärden kan ge stora utslag på det framräknade avgiftsbeloppet. En ekonomisk kalkyl måste följaktligen användas med stor försiktighet. Den kan dock vara ett värdefullt hjälpmedel främst i mera homogena jordbruksområden. Som kommittén har påpekat kan kalkylen däremot inte utan vidare användas, om prövningen avser en mindre brukningsenhet eller ett arrendejordbruk med ovanlig driftsinriktning. En annan svårighet vid avkastningsberäkningar är att arrendatorn kan ha gjort betydande investeringar i byggnader och anläggningar. Att få fram en avkastningsvärdering med bortseende från dessa investeringar torde vara förenat med åtskilliga problem. Till frågan om arrendatorns investeringar ändå i någon mån skall beaktas vid värdeberäkningen återkommer utskottet längre fram i detta avsnitt.

Vad utskottet nu anfört visar att man vid prövningen av arrende-

avgiften normalt bör nöja sig med överslagsmässiga värdeberäkningar. Utskottet kan därför ansluta sig till kommitténs och departementschefens ståndpunkt att det endast i undantagsfall bör bli fråga om att göra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler. Mot användandet av utvecklade avkastningsvärderingar talar för övrigt också, såsom framhålls i propositionen, angelägenheten av att förfarandet i arrendenämnden inte förlorar sin karaktär av ett enkelt, snabbt och billigt prövningsförfarande. Härtill kommer att vid skälighetsprövningen även andra omständigheter än avkastningsförmågan måste beaktas. Som exempel på sådana omständigheter som måste beaktas och där det behövs ett betydande mått av skönsmässig värdering pekar kommittén på arrendetidens längd, eventuell indexreglering och övriga avtalsvillkor, byggnadsbeståndet m. m. Departementschefen nämner som ytterligare exempel servitut och andra belastningar, t. ex. skyldighet att svara för vägunderhåll.

Med hänsyn till det anförda biträder utskottet förslaget att fastställande av arrendeavgifter måste bygga på en helhetsbedömning av arrendeavgiftens skälighet.

När det sedan gäller den lagtekniska utformningen av de grundprinciper för arrendeavgiftens bestämmande varom enighet sålunda råder, anser utskottet att kritik kan riktas såväl mot kommitténs och motionärens därmed överensstämmande förslag som mot propositionens förslag.

Kommitténs förslag innebär — även om detta uppenbarligen inte varit avsikten — en för arrendenämnden tvingande föreskrift om hur arrendeavgiften skall bestämmas. För den händelse arrendenämnden har att pröva vissa arrendevillkor men parterna är överens om arrendeavgiften blir genom den av kommittén föreslagna bestämmelsen arrendenämnden skyldig att pröva om den av parterna överenskomna arrendeavgiften är skälig med hänsyn till samtliga de i bestämmelsen angivna faktorerna. Genom kommitténs förslag får arrendenämnden i varje arrenderättslig tvist, oavsett parternas inställning, ett ansvar för att den nya arrendeavgiften blir skälig. Härtill kommer att bestämmelsen genom sin utformning kan leda till ett ökat användande av komplicerade avkastningsberäkningar, något som skulle komma att tynga förfarandet vid arrendenämnden och innebära ökade kostnader för parterna.

Enligt utskottets mening kan det inte godtas att den nya arrendeavgiftsbestämmelsen får denna effekt. Liksom f. n. måste processen i arrendenämnden i princip vara dispositiv, och det bör klart framgå att något övergripande officialansvar för arrendeavgiftens skälighet inte åvilar nämnden. Det skall, såsom anförs i propositionen (s. 35), vara parternas yrkanden och åberopanden som anger processens ram och därmed också vilka faktiska förhållanden som är av betydelse vid prövningen av om fordrad avgift är att anse som skälig. Utskottet kan följ-

aktligen inte tillstyrka kommitténs och därmed motionärernas förslag till lagtext.

När det därefter gäller propositionens lagförslag har dess utformning uppenbarligen påverkats av de av flera remissinstanser uttryckta farhågorna för att arrendeavgiftsprocessen med kommitténs förslag skulle komma att präglas av komplicerade avkastningsberäkningar utan att för den skull medföra ett förbättrat skydd för arrendatorerna mot överdrivna avgiftshöjningar. Vissa av de valda formuleringarna är emellertid enligt utskottets mening inte invändningsfria. Att i lagtexten nu föra in uttrycket "vad arrendatorer i allmänhet kan avses vara villiga att betala" synes således mindre lämpligt. Uttrycket kan, såsom framgår av vad bl. a. motionärerna anför, på ett felaktigt sätt leda tankarna till nuvarande rättspraxis och detta särskilt om man knyter an till uttalandet i propositionen om att man vid utformandet av bestämmelserna byggt vidare på den teknik som efter hand har utvecklats av arrendenämnderna. Eftersom uttrycket således inte på ett tillräckligt klart sätt markerar att syftet med den föreslagna reformen är en brytning med nuvarande ordning bör uttrycket enligt utskottets mening utgå ur lagtexten. Vidare bör såsom motionärerna förordar det rekvisit slopas i lagtexten som ger utrymme för en osäkerhetsmarginal vid avgiftsbedömningen, nämligen uttrycket "inte endast obetydligt överstiger". Ett sådant rekvisit, om än med en något annan formulering, finns också när det gäller reglerna om bestämmandet av skälig hyra. Rekvisitet kan enligt utskottets mening ha sitt berättigande vid en strikt utförd bruksvärdesprövning men torde inte fylla någon funktion vid den flexibla skälighetsbedömning som det blir fråga om i tvister om arrendavgifter.

I anslutning till vad som nu anförts vill utskottet betona att utskottet inte har något annan uppfattning än departementschefen när det gäller vikten av att nya arrendebestämmelser avfattas så att de passar in i den övergripande reglering som har gjorts i JB av bl. a. de besittningsskyddade nyttjanderätterna. Självfallet måste dock reglerna om de olika nyttjanderättsformerna skilja sig åt på de punkter där detta är sakligt motiverat. Mellan jordbruksarrende och hyra föreligger det enligt utskottets mening betydande olikheter, och skilda synpunkter gör sig gällande vid bestämmandet av de olika avgifterna för upplåtelseerna. Med hänsyn härtill anser utskottet det inte motiverat att för arrenderättens del upprätthålla principen om att det vederlag som upplåtaren fordrar skall godtas, om det inte är oskäligt. Oskälighetsrekvisitet bör därför slopas. Enligt utskottets mening bör man däremot behålla den gemensamma regeln att vid förlängning av upplåtelsen avgiften utgår med skäligt belopp. Om 9 kap. 9 § första stycket JB utformas på detta sätt uppnår man det från principiell synpunkt tillfredsställande resultatet att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet kommer till klarare uttryck. En sådan utform-

ning av första stycket ansluter sig också väl till den i propositionen föreslagna ordalydelsen i lagrummets andra stycke, nämligen att annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor (än arrendeavgiftens storlek eller arrendetidens längd) skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Utskottet kan mot bakgrund av dessa överväganden således inte tillstyrka vare sig förslaget till lagtext i motionerna 2603 och 2604 eller förslaget till lagtext i propositionen. Med hänsyn till vad utskottet anfört om grundprinciperna för avgiftsbestämningen kan utskottet inte heller ställa sig bakom förslaget i motionen 2638 om att arrendeavgiften bör knytas till taxeringsvärdet på marken.

Enligt utskottets mening bör 9 kap. 9 § första stycket JB utformas så att det först anges att vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Denna huvudregel bör kompletteras med en bestämmelse av innebörd att om jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor avgiften skall vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Av utskottets förslag framgår att arrendenämnden liksom hittills har att pröva vad som är skälig arrendeavgift endast om parterna inte kan enas om avgiften. Förslaget innebär vidare att prövningen av hur stor avgiften skäligen bör vara skall grundas på en helhetsbedömning av arrenderättens värde, varvid hänsyn i första hand skall tas till arrendeställets avkastningsförmåga och arrendeavtalets innehåll. Det bör observeras att det samlande begreppet arrenderättens värde här har en delvis annan innebörd än i 9 kap. 30 och 31 §§ JB. När det gäller de faktorer som bör beaktas vid sidan av avkastningsförmågan och avtalsvillkoren vill utskottet — utöver vad utskottet tidigare anfört — peka på att arrendenämnden självfallet har möjlighet att ta hänsyn till sådana uppgifter som parterna kan komma att lämna om arrendeavgifterna för närmast jämförliga arrenden. Sådana upplysningar kan i vissa fall ge en god hållpunkt för bedömningen av vad som är skälig arrendeavgift. Särskilt om arrendemarknaden skulle komma att ändras till en överskottsmarknad torde en ortsprisjämförelse vara nödvändig för att inte avgifterna skall hållas kvar på en konstlat hög nivå. Självfallet är det vidare meningen att arrendenämnden också i fortsättningen vid sina allmänna överväganden skall utnyttja den breda praktiska erfarenhet av arrendesättningsfrågor och ortsförhållanden som finns företrädd inom nämnden genom främst partsrepresentanternas medverkan. Vad utskottet nu påpekat ryms inom den i lagtexten intagna hänvisningen till omständigheterna i övrigt.

