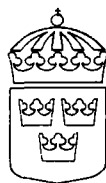


Lagutskottets betänkande

1989/90:LU6

Vissa arrendefrågor



1989/90
LU6

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet sex motioner om arrendatorers rätt att friköpa historiska arrenden. I en av motionerna (fp) tas också upp frågor om arrendatorers vårdnadsplikt och rätt till förlängning av arrendeavtal. Vidare behandlar utskottet en annan motion (m) vari begärs en allmän översyn av den svenska arrendelagstiftningen.

Företrädare för domänverket, kammarkollegiet, Lantbrukarnas riksförbund, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, Willands arrendatorförening, Samrådsgruppen för arrendatorföreningarna på och omkring småländska höglandet samt angränsande landskap, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation har infört utskottet anfört synpunkter på frågan om friköp av historiska arrenden.

Till utskottet har inkommit skrivelser från glesbygdsdelegationen, den ovan nämnda samrådsgruppen, Lantbrukarnas riksförbund, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation.

Motionerna 1987/88:L505 yrkandena 1–3 och 1988/89:L504 har remissbehandlats. En sammanställning av remissvaren har intagits som bilaga till betänkandet.

Utskottet förordar att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört dels om skydd för jordbruksarrendators investeringar, dels om införande av en friköpsrätt vid historiska arrenden. Motionsyrkandena rörande övriga behandlade frågor avstyrks av utskottet.

Beträffande utskottets ställningstagande i fråga om friköpsrätten har dels en reservation avgivits av ledamöterna från m och fp samt av en c-ledamot, dels en motivreservation avgivits av mp-ledamoten. Vidare har en reservation avgivits av ledamöterna från fp rörande ändringar i arrendelagstiftningen.

1987/88:L501 av Bengt Silfverstrand m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag om lag om friköpsrätt vid historiskt arrende i enlighet med vad som anförs i motionen.

1987/88:L502 av Jörn Svensson (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till lag om friköpsrätt för s.k. historiska arrenden.

1987/88:L504 av Karl-Anders Petersson och Marianne Andersson (båda c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär att lagförslag framläggs som ger rätt till friköp för jordbruksarrendatorer vid historiskt arrende.

1987/88:L505 av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) vari yrkas

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i 9 kap. 15 § jordabalken att arrendators vårdnadsplikt preciseras,
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i 9 kap. 8 § jordabalken att arrendators möjlighet till förlängning av arrendeavtal begränsas,
3. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i 9 kap. 8 § jordabalken att jordägares självinträde utvidgas,
4. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lag om arrendators friköpsrätt till historiska arrenden.

1988/89:L501 av Sven-Olof Petersson (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär att lagförslag framläggs som ger rätt till friköp för jordbruksarrendatorer vid historiskt arrende.

1988/89:L503 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär att förslag till lag om friköp för s.k. historiska arrenden snarast skall framläggas.

1988/89:L504 av Carl G Nilsson och Ingvar Eriksson (båda m) vari yrkas att riksdagen begär att regeringen tillsätter en utredning med uppgift att föreslå ändringar i arrendelagstiftningen syftande till en bättre fungerande arrendemarknad.

Friköp vid historiska arrenden

Allmän bakgrund

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 7–11 kap. jordabalken (JB).

Jordbruksarrende är enligt JB antingen gårdsarrende eller sidoarrende. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden.

Före JB:s ikraftträdande den 1 januari 1972 hade jordbruksarrendatorer förköpsrätt i vissa fall enligt en lag från år 1943 om arrendators förköpsrätt. Bestämmelserna, som var tvingande, hade till syfte att ge arrendatorn en trygg besittning och att motverka alltför talrika försäljningar av arrendefastigheter. Förköpsrätt förelåg i huvudsak endast vid de s.k. sociala arrendena, dvs. sådana som omfattade högst 50 ha odlad jord och tillhörde vissa ägarkategorier. Förköpsrätten avskaffades vid införandet av JB.