På anförda skäl förordar utskottet att riksdagen med anledning av

propositionen och motionerna 2603 (yrkandet 1) och 2604 (yrkandena 1 a och 1 b) antar utskottets ovan redovisade förslag till utformning av 9 kap. 9 § första stycket JB. Utskottets ställningstagande innebär att utskottet avstyrker bifall till motionen 2638 i förevarande del.

I enlighet med vad utskottet antytt i det föregående vill utskottet uppehålla sig ytterligare något vid frågan om vilken *inverkan arrendatorns investeringar och andra åtgärder på arrendestället skall ha på arrendavgiften*. Utskottet erinrar om att vid bestämmandet av bostadshyra får hänsyn tas till ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som har bekostats av hyresgästen endast om särskilda skäl föreligger (12 kap. 48 § JB). En liknande lagregel kommer enligt vad riksdagen i dagarna beslutat (CU 1978/79: 32) att införas i fråga om lokalhyra (12 kap. 57 a § JB). Någon motsvarande bestämmelse föreslås inte nu när det gäller arrende. I propositionen anförs dock (s. 34) att de av arrendatorn på egen bekostnad utförda förbättringarna i allmänhet inte skall utgöra grund för arrendehöjning. Uttalandet kritiseras i motionen 2604 (c). Enligt motionärernas mening bör förbättringar som arrendatorn själv utfört över huvud taget inte få medräknas vid bestämmandet av arrendavgiften. Motionärerna yrkar (yrkandet 1 c) att riksdagen godkänner vad de sålunda anført. Även motionen 2638 (vpk) vänder sig mot att arrendatorns egna insatser kan beaktas vid avgiftsprövningen. Enligt motionärerna innebär en sådan ordning ett överförande i jordägarens händer av värden, som tillskapats genom arrendatorns åtgärder. Motionärerna yrkar därför, såsom utskottet redovisat i det föregående, att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändring som innebär att arrendavgiften endast får påverkas av sådana förbättringar och investeringar som jordägaren själv svarat för.

Utskottet kan för sin del helt ansluta sig till motionärernas uppfattning att sådana investeringar och förbättringar som arrendatorn själv utfört och som höjt arrendeställets värde över huvud taget inte bör få utgöra grund för arrendehöjning; självfallet under förutsättning att arrendatorn inte av jordägaren fått ersättning för sina åtgärder. Något behov av att, såsom yrkas i motionen 2638, i lagtext reglera denna fråga finns dock enligt utskottets mening inte.

Utskottet förordar att riksdagen med bifall till motionen 2604 (yrkandet 1 c) och med anledning av motionen 2638, såvitt nu är i fråga, godkänner vad utskottet anført i denna del.

När det gäller *övriga arrendevillkor* med undantag för arrendetidens längd skall enligt 9 kap. 9 § andra stycket JB tvist lösas så att det av jordägaren uppställda villkoret skall gälla om det inte strider mot god sed i arrendeförhållanden eller på annat sätt är obilligt. Enligt departementschefen bör den aktuella bestämmelsen anpassas till generalklau-

sulen (36 §) i avtalslagen. Som framgår av vad utskottet anfört i det föregående föreslås bestämmelsen få den lydelsen att annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Utskottet tillstyrker bifall till propositionen i denna del.

I detta avsnitt vill utskottet avslutningsvis understryka vikten av att jordbruksorganisationerna liksom även lantbruksnämndena lämnar upplysningar och råd i arrende frågor. Enligt vad utskottet erfarit beror många arrendetvister på att parterna saknar kännedom om gällande arrenderegler vid tidpunkten för avtalets ingående, och att de inte heller känner till hur ett arrendeavtal skall utformas. För att arrendemarknaden skall fungera väl är det enligt utskottets mening angeläget att information i hithörande frågor når ut till jordägare och arrendatorer.

Rätten till självinträde

Enligt JB är en jordbruksarrendator i princip tillförsäkrad en rätt till förlängning av arrendeavtalet. Besittningsskyddet kan emellertid brytas i vissa fall. Bestämmelser härom finns i 9 kap. 8 § JB. Rätt till förlängning av arrendeavtalet föreligger inte bl. a. om 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. Likaså kan arrendeavtalet upphöra om jordägaren gör sannolikt att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Obillighetskravet gäller dock inte i fall, då arrendestället skall användas i enlighet med fastställd detaljplan. Besittningsskyddet gäller inte heller när jordägaren gör sannolikt att han själv eller nära anhörig till honom vill överta brukandet. Till skillnad från vad som gäller i vissa andra fall kan, då jordägaren gör gällande rätt till självinträde, någon hänsyn inte tas till följderna för arrendatorn av att arrendet upphör.

I propositionen föreslås att 9 kap. 8 § JB ändras så att en obillighetsprövning skall komma till stånd även i fall då jordägaren begär självinträde. Den nya ordningen innebär att jordägarens intresse av att få brukningsrätten till arrendestället skall vägas mot arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet.

Departementschefen anför i propositionen (s. 23) exempel på några omständigheter som bör tillmätas betydelse vid obillighetsprövningen. Vad först beträffar sådana förhållanden som kan hänföra sig till arrendatorn anför departementschefen att ett avbrott i rätten till förlängning ofta torde kunna betraktas som obilligt om tvisten gäller ett s. k. historiskt arrende, dvs. om arrendatorn och hans släkt under flera generationer har

brukat arrendestället. Också i fråga om andra gårdsarrenden torde det enligt departementschefen i många fall kunna anses obilligt om arrendatorn måste lämna en trakt, där han och hans familj har rotat sig. Ett för arrendatorn obilligt resultat kan vidare inträffa, om arrendet utgör arrendatorns huvudsakliga försörjningsunderlag och det på grund av t. ex. arrendatorns höga levnadsålder inte verkar troligt att han skall kunna få ett nytt stadigvarande arbete inom regionen. Detsamma synes böra gälla, fortsätter departementschefen, om arrendatorn med fog har förlitat sig på att arrendet skall förlängas och därför har stått för kostnadskrävande investeringar på arrendestället och han i händelse av avflyttning inte skulle kunna erhålla rimlig kompensation för nedlagda kostnader och arbetsinsatser.

Beträffande förhållandena på jordägarens sida pekas i propositionen på att förutsättningarna för utarrenderingen efter hand kan ha ändrats väsentligt till följd av förhållanden som jordägaren inte tog med i beräkningen vid tiden för upplåtelsen. Självfallet bör enligt departementschefen arrendenämnden även i övrigt ta berättigad hänsyn till jordägarens sociala och ekonomiska situation och mot bakgrund härav söka bilda sig en uppfattning om hur angeläget det allmänt sett kan anses vara för honom att få överta brukandet av arrendestället.

En omständighet som departementschefen särskilt tar upp är att jordägaren kan ha upplåtit arrendet av mera tillfälliga orsaker. Han kan t. ex. ha gjort upplåtelsen i avvaktan på att en son eller dotter har genomgått lantbruksutbildning. Om i ett sådant fall båda parter vid avtalets ingående har varit överens om upplåtelsens begränsade varaktighet, anser departementschefen att självinträde som regel bör medges, när motivet för utarrenderingen inte längre föreligger.

I motionen 2637 (m) yrkas avslag på förslaget till ändring av 9 kap. 8 § JB. Motionärerna anser det angeläget att arrendelagstiftningen utformas så att en rimlig avvägning sker mellan å ena sidan jordägarens och å andra sidan arrendatorns intressen. Skulle lagstiftningen i något avseende rättsligt stärka den ena partens förhållanden på den andra partens bekostnad får detta enligt motionärerna oundvikligen konsekvenser för arrendemarknaden. Motionärerna framhåller att jordägarens rätt till självinträde är av central betydelse i detta sammanhang och att en ändring av lagstiftningen kan komma att påverka jordägarnas benägenhet att utarrendera mark.

Motionärerna understryker vikten av att arrendejord, och då främst gårdsarrenden, finns att tillgå. De pekar på att många lantbrukare anser att arrendet är en bra form för lantbruksföretag och därför föredrar att vara arrendatorer under sin aktiva tid, medan andra ser arrendet som en möjlighet att börja en lantbrukarbana och så småningom kunna köpa en egen gård.

Enligt motionärernas mening innebär nu gällande lag en rimlig av-

vägning mellan jordägarens intressen och arrendatorns behov av besittningsskydd. De anser att förslaget i propositionen innebär en allvarlig försvagning från äganderättslig synpunkt. Även om motionärerna således av hänsyn till arrendemarknaden motsätter sig den föreslagna obillighetsprövningen anser de emellertid det motiverat att ett ökat hänsynstagande till arrendatorn sker. Man bör enligt motionärerna — utan att inskränka rätten till självinträde — kunna mildra de obilliga effekterna för arrendatorn vid självinträde genom att formerna vid och tidpunkten för arrendets upphörande liksom behovet av en viss övergångstid tillmäts betydelse.

Förslaget i propositionen kritisceras även i motionen 2638 (vpk). Motionärerna anser att den föreslagna lagändringen i viss mån stärker arrendatorns ställning men att mer långtgående ändringar bör genomföras. Motionärerna föreslår att 9 kap. 8 § JB ges en sådan utformning att samtliga de ovan redovisade av departementschefen anförda omständigheterna på arrendatorns sida skall medföra att obillighetskravet är uppfyllt. Vidare skall jordägaren ha bevisbördan för att samtliga förutsättningar för självinträdet är uppfyllda. Motionärerna anser vidare att någon rätt till självinträde för jordägaren inte över huvud taget bör föreligga under arrendatorns livstid, när det är fråga om större jordegendomar, förslagsvis sådana om mer än 100 hektar medelgod odlad jord. Slutligen vill motionärerna att arrendatorer på kronans och kyrkans jord generellt bör ges rätt till livstidsarrenden. Motionärerna yrkar att riksdagen hos regeringen skall begära förslag till ändringar i arrendelagstiftningen i enlighet med de framförda önskemålen.

Utskottet vill för sin del stryka under att regeln om jordägarens rätt till självinträde i sin nuvarande utformning är mindre tillfredsställande. Att det vid en förlängningstvist, där jordägaren åberopar rätten till självinträde, helt saknas utrymme för hänsynstagande till arrendatorns intressen kan uppenbarligen leda till obilliga resultat i det enskilda fallet. Detta gäller inte minst vid de s. k. historiska arrendena och i andra fall, då arrendatorn kan åberopa tungt vägande skäl för en förlängning av avtalet. Utskottet delar därför departementschefens uppfattning att 9 kap. 8 § bör ändras så att arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet kan tillgodoses bättre än f. n. En begränsning av rätten till självinträde får emellertid inte drivas så långt att utbudet av jordbruksarrenden minskar i avsevärd mån. De förslag som framlagts i motionen 2638 skulle, om de genomfördes, enligt utskottets mening få till följd att jordägaren i många fall helt skulle uteslutas från möjligheten att överta brukandet av arrendestället och detta även om han hade synnerligen tungt vägande skäl för sina önskemål. En sådan reform, som otvivelaktigt skulle medföra ett väsentligt minskat utbud av arrenden kan utskottet inte tillstyrka. Enligt utskottets mening bör man i stället söka finna en ordning som tillåter självinträde, när detta ter sig rimligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, men som inte i alltför

hög grad begränsar jordägarens möjligheter att förfoga över sin mark vid arrendetidens utgång. Det i propositionen framlagda förslaget, att självinträde skall kunna vägras när det är obilligt mot arrendatorn, innefattar enligt utskottets mening en tillfredsställande lösning av problemet. Som departementschefen framhåller möjliggör förslaget en flexibel prövning, där hänsyn i behövlig utsträckning kan tas till de argument och sakförhållanden som åberopas från ömse sidor. Med en sådan ordning synes någon mera väsentlig minskning av utbudet av jordbruksarrenden inte behöva befaras.

På grund av det anförda anser utskottet att förslaget till ändring av 9 kap. 8 § JB bör genomföras. Utskottet kan också ställa sig bakom departementschefens exemplifiering av olika omständigheter på arrendatorns och jordägarens sida som bör tillmätas betydelse vid prövningen. Utskottet vill i anslutning här till understryka att uttalandena i propositionen endast är avsedda att tjäna till ledning vid avgörandet av intressekonflikten mellan jordägaren och arrendatorn. Vid den obillighetsprövning som skall äga rum måste självfallet jordägarens skäl för att överta brukandet av arrendestället vägas mot arrendatorns skäl för att fortsätta arrendet. Vilken tyngd olika omständigheter därvid bör ha måste, som departementschefen framhåller, överlämnas åt prövningsorganens eget bedömande. En omständighet som i det ena fallet kan ge arrendatorn rätt till förlängning av arrendeavtalet kan, i ett annat fall komma att väga lätt i förhållande till de skäl som jordägaren åberopar.

Som närmare utvecklas i propositionen (s. 25) bör rätten till självinträde inte påverkas av att arrendestället överläts efter det att arrendeavtalet sagts upp. Den nye jordägaren har således möjlighet att under den fortsatta besittningsskyddsproceduren begära självinträde. Som departementschefen framhåller skall dock självfallet inga andra sakförhållanden på jordägarsidan beaktas än sådana som gäller den nye ägaren. Härvid torde den föreslagna obillighetsprövningen i många fall komma att leda till att det begärda besittningsskyddsavbrottet betraktas som obilligt mot arrendatorn. I anslutning till det anförda vill utskottet något beröra frågan om sambandet mellan den nye jordägarens rätt till självinträde och jordförvärvslagstiftningen. Enligt den nya jordförvärvslagen, som i år antagits av riksdagen (prop. 1978/79: 85, JoU 1978/79: 19), skall förvärvstillstånd krävas även när det gäller köp, byte eller gåva mellan släktingar såvida det inte är fråga om överlåtelser till make eller avkomling. I huvudsaklig överensstämmelse med vad som f. n. gäller skall förvärvstillstånd kunna vägras, när förvärv av jordbruksfastighet kan antas ske huvudsakligen för kapitalplacering. Syftet med den sistnämnda bestämmelsen är att utvecklade och utvecklingsbara jordbruksföretag i första hand skall förbehållas personer som avser att aktivt ägna sig åt lantbruk. Förvärvstillstånd kan enligt den nya lagen i vissa fall förknippas med ett åläggande för förvärvaren att bosätta sig på och/eller yrkes-

mässigt bruka egendomen. I övrigt innebär den nya lagen bl. a. skärpta förutsättningar för förvärvstillstånd. Enligt utskottets mening kan det inte uteslutas att i vissa fall reglerna om förvärvstillstånd och den föreslagna begränsningen i jordägarens rätt till självinträde låter sig mindre väl förenas. Den situationen kan exempelvis uppstå, att jordägaren vill överlåta sin utarrenderade jordbruksfastighet men i praktiken kommer att sakna möjlighet härtill. Eftersom jordförvärvslagen bygger på att förvärvstillstånd endast skall ges den som själv kommer att bruka en fastighet kan nämligen tillstånd tänkas komma att vägras, när omständigheterna på arrendatorns sida är sådana att den nye jordägaren inte kan antas få ett självinträde. Enligt utskottets mening är det självfallet angeläget att den nya jordförvärvslagstiftningen i kombination med en begränsning av jordägarens rätt till självinträde inte leder till några mera påtagliga negativa konsekvenser när det gäller jordägarens möjligheter att överlåta fastigheten. Utskottet vill därför understryka betydelsen av att regeringen med uppmärksamhet följer utvecklingen på området och tar de initiativ som kan visa sig erforderliga.

Med det anförda tillstyrker utskottet bifall till propositionen i aktuell del och avstyrker bifall till motionen 2637 och motionen 2638 i motsvarande del.

Övergångsbestämmelserna

I propositionen föreslås att de nya reglerna om arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor än arrendeavgift och förlängningstid samt dödsbos besittningsskydd i princip blir tillämpliga på avtal som har ingåtts före den nya lagstiftningens ikraftträdande, dvs. den 1 juli 1979. Har avtalet sagts upp dessförinnan gäller dock äldre bestämmelser. När det gäller de nya reglerna i 9 kap. 8 § om begränsning i jordägarens rätt till självinträde föreslås att dessa skall bli tillämpliga på äldre avtal först efter den tidpunkt då avtalet tidigast kan bringas att upphöra på grund av uppsägning som sker efter den nya lagstiftningens ikraftträdande.

Den föreslagna övergångsregleringen kritiseras i motionerna 2603 (s) och 2604 (c). I den sistnämnda motionen anføres att samtliga nya bestämmelser bör, såsom arrendelagskommittén hade föreslagit, bli tillämpliga på gällande avtal. Vid den intresseavvägning som skall ske i självinträdesfallen kan enligt motionärerna speciella hänsyn tas till jordägaren när det gäller avtal som upprättats före begränsningsregelns tillkomst. Motionärerna yrkar (yrandet 2) att riksdagen skall besluta att samtliga lagändringar skall bli fullt tillämpliga vid ikraftträdandet den 1 juli 1979.

I motionen 2603 förklarar sig motionärerna ha förståelse för att bestämmelserna i 9 kap. 8 § om självinträde inte generellt görs omedelbart tillämpliga på äldre avtal. Motionärerna anser emellertid att starka skäl talar för att de nya bestämmelserna om självinträde får tillämpas redan vid lagens ikraftträdande när det gäller långa arrendetider. Över-

gångsbestämmelsen bör därför enligt motionärernas mening utformas i analogi med 41 § första stycket lagen om införande av nya jordabalken (JP). En sådan reglering kan, menar motionärerna, godtas inte minst med hänsyn till att det skall ske en intresseavvägning i det särskilda fallet. Med hänvisning till det anförda yrkar motionärerna (yrkandet 2) att till tredje stycket i övergångsbestämmelserna fogas ett tillägg av innebörd att den nya lydelsen av 9 kap. 8 § skall bli tillämplig från och med ikraftträdandet, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst 10 år eller om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst 10 år.

Utskottet vill för sin del understryka att det är en allmän princip att nya civilrättsliga regler inte skall ges retroaktiv verkan om inte starka skäl talar för annat. Vid tidigare arrendereformer har därför övergångsbestämmelserna i huvudsak utformats så att de nya civilrättsliga reglerna blivit tillämpliga på äldre avtal först sedan avtalet förlängts på grund av underlåtelse att efter ikraftträdandet uppsäga avtalet. I fråga om långvariga arrenden har dock, såsom framhålls i motionen 2603, de nya bestämmelserna i vissa fall gjorts omedelbart tillämpliga på äldre avtal.