Genom lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället återinfördes regler om *förköpsrätt*. Bakom reformen låg ett önskemål om att ytterligare trygga arrendatorerna mot risken att på sikt tvingas lämna sitt hem och sitt arbete. Till detta sociala skäl kom ett jordbrukspolitiskt; förköpsrätten antogs kunna öka arrendatorernas intresse av att göra långsiktiga insatser på arrendestället.

Enligt lagen har en arrendator rätt att förvärva arrendestället, om avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad eller ett bostadsarrende. Om arrendatorn har intresse av att utöva sin förvärvsrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Har intresseanmälan antecknats i fastighetsboken skall inskrivningsmyndigheten underrätta jordägaren och arrendatorn därom. Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter tio år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om en arrendator avlider under tid då hans intresseanmälan gäller skall anmälningen under viss tid gälla för hans dödsbo. Ett arrendeställe, för vilket en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan eller hans dödsbo har erbjudits att förvärva arrendestället. Ett sådant erbjudande kallas hembud. I vissa särskilt angivna fall får överlåtelse ske utan hembud.

Hembud sker hos arrendenämnden genom skriftlig anmälan av jordägaren. Jordägaren skall därvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. Hembudet antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i jordägarens förslag till köpeavtal. Om hembudet har antagits, skall det anses som om jordägaren och arrendatorn har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal.

Några regler som ger arrendatorer en rätt att friköpa arrendestället finns inte numera. Före år 1977 hade emellertid vissa arrendatorer en *friköpsrätt* enligt lagen (1925:334) om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-havare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område. Denna lag, den s.k. ensittarlagen, hade tillkommit för att skydda egnahem som uppförts på arrenderad mark. Skälet till att ensittarlagen upphävdes var främst att lagen från allmän synpunkt innebar vissa olägenheter genom att det vid ensittarförrättningar endast skedde en ofullständig prövning i jord- och planpolitiskt hänseende (se prop. 1967:144 s. 36 och 40).

I sitt slutbetänkande (SOU 1981:80) Arrenderätt 2, Regler om investeringar i arrendejordbruket m.m. berörde arrendelagskommittén friköpsfrågan och framhöll att med friköp avses ett expropriationsliknande tvångsförvärv, som sker på arrendatorns initiativ. Ett sådant förvärv måste enligt kommittén anses innebära ett långtgående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom. En friköpsrätt rimmade inte heller särskilt väl med de strävanden att undvika tvångsmoment, som kännetecknar den jordpolitiska lagstiftningen. Införandet av en friköpsrätt måste därför kunna motiveras med tungt vägande skäl. Vid friköpsfrågans bedömning utgick kommittén från att arrende även i framtiden bör förekomma som bruksform. Härav följde att friköp inte kan få avse alla slag av arrenden. Oavsett vilken ståndpunkt man intog i frågan om vilka arrenden som bör omfattas av en friköpsrätt, krävdes således regler som drar upp tydliga gränser mellan "friköpsarrenden" och andra arrenden. En sådan konstruktion skapade enligt kommittén sannolikt en rad svårbedömda gränfall, vilka kan leda till utdragna tvister. Härtill kom svårigheten att lagstiftningsvägen hindra ett kringgående av reglerna. Ställer man t.ex. upp som villkor för rätt till friköp att arrendet skall ha haft viss varaktighet, kan man knappast motverka uppsägningar av en mängd avtal före den avgörande tidsgränsen oavsett om lagstiftningen görs retroaktiv eller inte. Liknande problem uppstår även om andra kvalifikationsgrunder ställts upp. I diskussionen om friköp hade, fortsatte kommittén, ibland hävdats att en friköpsrätt skulle vara ett effektivt medel mot s.k. godsindragningar, dvs. återtagande av arrendegårdar för eget brukande, vilket hade förekommit vid vissa gods. Ett sådant återtagande kan emellertid efter lagändring den 1 juli 1979 ske endast om det inte bedöms som obilligt mot den sittande arrendatorn. Kommittén ansåg sammanfattningsvis att en friköpsrätt är förenad med så stora nackdelar, att dessa på intet sätt vägs upp av den förmån som skulle komma vissa arrendatorer till del. Kommittén kunde alltså inte förorda att arrendatorn skulle erhålla rätt att friköpa arrendestället.

Sedan frågan om införandet av en friköpsrätt för innehavare av s.k. historiska arrenden och en rätt till friköp av tomtmark till hus på ofri grund tagits upp i några under den allmänna motionstiden 1982 och 1983 väckta motioner framhöll lagutskottet i sitt betänkande (LU 1982/83:27) att det var angeläget att frågan om en friköpsrätt begränsad till innehavare av historiska arrenden blev föremål för en förutsättningslös utredning. Om det därvid visade sig att det skulle innebära avsevärda svårigheter eller olägenheter, bl.a. från rättssäkerhetssynpunkt, att införa en friköpsrätt borde man pröva möjligheten att införa särskilda regler om förköpsrätt i fråga om historiska arrenden. Beträffande ett motionsförslag om ett införande av en rätt till friköp av tomtmark till hus på ofri grund konstaterade utskottet att detta syftade till ett återinförande av den friköpsrätt som ensittarlagen medgav. Utskottet erinrade om att motivet för ensittarlagens slopande var att dess sociala betydelse hade minskat samtidigt som den bristande jord-

och planpolitiska prövningen medfört allt större olägenheter. Enligt utskottets mening kunde det inte komma i fråga att införa en friköpsrätt när det gäller fritidsfastigheter eller mark som är i allmän ägo. Behovet av en friköpsrätt till tomtmark och frågan om en sådan friköpsrätt kan utformas på ett sätt som tillgodoser jordbruks- och planpolitiska krav kunde enligt utskottet lämpligen utredas i samband med frågan om en friköpsrätt för innehavare av historiskt arrende. Vad utskottet anfört gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1982/83:266).

Med anledning av riksdagens ovannämnda skrivelse tillkallades i november 1983 friköpsutredningen (Ju 1984:01) för att utreda de ovannämnda friköpsfrågorna. Utredningen slutförde sitt uppdrag i december 1986 genom avlämnande av betänkandet (SOU 1986:52) Friköp vid historiskt arrende.

Frågan om friköpsrätt till s.k. historiska arrenden har härefter vid två tillfällen behandlats av riksdagen. Senast prövades spörsmålet våren 1987 med anledning av en motion i ämnet. I sitt av riksdagen godkända betänkande i ärendet (LU 1986/87:13) avstyrktes motionen under hänvisning till att regeringens ställningstagande till friköpsutredningens framlagda betänkande och de synpunkter som framkommit vid remissbehandlingen inte borde föregripas.

Friköpsutredningen

Friköpsutredningen lade i december år 1986 fram sitt betänkande (SOU 1986:52) Friköp vid historiskt arrende. Utifrån hypotesen att det finns skäl att lagstifta om friköp vid historiskt arrende diskuterar utredningen hur en dylik reglering från lagteknisk synpunkt bör vara utformad. I det sammanhanget erinrar utredningen om att begreppet historiskt arrende inte har någon allmänt vedertagen innebörd. Utredningen har stannat för att man bör anse historiskt arrende föreligga om en arrendator eller närstående till honom innehaft arrendestället sedan omkring 1920, dvs. under grovt räknat två generationer. Om de angivna förutsättningarna är uppfyllda i fråga om huvuddelen av den arrenderade marken skulle arrendatorn vid friköp ha rätt att förvärva hela arrendestället. Med tanke på de gränsdragningsproblem som en sådan regel kan väntas ge upphov till är det dock enligt utredningen nödvändigt att vid prövningen av friköpsfrågan visst utrymme lämnas för skönsmässiga bedömningar. Om särskilda skäl föreligger med hänsyn till jordägaren bör friköp kunna vägras, trots att förutsättningar för bifall i övrigt föreligger. Vad gäller löseskillingen skulle den, liksom vid expropriation, motsvara marknadsvärdet.