När det gäller frågan om besittningsskydd för dödsbo erinrar utskottet om att det råder osäkerhet om gällande rätts innehåll på denna punkt. Den i propositionen föreslagna regeln kan enligt utskottets mening närmast ses som ett klarläggande av vad som bör gälla i fråga om dödsbos ställning i besittningsskyddshänseende. Utskottet anser inte att den nya regeln medför ett så stort ingrepp i gällande rätt att den inte kan tillämpas även på gällande avtal. Beträffande den nya regeln om bestämmande av arrendeavgift saknar enligt utskottets mening retroaktiviteten praktisk betydelse. Med hänsyn till det anförda godtar utskottet att nu nämnda bestämmelser blir tillämpliga på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Vad angår regeln om obillighetsprövning vid självinträde vill utskottet framhålla att, om regeln skulle, såsom yrkas i motionen 2604, ges full tillämplighet även på äldre rättsförhållanden, detta skulle få till följd att äldre arrendeupplåtelser blir underkastade en annan reglering än som parterna vid avtalets ingående hade haft anledning att räkna med. Den nya regeln skulle innebära en väsentlig ändring av avtalsförutsättningarna. Utskottet kan inte finna att det i fråga om rätten till självinträde föreligger några sådana särskilda skäl som berättigar att den nya bestämmelsen görs tillämplig på samtliga äldre avtal omedelbart vid ikraftträdandet.

Enligt utskottets mening kan man emellertid inte bortse från att det finns en risk för att ett antal arrenden kan komma att sägas upp av jordägarna med tanke på den blivande begränsningsregeln. Särskilt när det

gäller långvariga arrenden skulle detta kunna få betydande negativa konsekvenser. Ett sådant resultat av den nya reformen skulle dock kunna undvikas om till övergångsbestämmelserna fogades ett tillägg av den innebörd som föreslagits i motionen 2603. Motionärernas förslag till övergångsreglering har också den fördelen att det inte kommer att dröja alltför länge, innan reformen får full genomslagskraft. Som framgår av det ovan anförda genomfördes en liknande övergångsreglering vid JB:s tillkomst. Så var även fallet vid 1943 och 1968 års arrendereformer. Med hänsyn till det anförda anser utskottet att några vägande skäl inte kan anföras mot att i detta lagstiftningsärende införa övergångsbestämmelser motsvarande dem som tagits in i 41 § första stycket JP.

På anförda skäl tillstyrker utskottet att riksdagen med bifall till motionen 2603 (yrkandet 2) och med anledning av motionen 2604 (yrkandet 2) antar det i den förstnämnda motionen framlagda förslaget till tillägg till tredje stycket i övergångsbestämmelserna. En redaktionell jämkning bör dock göras så att de äldre bestämmelserna blir tillämpliga även på de långvariga arrendena, om arrendeavtalet sagts upp före ikraftträdandet.

Utskottet vill tillägga att utskottet utgår från att arrendenämnden vid den intresseavvägning som skall ske i självinträdesfallen kommer att särskilt ta hänsyn till om arrendeavtalet har ingåtts före ikraftträdandet av den nya skärpta bestämmelsen.

Muntliga arrendeavtal

Enligt 8 kap. 3 § JB skall ett avtal om arrende upprättas skriftligen. Kravet på skriftlig form har föranletts av önskemålet att i möjligaste mån förebygga osäkerhet och tvister om avtalets innehåll. En liknande föreskrift gällde även före JB:s tillkomst. Skriftlighetskravet gäller också en ändring eller ett tillägg under arrendetiden. Lagens krav på skriftlig form för samtliga avtalsvillkor har dock i rättspraxis inte kunnat upprätthållas med sådan stränghet att varje muntligt avtalsvillkor under alla omständigheter är utan verkan.

Om skriftligt avtal inte har upprättats vid jordbruksarrende har arrendatorn inte någon möjlighet att i efterhand tvinga fram ett skriftligt avtal. En ren muntlig upplåtelse faller utanför tillämpningsområdet för JB:s bestämmelser om jordbruksarrende. Detta innebär att arrendatorn saknar besittningsskydd. Även i övrigt är hans rättsliga ställning mycket osäker.

Vid den i ett tidigare avsnitt redovisade enkätundersökningen som arrendelagskommittén lät utföra 1977 framkom det att muntliga arrendeupplåtelser förekommer i överraskande stor omfattning. I Jönköpings län uppgick således andelen muntliga arrendeavtal till 58 % och omfattade sådana avtal 34 % av den arrenderade arealen. I övriga undersökta län var antalet muntliga avtal lägre men likväl betydande. Undersökningen visade att muntliga avtal förekom framför allt i fråga om sidoarrenden,

men i viss utsträckning även när det gällde gårdsarrenden. Avgiftsnivån för muntliga sidoarrenden var i undersökningsmaterialet genomgående högre än för sidoarrenden som grundats på skriftliga avtal.

Arrendelagskommittén ansåg att muntliga arrendeavtal förekom i en utsträckning som inte kunde anses godtagbar. Hur man skulle gå till väga för att bringa ned antalet sådana avtal var en fråga som kommittén emellertid fann ligga utanför sitt uppdrag.

Resultatet av enkätundersökningen och kommitténs uttalande har uppmärksamrats i den under allmänna motionstiden väckta motionen 1204 (c, fp). Motionärerna framhåller att det är av största vikt att de förbättringar i jordbruksarrendatorernas rättsskydd som kan komma att införas med anledning av kommitténs arbete inte motverkas av att jordägare i ökad utsträckning upplåter arrende genom muntliga avtal. För att arrendatorns ställning skall kunna stärkas måste därför de muntliga arrendeupplåtelseerna begränsas. Motionärerna yrkar med hänsyn härtill att riksdagen begär att arrendelagskommittén genom tilläggsdirektiv ges i uppdrag att utreda hur förekomsten av muntligt arrendeavtal skall kunna begränsas.

Motionärernas önskemål har tillgodosetts genom de i februari 1979 utfärdade tilläggsdirektiven till arrendelagskommittén. I direktiven hänvisas till motionen och till att LRF i en till justitiedepartementet ingiven framställning framfört liknande yrkande. Vidare påpekas att lantbruksstyrelsen i sitt remissyttrande över kommitténs betänkande framhållit att det är av stor vikt att antalet muntliga avtal nedbringas. Även departementschefen framhåller att det är angeläget att åtgärder vidtas för att motverka att arrendelagstiftningen kringgås genom muntliga upplåtelser. Beträffande direktivens närmare innehåll hänvisas till de tryckta direktiven (Dir. 1978: 26).

Utskottet kan för sin del helt ansluta sig till ståndpunkten att åtgärder måste vidtas för att motverka att jordägare kringgår arrendelagstiftningen genom muntliga avtal. Om man inte kan förhindra tillkomsten av sådana avtal är risken uppenbar att den nu föreliggande reformen och framtida reformer på arrenderättens område inte kommer att få avsedda resultat. Genom att tilläggsdirektiv utfärdats för arrendelagskommittén är det emellertid inte längre erforderligt med någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionen 1204. Utskottet vill dock med anledning av frågans vikt stryka under att frågan bör behandlas med förtur av kommittén.

Hembudsskyldighet och inlösningsrätt

Utskottet behandlar i detta avsnitt tre motioner vari tas upp frågor om införande av hembudsskyldighet för säljare av arrendefastighet och rätt för arrendator till tvångsinlösen av arrendefastighet.

I motionen 2165 (s) anförs att det borde vara självklart att en arrendator, som bor på arrenderad fastighet och brukar jorden, skall ha företräde vid en eventuell försäljning av fastigheten. Arrendatorerna har emellertid enligt motionärerna genom den prisbildning som utvecklats de senaste åren beträffande jordbruksfastigheter haft mycket begränsade möjligheter att konkurrera med andra om utbudna objekt. Motionärerna yrkar därför att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagstiftning som innebär att en arrendefastighet vid eventuell försäljning först skall hembjudas till den som arrenderar fastigheten.

I motionen 2638 (vpk) hävdas att man bör ta betydligt mer långtgående steg för att lösa arrendeproblemet än som gjorts i propositionen. Motionärerna föreslår, såvitt nu är i fråga, att rätt till inlösen av mark — efter den gamla ensittarlagens princip — införs för arrendatorer under större privata jordegendomar och under kyrkan. Rätten till inlösen bör tillkomma arrendator som brukat jorden i minst 10 år. Motionärerna yrkar att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i arrendelagstiftningen i enlighet med motionärernas önskemål.

Ett uttryckligt förslag till lag om friköp av tomtmark för hus på ofri grund läggs fram i motionen 312 (vpk). I motionen hänvisas till ensittarlagen och till den betydelse som lagen hade för arrendatorerna. Lagens besittningsvillkor har emellertid enligt motionärerna gjort att de som från 1930-talet byggt hem på ofri grund inte har kunnat påfordra friköp av marken. Motionärerna framhåller att det alltså finns en kategori äldre människor kvar, vilka före utgången av år 1976, då ensittarlagen upphörde att gälla, formellt hade kunnat inlösa sina arrendefastigheter men som saknade ekonomiska möjligheter härtill eller som på grund av bristande information inte förstod sina juridiska rättigheter.

Enligt motionärerna måste det anses angeläget att garantera trygghet till hus och hem för de här berörda medborgarna. Motionärerna understryker att det handlar om människor i mestadels små omständigheter, som ofta fått leva ett hårt liv, som vanligen inte fått åtnjuta mycket av samhälleliga förmåner och för vilka det kan vara något av en livstragedi att bli tvingade till flyttning.