Den ovan skisserade ordningen är emellertid enligt utredningen otillfredsställande, och det av flera skäl. Sålunda låter det sig inte göra att på ett naturligt sätt avgränsa den krets av arrendatorer som bör komma i åtnjutande av friköpsrätt. Utredningen anser att lagen oundvikligen skulle få ett drag av godtycklighet. De hänsynstaganden till jordägaren som berörts ovan förutsätter dessutom ett större mått av skälighetsbedömning än som brukar anses önskvärt. Vidare går det

enligt utredningen inte att bortse från att förfarandet blir ganska krångligt och kostsamt i de fall då parterna inte blir överens. Oavsett hur förfarandet gestaltas får man normalt räkna med en arrendeavräkning, en lantmåteriförrättning och ett domstolsförfarande. Enligt utredningen är vidare att beakta att en lagstiftning om friköp skulle göra det nödvändigt att på en väsentlig punkt avvika från förutsättningarna för utredningsarbetet. Det torde nämligen förhålla sig så, framhåller utredningen, att rätt många historiska arrendeställen inte uppfyller den jordpolitiska lagstiftningens krav på rationella brukningsenheter. Att genomföra en lagstiftning under dessa förutsättningar, dvs. att i praktiken relativt få av de arrendatorer som avses kan utnyttja friköpsrätten, är enligt utredningens mening inte tänkbart.

Mot en lag om friköp anför utredningen också skäl av mera allmän räckvidd. Ett sådant är att införandet av en friköpsrätt skulle stå i strid med den hittillsvarande inriktningen av lagstiftningsarbetet på arrendeområdet som syftat till att stärka arrendatorernas ställning inom ramen för det häydvunna arrendeinstitutet. Det bör enligt utredningen krävas starka skäl för att frångå den principen. Skälen för att göra avsteg från den har dessutom allmänt sett minskat i styrka sedan friköpsrätten för arrendatorer infördes. Enligt utredningen är vidare att beakta att den grupp som skulle beröras av den tilltänkta friköpsrätten, innehavarna av historiska arrenden, inte kan betecknas som vare sig särskilt svag eller socialt utsatt. Såvitt gäller frågan hur en friköpsrätt skulle inverka på arrendemarknaden anser utredningen, som i det avseendet gör en försiktig bedömning, att vissa oförmånliga följder inte kan undvikas. Utredningen har vidare tagit intryck av den negativa attityd till en lagstiftning om friköp som företrädare för övriga arrendatorskategorier har givit uttryck för. Likaså har utredningen, om än i mindre mån, beaktat att jordägarna varit avvisande till att friköpsrätt infördes.

På i huvudsak de skäl som redovisats ovan avstyrker utredningen att det för närvarande stiftas lag om friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden.

Däremot anser utredningen rimligt att man överväger möjligheterna att inom arrendeinstitutets ram ytterligare stärka skyddet för den arrendatorsgrupp det gäller. Den fråga som i dag står i förgrunden är enligt utredningens bedömning den om arrendatorns skydd för investeringar i arrendestället. Utredningen föreslår att det vid den beredning av denna fråga som för närvarande pågår särskilt övervägs att i vart fall ge innehavare av "historiska" arrenden ett förstärkt skydd.

Vad gäller frågan om man bör införa en rätt till friköp av tomtmark till hus på ofri grund, framhåller utredningen, som i det sammanhanget återger vissa uttalanden i lagutskottets betänkande LU 1982/83:27, att en sådan reglering skulle innebära ett återinförande av ensittarlagen. Några skäl för en dylik reform har utredningen emellertid inte kunnat finna och avstyrker redan på den grunden att lagstiftning sker. Utredningen anser vidare att en tänkt lagstiftning är olämplig även av

det skälet att den inte skulle kunna förenas med de villkor utskottet i betänkandet angivit i fråga om mark i allmän ägo och hänsynstagande till jordbruks- och planpolitiska krav.

Utredningen var inte enhällig. En av utredningens ledamöter reserverade sig. Han ansåg tillräckliga skäl föreligga att genomföra lagstiftning om friköpsrätt både vid historiskt arrende och i frågan om tomtmark till hus på ofri grund. Till reservationen fogades som bilaga ett utkast till lag jämte en särskild kommentar.

Friköpsutredningens betänkande har varit föremål för remissbehandling. Vid denna behandling förklarade sig det övervägande antalet remissinstanser dela utredningens uppfattning att en lagstiftning om friköpsrätt inte bör införas. Till dessa instanser hör de hörda domstolarna, Uppsala universitet, lantbruksstyrelsen, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Sveriges jordbruksarrendatorers förbund (SJA), domänverket, kammarkollegiet, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation jämte en del andra myndigheter och organisationer som företräder allmänna resp. enskilda intressen. I sitt yttrande framhöll LRF bl.a. att en lagstiftning om friköpsrätt skulle dels medföra mycket allvarliga störningar på arrendemarknaden, dels medföra praktiska svårigheter av skilda slag i tillämpningen. Bl.a. LRF och SJA underströk utredningens uttalande att det är viktigt att frågan om investeringar på arrendestället får en lösning. Enligt Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation grundades riksdagens tidigare gjorda bedömning av möjligheterna att lagstifta om friköpsrätt för historiska arrenden på felaktiga förutsättningar. Enligt förbundet skulle det bli nödvändigt att göra undantag från gällande jordpolitiska lagstiftning i långt större utsträckning än vad riksdagen förutsatte vid sin behandling år 1983 (jfr LU 1982/83:27). Länsstyrelsen i Kristianstads län (majoriteten) samt fyra arrendatorsföreningar i södra Sverige, däribland Willands arrendatorförening, tillstyrker en lagstiftning om friköpsrätt.

De argument som anförs för resp. emot en friköpsrätt är i huvudsak desamma som de som utredningen tog upp. De arrendatorsorganisationer som förespråkar en friköpsrätt betonar starkt att det passiva jordägandet är olämpligt och i princip inte bör förekomma.

Motionsmotiveringar

I motion 1987/88:L501 av Bengt Silfverstrand m.fl. (s) hävdas att arrendatorer under s.k. historiskt betingade ägarskap såsom akademier, kyrka, domänverk, fideikommiss, avvecklade fideikommiss samt vissa stiftelser ofta har ett otillfredsställande besittningsskydd. Enligt motionärerna saknar de historiska arrendena existensberättigande i dagens svenska samhälle. Motionärerna hävdar att sådana arrenden orsakar flera problem. Vidare framhålls att arrendatorerna och deras släkt i många fall har brukat arrendegårdarna i flera generationer och att de värden som arrendegårdarna i dag betingar till väsentlig del har skapats genom det arbete som arrendatorerna och deras släkt utfört

under många år. Motionärerna anser att det argument som anförts mot en friköpsrätt vid historiska arrenden, nämligen att det skulle innebära ett långtgående ingrepp i äganderätten, saknar bärkraft. Sålunda rör det sig om ett mycket begränsat antal arrenden; ca 3 % av alla arrendejordbruk och ungefär 5 % av all utarrenderad mark. Vidare har äganderätten till marken grundats på äldre tiders samhällsförhållanden och kan i dag inte motiveras av hänsyn till jordägarens och hans anställdas intressen.

Enligt motionärerna skulle en friköpsrättsreform möjliggöra för arrendatorerna att förvärva lagfart på den jord som de själva i generationer röjt, brukat, bebyggt och bebott och som de i realiteten till väsentlig del redan äger. Motionärerna anser att de historiska arrendegårdarna i regel uppfyller den jordpolitiska lagstiftningens krav på rationella enheter.

Mot den angivna bakgrunden ansluter sig motionärerna till den uppfattning som en skiljaktig ledamot i friköpsutredningen redovisat i betänkandet (SOU 1986:52) Friköp vid historiskt arrende.

I motion 1987/88:L502 av Jörn Svensson (vpk) hävdas att det finns starka skäl för införandet av en friköpsrätt för arrendatorer. Motionären anmärker att frågan om friköpsrätt till historiskt arrende vid flera tillfällen varit aktuell i riksdagen men varje gång skjutits på framtiden. Motionären anser att riksdagen nu bör ta initiativ till införandet av en friköpsrätt för historiska arrenden avseende jord och tomt resp. bostadsfastighet i enlighet med reservationen till friköpsutredningens betänkande.