Med hänsyn till det anförda föreslår motionärerna att en laglig möjlighet att friköpa tomtmark tillskapas. Ägare till hus på ofri grund bör enligt en sådan lag kunna påfordra friköp av den tomtmark de anser nödvändig upp till en maximal areal av 0,25 hektar. Rätten till inlösen bör — åtminstone t. v. — begränsas till att gälla mark för permanentbostäder. Inlösningsrätten bör inte omfatta kommunalt ägd mark. Lagen bör vara tvingande och icke kunna begränsas genom privata avtal. I fråga om hus belägna på mark som står under skydd enligt natur- eller miljövardslagstiftning bör länsstyrelsen få avgöra huruvida friköp av tomten är lämpligt från skyddssynpunkt.

Motionärerna hävdar att deras lagförslag är av okomplicerad natur

och inte behöver utredas ytterligare. De yrkar att riksdagen antar förslaget.

Utskottet vill till en början erinra om att 1925 års ensittarlag kom till för att skydda egnahem som före den 1 januari 1919 uppförts på arrenderad mark. Enligt lagen var den som innehade annan tillhörig mark med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål och där ägde boningshus under vissa förutsättningar berättigad att lösa till sig marken, även om jordägaren motsatte sig det. Lagen ägde ej tillämpning beträffande mark, som tillhörde kronan, stad, köping eller municipal-samhälle eller beträffande mark som innehades med tomträtt. Rätt till friköp tillkom ursprungligen den som innehade nöjaktig bostad uppförd före den 1 januari 1919. Genom lagändring 1967 ändrades denna tidpunkt till den 1 juni 1928. Samtidigt begränsades inlösningsrätten genom att i lagtexten infördes krav på att nyttjanderättshavaren skulle ha varit stadigvarande bosatt på lägenheten sedan sistnämnda dag. Slutligen föreskrevs att ensittarlagen skulle gälla endast till utgången av år 1976.

Ensittarlagen har under årens lopp haft stor betydelse. Från allmän synpunkt innebar lagen emellertid vissa olägenheter därigenom att det vid ensittarförrättningar endast skedde en ofullständig prövning i jord- och planpolitiskt hänseende. Dessa olägenheter blev under 1960-talet alltmer framträdande samtidigt som lagens sociala betydelse minskade. Denna utveckling ledde fram till 1967 års beslut om en begränsning av lagens giltighet till utgången av år 1976.

Som utskottet inledningsvis anført har i skrivelser från olika arrendatorsorganisationer till regeringen framförts yrkanden om införande av en förköps- och friköpsrätt för arrendator, när arrendefastigheten försäljs. Skrivelserna har av regeringen överlämnats till arrendelagskommittén för att tas i övervägande under utredningsarbetet. I de i februari 1979 utfärdade tilläggsdirektiven påpekas att dessa frågor tilldrar sig stort intresse bland jordägare och arrendatorer. Departementschefen understryker vikten av att frågorna blir allsidigt belysta och att kommittén eftersträvar lösningar som tillgodoser de skilda intressen som kan föreligga.

Med hänsyn till att frågorna om förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorer sålunda redan är föremål för utredning är någon riksdagens åtgärd inte erforderlig på grund av motionerna 2165 och 2638, såvitt nu är i fråga. Utskottet avstyrker därför bifall till dessa motioner.

När det därefter gäller frågan om inlösningsrätt för bostadsarrendatorer vill utskottet framhålla att det enligt tilläggsdirektiven till arrendelagskommittén åligger kommittén att överväga i vilken utsträckning de förslag som kan komma att läggas fram beträffande jordbruksarrende bör föranleda ändringar i fråga om bostadsarrende. Utskottet utgår därför ifrån att även frågan om förköps- och friköpsrätt för bostadsarren-

datorer kommer att behandlas av kommittén. Eftersom kommitténs förslag inte bör föregripas finner utskottet att ställning inte nu bör tas till förslaget i motionen 312. Utskottet avstyrker därför bifall även till denna motion.

Följändringar beträffande bostadsarrende och fiskearrende

JB:s bestämmelser om *bostadsarrende* (10 kap.) liknar i sina grunddrag reglerna om jordbruksarrende. Detta gäller bl. a. i fråga om arrendatorns besittningsskydd.

I propositionen föreslås att ändringarna beträffande bestämmelserna om andra arrendevillkor än arrendeavgift och förlängningstid samt dödsbos besittningsskydd vid jordbruksarrende skall föranleda följändringar av motsvarande regler rörande bostadsarrende. Vidare föreslås att reglerna om arrendeavgiftens storlek vid bostadsarrende anpassas till den omarbetning av arrendesättningsregeln som i propositionen gjorts i 9 kap. 9 § första stycket JB. Dock har arrendeställets avkastningsförmåga inte tagits med bland de faktorer som bör vara avgörande för avgiftsbedömningen. Som grund härför anges att det i fråga om bostadsarrende saknas förutsättningar för att beakta arrendeställets avkastningsförmåga. Genom att avkastningsförmågan inte tagits med har man inte längre kunnat nöja sig med att som f. n. i 10 kap. 6 § JB ha en hänvisning till 9 kap. 9 § JB. I stället har det blivit nödvändigt att i 10 kap. 6 § JB upprepa regleringen i 9 kap. 9 § JB i den mån den skall gälla för bostadsarrende.

Vid lagradsgranskningen har en av lagrådets ledamöter anfört att den omständigheten, att — om reglerna i 9 kap. 9 § görs oförändrat tillämpliga även på bostadsarrende — arrendeställets avkastningsförmåga kommer att vägas in vid bedömningen av en begärd arrendeavgifts skälighet, i stort sett torde sakna praktisk betydelse. Spelar markens avkastningsförmåga en verklig roll, är det enligt ledamoten riktigt att den får inverka. Är den i sammanhanget likgiltig, kan man bortse från den. Ledamoten anser därför att de föreslagna ändringarna i paragrafen är överflödiga och att paragrafen kan bibehållas oförändrad.

I motionen 2604 förklarar motionärerna sig dela lagradsledamotens uppfattning på denna punkt. De förutsätter att utskottet överväger paragrafens utformning.

Utskottet delar departementschefens uppfattning att det saknas förutsättningar för att låta ett bostadsarrendeställes avkastningsförmåga ingå bland de faktorer som i första hand bör vara avgörande för bedömningen av vad som är skälig avgift för bostadsarrendet. Med hänsyn härtill kan utskottet inte finna det lämpligt att bland de bestämmelser som skall gälla för bostadsarrende av enbart förenklingsskäl låta ingå en bestämmelse om att avkastningsförmågan bör vägas in vid bedömningen av

arrendeavgifts skälighet. Någon ändring i detta hänseende i propositionens förslag bör därför inte göras.

De i 10 kap. 6 § första stycket JB föreslagna bestämmelserna måste däremot anpassas till den omarbetning av 9 kap. 9 § första stycket JB som utskottet föreslagit i det föregående.

Fiskerätt kan enligt 25 § lagen (1950: 596) om rätt till fiske ingå i jordbruksarrende. Fiskerätt kan också upplåtas separat. Är i sådant fall upplåtelsens ändamål yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning, föreligger *fiskearrende*. Om fiskearrende finns bestämmelser i lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

I propositionen föreslås att i fråga om fiskearrende skall gälla samma följdreglering som i fråga om bostadsarrende. I lagen har därför tagits in en hänvisning till 10 kap. 6 § JB. Vidare föreslås att den bestämmelse i fiskearrendelagen som reglerar rätten till självvintråde (5 § första stycket 3) får samma lydelse som motsvarande bestämmelse i 9 kap. 8 § JB.

Utskottet tillstyrker de föreslagna lagändringarna. Utskottets förslag till ändring av övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i JB föranleder emellertid en motsvarande ändring i övergångsbestämmelserna till fiskearrendelagen.

Propositionen i övrigt

I 1974 års ärende hade utskottet även att ta ställning till ett motionsyrkande om förbättring av det besittningsskydd som tillkommer dödsbo efter arrendator som avlidit under arrendetiden. Utskottet konstaterade härvid att innehållet i gällande rätt på detta område inte kunde anses helt klart. Uppenbart var emellertid att dödsboet hade ett sämre besittningsskydd än fysisk person. Utskottet ansåg det därför angeläget att frågan om stärkande av dödsbos besittningsskydd i förevarande fall borde bli föremål för utredning.

I propositionen föreslås nu (9 kap. 9 a § JB) att dödsbo efter arrendator, som har haft besittningsskydd, skall ha samma rätt till förlängning av arrendavtalet som arrendatorn skulle ha haft vid utgången av den arrendeperiod under vilken arrendatorn avlidit. När den första förlängningstiden har gått till ända skall dödsboet ha rätt till ytterligare ett års förlängning av avtalet. Om synnerliga skäl föreligger föreslås förlängningen kunna ske för längre tid än ett år.

Enligt utskottets mening tillgodoser förslaget i denna del helt de önskemål vilka riksdagen år 1974 framförde om förbättrat besittningsskydd för dödsbo efter avliden arrendator. Utskottet tillstyrker propositionens förslag.

Utöver vad utskottet nu anfört föranleder förslagen i propositionen inga uttalanden från utskottets sida.

Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *bestämmande av arrendeavgift* att riksdagen
 - a. avslår motionen 1978/79: 2638, i denna del,
 - b. med anledning av propositionen 1978/79: 183, i denna del, samt motionen 1978/79: 2603, yrkandet 1, och motionen 1978/79: 2604, yrkandena 1 a och 1 b, antar 9 kap. 9 § i det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken med i härvid fogad *bilaga 2* såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse,
2. beträffande *inverkan av arrendators investeringar på arrendeavgiften* att riksdagen med bifall till motionen 1978/79: 2604, yrkandet 1 c, och med anledning av motionen 1978/79: 2638, i denna del, godkänner vad utskottet anfört,
3. beträffande *rätten till självinträde* att riksdagen med avslag på motionen 1978/79: 2637 och motionen 1978/79: 2638, i denna del, antar 9 kap. 8 § förslaget till lag om ändring i jordabalken,
4. beträffande *bostadsarrende* att riksdagen med anledning av propositionen, i denna del, motionen 1978/79: 2603, yrkandet 1, och motionen 1978/79: 2604, yrkandena 1 a och 1 b, antar 10 kap. 6 § förslaget till lag om ändring i jordabalken med i härvid fogad *bilaga 2* såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse,
5. beträffande *övergångsbestämmelserna* att riksdagen med bifall till motionen 1978/79: 2603, yrkandet 2, och med anledning av propositionen, i denna del, och motionen 1978/79: 2604, yrkandet 2, antar övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i jordabalken med i härvid fogad *bilaga 2* såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse,
6. att riksdagen antar förslaget till lag om ändring i jordabalken i den mån det inte omfattas av vad utskottet hemställt under momenten 1—5,
7. beträffande *fiskearrende* att riksdagen med anledning av propositionen, i denna del, motionen 1978/79: 2603, yrkandet 2, och motionen 1978/79: 2604, yrkandet 2, antar förslaget till lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden med den ändringen att övergångsbestämmelserna erhåller i härvid fogad *bilaga 2* såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse,
8. att riksdagen antar förslaget till lag om ändring i lagen (1978: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
9. beträffande *muntliga arrendeavtal* att motionen 1978/79: 1204 ej föranleder någon riksdagens åtgärd,

10. beträffande *hembudsskyldighet* att riksdagen avslår motionen 1978/79: 2165,
11. beträffande *inlösningsrätt för jordbruksarrendatorer* att riksdagen avslår motionen 1978/79: 2638, i denna del,
12. beträffande *inlösningsrätt för bostadsarrendatorer* att riksdagen avslår motionen 1978/79: 312.

Stockholm den 18 maj 1979

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: Ivan Svanström (c), Stig Olsson (s)¹, Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Sonja Fredgardh (c), Ingemar Konradsson (s)², Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Anne-Marie Gustafsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Joakim Ollén (m), Birgitta Johansson (s), Margot Håkansson (fp), Hagar Normark (s), Ralf Lindström (s) och Olle Aulin (m).

¹ Ej närvarande vid moment 4, 6—8 och 10—12 i utskottets hemställan.

² Ej närvarande vid moment 1—3, 5 och 9 i utskottets hemställan.

Reservationer

1. vid moment 1 i utskottets hemställan

beträffande *bestämmande av arrendeavgift* av Joakim Ollén (m) och Olle Aulin (m) som anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 19 med orden "När det" och slutar på s. 22 med orden "förevarande del" bort ha följande lydelse:

När det sedan gäller den lagtekniska utformningen av reglerna för arrendeavgiftens bestämmande vill utskottet framhålla följande.

Av naturliga skäl har man eftersträvat att reglerna i JB om de besittningsskyddade nyttjanderätterna följer så enhetliga principer som möjligt. Ett exempel på detta är de bestämmelser som reglerar arrendeavgiftens resp. hyrans storlek när avtalet förlängs. I sina huvuddrag är reglerna om arrende och hyra lika på denna punkt. Enligt de gemensamma huvudreglerna gäller att arrendeavgiften vid förlängning skall utgå med ett belopp som kan anses skäligt från såväl jordägarens som arrendatorns synpunkt. Den avgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den inte är att anse som oskäligen mot arrendatorn.

Utskottet vill peka på att reglerna är utformade så att den försiktige jordägaren kan uppnå en högre arrendeavgift än den jordägare som inte

tillräckligt noga undersöker förutsättningarna för en eventuell avgiftshöjning innan han anger sitt krav. Överskrider jordägarens krav den gräns, där oskälighet inträder, kommer nämligen avgiften att fastställas till lägre belopp än som skulle ha skett, om jordägarens krav hade hållit sig inom ramen för högsta "inte oskäliga" belopp (prop. 1968: 91 Bihang A s. 361). Med anledning av ett påpekande i motionen 2638 vill utskottet vidare framhålla att reglerna inte innebär att arrendatorn har bevisbördan för att fordrad avgift är oskälig. Reglerna erhöi sin nuvarande lydelse efter en lagändring år 1973 som just avsåg att undanröja risken för missförstånd av detta slag (prop. 1973: 23 s. 153 och 173. Jfr Rittri, Hyran för bostaden, s. 180—182).

Enligt utskottets mening bör det nuvarande lagtekniska sambandet mellan arrendesättningsreglerna och hyressättningsreglerna inte brytas, såvida inte bärande skäl kan anföras för detta. Några sådana skäl har inte redovisats av kommittén eller av motionärerna. Utskottet erinrar vidare om att arrendavgifterna enligt arrendeundersökningen har höjts jämförelsevis måttligt. Inte heller resultatet av undersökningen kan alltså anses motivera att man nu skall göra några djupgående ingrepp i grunderna för den gällande lagstiftningen.

Utskottet ansluter sig därför till departementschefens uppfattning att de nya arrendesättningsreglerna på motsvarande sätt som de särskilda hyressättningsreglerna om s. k. bruksvärdehyra bör tas in som ett tillägg till de nuvarande gemensamma huvudreglerna. Redan på grund härav kan utskottet således inte biträda motionärernas förslag till lagteknisk utformning av 9 kap. 9 § JB.

Såsom utskottet tidigare redovisat har motionärerna i sin kritik av propositionsförslaget framför allt vänt sig mot uttrycket "vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala". Utskottet vill med anledning härav till en början erinra om att det f. n. inte finns någon legal grund för att åberopa arrendeställets avkastningsförmåga som skäl för en beslutad nedsättning av arrendavgiften. Varken nuvarande lagtext eller förarbeten innehåller nämligen några omnämnanden av avkastningsförmågan. I den mån man i rättstillämpningen ändå har tagit viss häsyn till avkastningen, har detta skett utan att det uttryckligen har redovisats i de skäl som har anförts till stöd för beslutet om nedsättning.

Propositionens förslag innebär att avkastningsförmågan nu skjuts i förgrunden både när det gäller lagtexten och när det gäller motivuttalandena. Departementschefen har särskilt framhållit (prop. s. 34) att om den fordrade arrendavgiften inte kan bäras av arrendeställets avkastning så skall avgiften alltid anses oskälig, dvs. obcroende av om marknadsprisnivån ligger högre.

Enligt utskottets mening bör det inte rimligen kunna uppstå några missförstånd om innebörden av propositionens förslag i denna del.

Utskottet vill tillägga att under remissbehandlingen av kommitténs

förslag flera remissinstanser uttryckte farhågor för att arrendeavgiftsprocessen med kommitténs förslag skulle komma att präglas av komplicerade avkastningsberäkningar utan att för den skulle medföra ett förbättrat skydd för arrendatorerna mot överdrivna avgiftshöjningar. Genom det i propositionen valda uttrycket "vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala" blir det möjligt för arrendenämnden att företa en mera flexibel prövning än som skulle bli fallet med motionärernas (kommitténs) förslag. Det framgår på detta sätt av lagtexten att nämnden i allmänhet bör nöja sig med överslagsmässiga avkastningsberäkningar. Som en följd av att arrendeställets avkastningsförmåga nämns i lagtexten, bör dock arrendenämndens överväganden i denna del i fortsättningen redovisas öppet i beslutet så att parterna och deras ombud har möjlighet att ta del av nämndens beslutsunderlag. Propositionens förslag är alltså enligt utskottets mening bl. a. härigenom ägnat att leda till ökad rättssäkerhet vid avgiftsbestämningen.

När det därefter gäller kritiken i motionerna 2603 och 2604 mot det rekvisit i propositionens förslag till lagtext som ger utrymme för en osäkerhetsmarginal vid avgiftsbedömningen, nämligen uttrycket "inte endast obetydligt överstiger", vill utskottet erinra om att ett liknande rekvisit gäller i fråga om bostadshyra. Enligt 12 kap. 48 § första stycket JB är den av hyresvärden fordrade hyran att anse som oskäligen hög, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Som framgår av förarbetena (prop. 1968: 91 Bilag A s. 54 och prop. 1974: 150 s. 473) har påtaglighetsrekvisitet i huvudsak två funktioner.

För det första har det ansetts att hyresvärden måste tillförsäkras ett utrymme ovanför den genom prövningen konstaterade hyresnivån redan med hänsyn till den osäkerhet som gäller vid uppskattningar av förevarande slag. Genom att man tillåter hyran för prövningslägenheten att något överstiga hyresnivån för jämförliga lägenheter ges dessutom utrymme för en allmän uppjustering av hyresnivån, när detta motiveras av den aktuella situationen på hyresmarknaden. En sådan uppjustering är ofrånkomlig i tider av kostnadsstegringar och inflation. Utskottet vill i sammanhanget erinra om att riksdagen vid upprepade tillfällen har avslagit motionsyrkanden, som gått ut på att påtaglighetsrekvisitet skall slopas (se t. ex. CU 1977/78: 32 s. 20). Som motivering för avslag har därvid anförts att ett slopande av påtaglighetsrekvisitet skulle leda till att hyrorna i praktiken skulle låsas på nuvarande nivåer.