Även i motion 1988/89:L503 av Lars Werner m.fl. (vpk) anser motionärerna att en friköpsrätt för arrendatorer bör genomföras. De mål som proklamerats för landsbygdens och glesbygdens överlevnad bör enligt motionärerna vara en anledning för statsmakterna att genomföra en sådan friköpsrätt. Enligt motionärerna lever godsarrendatorerna i vårt land många gånger under sådana förhållanden som inte är acceptabla i ett modernt samhälle. Deras livssituation präglas enligt motionärerna ofta av djup otrygghet.

Även i motion 1987/88:L504 av Karl-Anders Petersson och Marianne Andersson (båda c) ansluter motionärerna sig till den uppfattning som redovisats i reservationen till friköpsutredningens ovan nämnda betänkande. Motionärerna framhåller att det inte kan anses rimligt att befolkningen och dess gårdar i hela bygder och på betydande landområden i vårt land för all framtid skall behöva stå i beroendeförhållande under t.ex. fideikommiss eller ecklesiastiska ägarkategorier.

Enligt motionärerna har värdet i den mark som tillhör arrendegårdarna upparbetats av brukarna undan för undan och därmed i betydande grad givits det värde den representerar i dag. För de flesta brukarna upplevs det som om arrendegårdarna vore deras egna. Att arrendatorerna då också eftersträvat att uppnå den trygghet för framtiden som ett ägande innebär anser motionärerna vara naturligt. Motionärerna hävdar att ett genomförande av reservantens förslag inte inkräktar på vanligt enskilt ägande då det utgår från att jordbruksmarken skall ha legat under arrende sedan år 1900 för att betraktas som

historiskt arrende. Eftersom ägarna inte är beroende av gårdarna för sin utkomst och inte någonsin haft aktiv befattning med vare sig brukande eller boende berör förslaget endast ägarnas intresse av marken som kapitalplacering.

Motionärerna framhåller vidare att driften av ett modernt jordbruk kräver mycket stora investeringar i byggnads- och markinventarier. Brukarnas insatser har med tiden fått ökad betydelse för gårdens avkastning och värde. Enligt motionärernas mening hämmar arrendeformen långsiktig planering och leder till rättsosäkerhet och tvister om investeringar, arrendeavgiftsnivå, besittning m.m. som inte förekommer vid självägande.

Också i motion 1988/89:L501 av Sven-Olof Petersson (c) ansluter motionären sig till den uppfattning som framförts i reservationen till friköpsutredningens ovan nämnda betänkande. Enligt motionären skulle en friköpsrätt för historiska arrenden väl överensstämma med den uppfattning som allmänt råder i dag om att landsbygden skall hållas levande.

I motion 1987/88:L505 av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) framhålls att starka sociala skäl talar för införandet av en friköpsrätt i det fall där arrendet innehafts av arrendatorn och hans släkt under flera generationer. Motionärerna anser att en sådan lösningsrätt inte bör utgöra någon orimlig inskränkning i äganderätten.

Ändringar i arrendelagstiftningen

Arrendators vårdnadsskyldighet

Allmän bakgrund

Enligt 9 kap. 15 § JB skall en jordbruksarrendator vårda och underhålla arrendestället. Om arrendestället försämrats genom att arrendatorn inte fullgör sina skyldigheter har jordägaren rätt till ersättning vid den avräkning som enligt 9 kap. 23 § JB skall ske med vissa tidsintervaller och alltid när arrendatorn lämnar arrendestället. Om försummelsen innefattar vanvård kan arrenderätten enligt 8 kap. 23 § JB förverkas, och jordägaren har då rätt att omedelbart säga upp avtalet.

Vårdnads- och underhållsskyldigheten omfattar både jorden och byggnader och andra anläggningar. När det gäller byggnader och andra anläggningar är det emellertid i huvudsak en reparationskyldighet som åligger arrendatorn. Om anläggningen är i det skicket att en reparation inte är ekonomiskt försvarbar gäller enligt 9 kap. 18 § JB att jordägaren i princip blir skyldig att bygga nytt eller göra om anläggningen. Någon skyldighet att förbättra arrendestället under arrendetiden har varken arrendator eller jordägare. Har arrendatorn utfört förbättringar under arrendetiden har han i princip rätt till ersättning härför.

Bestämmelsen om arrendatorns vårdnads- och underhållsskyldighet bygger på principen att arrendestället skall vara i samma skick vid tillträdet som vid avträdet. I vårdnadsskyldigheten ligger att arrendatorn skall vidta sådana åtgärder som det är normalt att man vidtar vid fastighetsförvaltning till förhindrande av skador och värdeminskning. Eftersom det är arrendatorn som har besittningen till egendomen anses han i detta avseende böra handla som om han var i ägarens ställe. Han skall t.ex. röja snö från taken i den utsträckning som man vanligtvis vidtar en sådan åtgärd för att hindra skador på husen. Arrendatorn bör också se till att ledningar för vatten och värme inte skadas av frost. Vid eldsvåda eller naturkatastrofer skall han vidta åtgärder för att begränsa skadorna. Ett åläggande att byta trasiga takpannor eller att "vidmakthålla utvändig målning" torde däremot räknas till underhåll och inte till vård (se Mauritz Bäärnhelm och Sven Larsson, Arrendelagen 9:57).

Den sammanlagda skyldigheten att vårda och underhålla innebär att arrendatorn skall hävda jorden på ett sådant sätt att den inte försämras. När det gäller byggnader och andra anläggningar på arrendestället skall arrendatorn svara för normala underhållsarbeten. Det medför bl.a. att han skall ombesörja och bekosta ommålning när den invändiga och utvändiga målningen på byggnader är utsliten. Detsamma gäller i fråga om exempelvis tapeter och spruckna takpannor. Arrendatorns underhållsskyldighet omfattar dock inte skador och värdeminskning som beror på normal förslitning och är av den art att de vanligtvis inte föranleder reparation eller liknande.

Motionsmotivering

I motion 1987/88:L505 av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark (fp) framhålls att 9 kap. 15 § JB i sin nuvarande omfattning inte ger någon vägledning för en bedömning av vårdnadspliktens närmare omfattning. Motionärerna anser att vårdnadsbegreppet bör klarläggas och att därjämte en direkt skyldighet bör införas för arrendatorn att omedelbart vidta sådana åtgärder som är att hänföra till vårdnadsskyldigheten. Enligt motionärerna skulle en sådan lagändring kunna förhindra många tvister mellan jordägaren och arrendatorn.

Motionärerna anser att en generell beskrivning av vårdnadsplikten skulle kunna vara uttrycket "allt som behöver vidtas för att förhindra uppkommande skada och för att bevara sundhet och skick på arrendestället". Till vårdnadsplikten skulle därmed hänföras sådana åtgärder som borttagande av växtlighet och jord intill byggnader, lagning och kittning av glasrutor, lagning av takmaterial, snöskottning, täckning av känsliga ledningar, förhindrande av rost- och stormskador, städning inom- och utomhus samt miljövårdande åtgärder i övrigt.

Gällande ordning

JB ger jordbruksarrendatorer med undantag för innehavare av kortvariga sidoarrenden besittningsskydd på i princip samma sätt som hyresgäster och innehavare av bostadsarrenden. Det innebär att jordbruksarrendatorer utom i vissa särskilt angivna fall har rätt till förlängning av arrendeavtalet när jordägaren säger upp avtalet. Närmare bestämmelser härom finns i 9 kap. 8 § JB. Rätt till förlängning föreligger sålunda inte om arrenderätten är förverkad eller arrendatorn enligt 8 kap. 14 § JB underlåter att ställa säkerhet för sina förpliktelser (9 kap. 8 § 1) eller arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet inte skäligen bör förlängas (8 § 2). Undantag från besittningsskyddet görs vidare i bl.a. det fallet att jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (8 § 3).