För det andra finns det genom påtaglighetsrekvisitet möjlighet att lösa det problem som uppstår, om hyrorna i jämförelsematerialet har stigit eller kan väntas stiga kort tid efter den relevanta jämförelsetidpunkten. Jämförelsematerialets senare, högre, hyror skall i en sådan situation beaktas vid skälighetsbedömningen inom ramen för påtaglighetsrekvisitet (se rättsfall från bostadsdomstolen, RB 14: 77).

Enligt utskottets uppfattning behövs det på motsvarande sätt som vid bostadshyra en viss osäkerhetsmarginal vid prövningen av arrendeavgiftens skälighet. Som exempel kan utskottet peka på att man vid tillämpningen av den av arrendelagskommittén rekommenderade kalkyleringsmetoden som slutresultat får en restpost som utgör den genom avkastningsberäkningen framräknade arrendeavgiften (SOU 1978: 36 s. 137). Självfallet kan detta avgiftsbelopp inte anses så tillförlitligt att den av jordägaren fordrade arrendeavgiften kan anses oskäligen så snart den överskrider beloppet i fråga. Om gränsen för oskälighetens inträde skulle dras så snävt, får ju detta bl. a. den orimliga konsekvensen att den av jordägaren fordrade avgiften skall sättas ned till ett belopp som är lägre än det genom kalkyleringen framtagna avgiftsbeloppet.

Eftersom skälighetsprövningen i arrendesättningstvister till sin natur är mer flexibel än en normal bruksvärdeprövning kan emellertid osäkerhetsmarginalen bestämmas snävare vid arrende än vid hyra. Som framgår av propositionens förslag till lagtext har detta också skett genom att den valda formuleringen ansluter till den mycket snäva utformning som motsvarande rekvisit har i 4 § första stycket 1 i den nya jordförvärvslagen (prop. 1978/79: 85 s. 24, 26, 117 och 136).

Beträffande den i motionerna framförda kritiken mot utformningen av lagtexten i propositionen vill utskottet avslutningsvis också peka på att de föreslagna bestämmelserna i 9 kap. 9 § första stycket JB har lämnats utan erinran av lagrådets majoritet. Även den fjärde ledamoten av lagrådet, som för sin del förordar en omredigering av paragrafen, har godtagit de bestämmelser som nu är i fråga (prop. s. 181). Utskottet erinrar om att ett av syftena med lagradsgranskningen just är att från juridisk-teknisk synpunkt undersöka, om det remitterade förslaget är utformat så att lagen kan antas tillgodose angivna syften (jfr prop. 1978/79: 195 s. 48).

Med hänsyn till vad som nu har anförts avstyrker utskottet bifall till motionerna 2603 (yrkandet 1) och 2604 (yrkandena 1 a och 1 b). Utskottets ställningstagande till frågan om grundprinciperna för avgiftsprövningen innebär att utskottet också, såvitt nu är i fråga, avstyrker bifall till motionen 2638 vari yrkas att arrendeavgiften skall knytas till taxeringsvärdet på marken.

dels att utskottets hemställan under moment 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *bestämmande av arrendeavgift* att riksdagen
 - a. avslår motionen 1978/79: 2638, i denna del,
 - b. med avslag på motionerna 1978/79: 2603, yrkandet 1, och motionen 1978/79: 2604, yrkandena 1 a och 1 b, antar 9 kap. 9 § i det i propositionen 183 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken,

2. vid moment 3 i utskottets hemställan

beträffande rätten till självinträde av Joakim Ollén (m) och Olle Aulin (m) som anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 25 med orden "Utskottet vill" och slutar på s. 27 med orden "motsvarande del" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill för sin del understryka betydelsen av att tillgången på arrendemark säkras. Som framhålls i motionen 2637 betraktar många lantbrukare arrendet som en bra form för lantbruksföretagande. För andra utgör arrendet en möjlighet att starta en lantbruksverksamhet som så småningom kan ge dem möjlighet att förvärva en egen fastighet. Utskottet vill också erinra om att flertalet gårdsarrenden upplåtits därför att jordägaren ursprungligen ansett att en utarrendering var lämplig. Generationsskiften, skiften av dödsbon, försäljning av gården och det förhållandet att jordägarens barn blivit vuxna kan emellertid medföra att de omständigheter som ursprungligen föranlett utarrenderingen inte längre är för handen och att arrendet därför bör upphöra. Enligt utskottets mening måste självfallet lagstiftningen utformas så att jordägaren, när det med hänsyn till hans förhållanden är skäligt, har möjlighet att återfå bruksrätten. Mer långtgående inskränkningar av rätten till självinträde torde otvivelaktigt i hög grad påverka jordägarens benägenhet att utarrendera mark.

Som framhålls i motionen 2637 innebär nuvarande regler en rimlig avvägning mellan jordägarens intressen och arrendatorns behov av besittningsskydd. Den i propositionen föreslagna obillighetsprövningen innebär enligt utskottets mening en inte obetydlig urholkning av äganderätten och medför att det för många jordägare kommer att framstå som ovisst huruvida de har möjlighet att framdeles överta brukandet av sina jordbruksfastigheter. I vissa fall torde den föreslagna lagstiftningen medföra att i praktiken jordägaren utesluts från möjligheten till självinträde. Att en så långtgående reform kommer att ha negativa återverkningar för arrendemarknaden är ställt utom tvivel. Utskottet vill i detta sammanhang också peka på att särskilda problem kan komma att uppstå vid överlåtelse av en utarrenderad fastighet. Enligt departementschefens uttalanden är den nye jordägaren oförhindrad att inträda i besittningsskyddsproceduren och begära självinträde, men torde den föreslagna obillighetsprövningen i många fall komma att leda till att det begärda besittningsskyddsavbrottet betraktas som obilligt mot arrendatorn. Begränsningarna i rätten till självinträde låter sig i det enskilda fallet mindre väl förenas med den nya jordförvärvslagen (prop. 1978/79: 85, JoU 1978/79: 19). Jordförvärvslagstiftningen innebär betydelsefulla inskränkningar i rätten att förvärva jordbruksfastighet. Bl. a. skall förvärvstillstånd prövas för överlåtelser mellan släktingar, dock ej mellan makar eller till avkomling. Liksom f. n. skall förvärvstillstånd kunna vägras

personer som inte avser att bli aktiva jordbrukare. Syftet med den sistnämnda bestämmelsen är att utvecklade och utvecklingsbara jordbruksföretag i första hand skall förbehållas personer som avser att aktivt ägna sig åt lantbruk. Förvärvstillstånd kan enligt den nya lagen i vissa fall förknippas med ett åläggande på förvärvaren att bosätta sig på och/eller yrkesmässigt bruka egendomen. Enligt utskottets mening kan det inte uteslutas att i vissa fall en överlåtelse av en utarrenderad jordbruksfastighet i praktiken blir omöjlig. Eftersom jordförvärvslagen bygger på att förvärvstillstånd endast skall ges den som själv kommer att bruka en fastighet kan nämligen tillstånd tänkas komma att vägras, när omständigheterna på arrendatorns sida är sådana att den nya jordägaren inte kan antas få ett självinträde.

Det anförda leder utskottet till den uppfattningen att man inte bör införa en sådan bestämmelse som föreslagits i propositionen. En annan sak är att det kan finnas skäl att överväga regler angående formerna vid och tidpunkten för ett arrendes upphörande liksom om uppskov med avflyttning under viss tid som gör det möjligt att tillgodose arrendatorns intresse bättre än f. n. Det kan också finnas anledning att pröva, om inte någon form av ersättning bör utgå till en arrendator som tvingas flytta från arrendestället på grund av jordägarens självinträde. En sådan ersättning bör kunna omfatta arrendatorns utgifter och besvär i samband med avflyttningen, men inte innefatta någon kompensation för ideell skada. Enligt utskottets mening bör arrendelagskommittén lämpligen uppta dessa frågor i samband med det fortsatta utredningsarbetet. Vad utskottet nu anför bör ges regeringen till känna.

Med hänvisning till det anförda tillstyrker utskottet bifall till motionen 2637 och avstyrker således propositionen i aktuell del. Ställningstagandet innebär att utskottet avstyrker bifall till motionen 2638 i förvarande del.

dels att utskottets hemställan under moment 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *rätten till självinträde* att riksdagen
 - a. med bifall till motionen 1978/79: 2637 avslår propositionen såvitt avser 9 kap. 8 § förslaget till lag om ändring i jordabalken,
 - b. avslår motionen 1978/79: 2638 i denna del,
 - c. som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför om arrendelagskommitténs fortsatta utredningsarbete,

3. vid moment 4 i utskottets hemställan

beträffande *bostadsarrende* av Joakim Ollén (m) och Olle Aulin (m) som — under förutsättning av bifall till reservationen 1 — anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 34 börjar med orden

"De i" och slutar med orden "det föregående" bort utgå,

dels att utskottets hemställan under moment 4 bort ha följande lydelse:

4. beträffande *bostadsarrende* att riksdagen antar 10 kap. 6 § förslaget till lag om ändring i jordabalken,

4. vid moment 5 i utskottets hemställan

beträffande *övergångsbestämmelserna* av Joakim Ollén (m) och Olle Aulin (m) som — under förutsättning av bifall till reservationen 2 — anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 28 börjar med orden "Vad angår" och på s. 29 slutar med orden "skärpta bestämmelsen" bort ha följande lydelse:

Som framgår av vad utskottet anfört ovan under rubriken Rätten till självinträde har utskottet avstyrkt förslaget till ändring av 9 kap. 8 § JB. Detta innebär att tredje stycket i de föreslagna övergångsbestämmelserna skall utgå. Yrkandena i motionen 2603 (yrkandet 2) och 2604 (yrkandet 2) har följaktligen inte längre någon aktualitet och skall därför avslås.

dels att utskottets hemställan under moment 5 bort ha följande lydelse:

5. beträffande *övergångsbestämmelserna* att riksdagen med anledning av propositionen, i denna del, och motionen 1978/79: 2637 samt med avslag på motionen 1978/79: 2603, yrkandet 2, och motionen 1978/79: 2604, yrkandet 2, antar övergångsbestämmelserna i lagen om ändring i jordabalken med följande såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse:

Regeringens förslag

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

Med undantag av 9 kap. 8 § gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

Reservanternas förslag

De nya bestämmelserna gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

5. vid moment 5 i utskottets hemställan

beträffande *övergångsbestämmelserna* av Joakim Ollén (m) och Olle Aulin (m) som anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 28 med orden "Enligt utskottets mening" och slutar på s. 29 med orden "skärpta bestämmelsen" bort ha följande lydelse:

När det gäller hänvisningen i motionen 2603 till 41 § JP vill utskottet peka på att motionsförslaget inte är helt analogt med detta lagrum. I 41 § finns i andra stycket en särskild dispensregel som saknas i motionsförslaget. Dispensregeln, som infördes på förslag av lagrådet, innebär att de nya besittningsskyddsreglerna inte blev tillämpliga på de långvariga arrendena, om jordägaren före utgången av år 1973 (dvs. 2 år efter ikraftträdandet) hos arrendenämnden hade begärt förklaring att arrenderätten inte skulle vara förenad med rätt till förlängning och nämnden med hänsyn till omständigheterna funnit skäl meddela sådan förklaring. Om tvist hade uppstått före utgången av år 1973 om förlängning eller villkor vid förlängning, måste dock sådan förklaring ha begärts senast i samband med prövningen av denna tvist.

Om man i detta lagstiftningsärende skulle, som motionärerna föreslagit, införa en motsvarighet till bestämmelsen i 41 § första stycket JP är det enligt utskottets mening nödvändigt att även en motsvarande dispensregel införs. Utskottet kan dock inte finna att det i ärendet förbragts några omständigheter som gör det påkallat att frånga huvudregeln att de nya bestämmelserna i fråga om självinträde inte skall göras retroaktiva och följaktligen tillämpliga på äldre avtal. Det kan för övrigt tilläggas att det inte ens med ett bifall till motionärernas förslag är säkert att innehavare av långtidsarrenden skulle få till stånd en obillighetsprövning eftersom avtalet kunde komma att sägas upp före ikraftträdandet den 1 juli 1979, i vilket fall de äldre bestämmelserna borde bli tillämpliga.

På anförda skäl avstyrker utskottet bifall till motionerna 2603 (yrkandet 2) och 2604 (yrkandet 2).

Utskottet vill tillägga att utskottet utgår från att arrendenämnderna liksom hittills ställer höga krav på att självinträdet skall vara allvarligt menat och noga övervägt. Med en sådan rättstillämpning kan man undvika obilliga verkningar såsom att jordägaren säger upp arrendatorn inför den nya reformen utan att verkligen ha för avsikt att överta brukandet.

dels att utskottets hemställan under moment 5 bort ha följande lydelse:

5. beträffande *övergångsbestämmelserna* att riksdagen med avslag på motionerna 1978/79: 2603, yrkandet 2, och motionen

1978/79: 2604, yrkandet 2, antar övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i jordabalken,

6. vid moment 7 i utskottets hemställan

beträffande *fiskearrende* av Joakim Ollén (m) och Olle Aulin (m) som — under förutsättning av bifall till reservationen 2 — anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 34 börjar med orden "Utskottet tillstyrker" och slutar med orden "till fiskearrendelagen" bort ha följande lydelse:

Som framgår av vad utskottet anfört ovan under rubriken Rätten till självinträde har utskottet avstyrkt förslaget till ändring i 9 kap. 8 § JB. Utskottet avstyrker följaktligen även förslaget till motsvarande ändring i 5 § fiskearrendelagen. Utskottets förslag i denna del föranleder en följdändring i övergångsbestämmelserna.

Övriga föreslagna ändringar i fiskearrendelagen föranleder inget särskilt uttalande av utskottet.

dels att utskottets hemställan under moment 7 bort ha följande lydelse:

7. beträffande *fiskearrende* att riksdagen med anledning av propositionen, i denna del, och motionen 1978/79: 2637, i denna del, antar förslaget till lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden med följande såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse.

Regeringens förslag

Reservanternas förslag

Härigenom förskrivs att 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden skall ha nedan angivna lydelse.

5 §

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeaftalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet att upphöra på grund härav,

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

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

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

I fråga om förlängning av arrendeaftal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9 a—13 §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken motsvarande tillämp-

ning. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.

Första och andra styckena gälla ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

De nya bestämmelserna i 5 § andra stycket gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

5 § första stycket 3 i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

7. vid moment 7 i utskottets hemställan

beträffande *fiskearrende* av Joakim Ollén (m) och Olle Aulin (m) som — under förutsättning av bifall till reservationen 5 — anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 34 börjar med orden "Utskottet tillstyrker" och slutar med orden "till fiskearrendelagen" bort ha följande lydelse.

Utskottet tillstyrker de föreslagna lagändringarna.

dels att utskottets hemställan under moment 7 bort ha följande lydelse:

7. beträffande *fiskearrende* att riksdagen antar förslaget till lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,

Bilaga 1

I motionen 1978/79: 2603 framlagda förslag till ändringar i regeringens förslag**Förslaget till
Lag om ändring i jordabalken***Regeringens förslag**Motionärernas förslag*

9 kap.

9 §

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Vid fastställande av villkor vid förlängning av arrendeavtal skall arrendeavgiften bestämmas till belopp som med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är att anse som skäligt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

Med undantag av 9 kap. 8 § gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. Om antingen ar-

*Regeringens förslag**Motionärernas förslag*

rendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år, gäller dock 9 kap. 8 § i den nya lydelsen från och med ikraftträdandet. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.

Av utskottet framlagda förslag till ändring i regeringens förslag

1 Förslaget till Lag om ändring i jordabalken

Regeringens förslag

Utskottets förslag

9 kap.

9 §

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. *Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala* med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

10 kap.

6 §

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. *Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att*

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. *Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.*

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. *Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständighe-*

Regeringens förslag

betala med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Utskottets förslag

terna i övrigt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

Med undantag av 9 kap. 8 § gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. *Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.*

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

2. I den mån ej annat följer av 3 och 4 gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

3. *Har arrendeavtal uppsagts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.*

4. Den nya lydelsen av 9 kap. 8 § gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. *Om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år, tillämpas dock 9 kap. 8 § i den nya lydelsen från och med ikraftträdandet. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.*

2 Förslaget till

Lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearränden

Regeringens förslag

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

De nya bestämmelserna i 5 § andra stycket gäller även i fråga om arrendcavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. *Har arrendcavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.*

5 § första stycket 3 i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendcavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

Utskottets förslag

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

2. De nya bestämmelserna i 5 § andra stycket gäller, *i den mån ej annat följer av 3*, även i fråga om arrendcavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

3. *Har arrendcavtal uppsagts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.*

4. *Den nya lydelsen av 5 § första stycket 3 gäller i fråga om arrendcavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. Om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat fisket under sammanlagt minst tio år, tillämpas dock 5 § första stycket 3 i den nya lydelsen från och med ikraftträdandet. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varit minst tio år.*

Innehållsförteckning**Ärendet**

Ingress	1
Lagförslagen	
1. lag om ändring i jordabalken	2
2. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden	6
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	7
Motionsyrkanden	9

Utskottet

Inledning	10
Propositionens huvudsakliga innehåll	12
Arrendeavgifter m. m.	13
Rätten till självinträde	23
Övergångsbestämmelserna	27
Muntliga arrendecavtal	29
Hembudsskyldighet och inlösningsrätt	30
Följdändringar beträffande bostadsarrende och fiskearrende	33
Propositionen i övrigt	34
Hemställan	35

Reservationer

1. bestämmande av arrendeavgift (m)	36
2. rätten till självinträde (m)	40
3. bostadsarrende (följdreservation, m, till reservation 1)	41
4. övergångsbestämmelserna (följdreservation, m, till reservation 2) ..	42
5. övergångsbestämmelserna (m)	42
6. fiskearrende (följdreservation, m, till reservation 2)	43
7. fiskearrende (följdreservation, m, till reservation 5)	45

Bilagor

1. I motionen 1978/79: 2603 framlagda förslag till ändringar i re- geringens lagförslag	46
2. Utskottets förslag till ändringar i regeringens lagförslag	48