Motionsmotiveringar

I motion 1987/88:L505 av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark (fp) hävdas att det i många fall visat sig omöjligt för jordägaren att få arrendeavtalet att upphöra med stöd av bestämmelsen i 9 kap. 8 § 2. Oftast har det rört sig om arrendatorer som misskött sig och inte uppfyllt sina förpliktelser mot jordägaren. Motionärerna anser att bestämmelsen bör ändras så att rätt till förlängning inte skall föreligga när arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser genom att brista i vården av arrendestället så att bristerna inte obetydligt ökat i förhållande till bristerna vid arrendeperiodens början såvida inte ökningen hänförs till åtgärder som skall bekostas av jordägaren. Vidare framhåller motionärerna att bestämmelsen i 8 § 3 innebär en stark begränsning av jordägarens möjligheter till självinträde och har fått till följd att jordägarna numera inte längre vill träffa avtal om gårdsarrenden utan arrenderar ut mark som ettåriga sidoarrenden, en utveckling som är negativ med hänsyn till både jordägarnas och arrendatorernas intressen.

I motion 1988/89:L504 av Carl G Nilsson och Ingvar Eriksson (båda m) framhålls att en stor del av den svenska åkermarken är utarrenderad och att arrendeupplåtelseerna har svarat för mycket av dynamiken i det övrigt hårt reglerade svenska jordbruket. Enligt motionärerna har arrendelagstiftningen under senare år ändrats på ett sätt som medfört att lagstiftningen kommit helt i otakt med samhällets målsättning om en dynamisk utveckling inom jordbruket. Lagstiftningen har enligt motionärerna på ett för jordbruksnäringen och samhället som helhet skadligt sätt rubbat balansen mellan parterna på arrendemarknaden. Enligt motionärerna innebär arrendelagstiftningen — i en tid då det blivit mycket angeläget att lantbrukarna får direkta och starka signaler från marknaden — att arrendesättningen alltmer kommit att baseras på komplicerade och osäkra teoretiska avkastningsberäkningar i stället

för på utbudet och efterfrågan av arrendejord. Vidare menar motionärerna att lagstiftningen genom bl.a. reglerna om arrendatorns besittningsskydd fråntagit jordägaren många av dennes rättigheter. Enligt motionärerna är en konsekvens av den nuvarande arrendelagstiftningen att utbudet av långtidsarrenden har minskat. För att bryta denna utveckling anser motionärerna att arrendelagstiftningen bör bli föremål för en allmän översyn som syftar till en samordning med den kommande jordbrukspolitiken och avregleringen av det svenska jordbruket.

Tidigare behandling av frågan om jordägarens självinträde

Bestämmelsen om jordägarens självinträde fick sin nuvarande utformning genom en lagändring år 1979 (prop. 1978/79:183, bet. LU 23). Tidigare gällde att jordägaren hade ovillkorlig rätt att återta arrendestället om han gjorde sannolikt att han själv eller en nära anhörig till honom skulle överta brukandet. I lagstiftningsärendet framhöll departementschefen att den kritik som kunde riktas mot då gällande ordning var att det inte fanns något som helst utrymme för att beakta de konsekvenser som självinträdet kunde medföra för arrendatorn. Det kunde därför inte undvikas att det i speciella fall uppkom resultat som var mindre tilltalande från social synpunkt. Enligt departementschefen kunde sådana obilliga resultat förhindras om man fann en ordning som utan att alltför mycket begränsa jordägarens möjligheter att förfoga över sin mark tillät självinträde när detta ter sig rimligt med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Departementschefen ansåg att man med en sådan ordning knappast skulle behöva befara att utbudet av jordbruksmark skulle komma att påverkas negativt.

Beträffande den föreslagna obillighetsprövningen ansåg departementschefen det inte möjligt att ge några närmare anvisningar om hur intresseavvägningen bör utfalla i det enskilda fallet. Vad man från lagstiftarens sida kunde göra menade departementschefen var att peka på omständigheter som typiskt sett bör tillmätas vikt vid prövningen. Vilken tyngd sådana omständigheter borde ha när de vägs mot varandra måste däremot överlämnas åt prövningsorganens eget bedömande, konstaterade han.

Departementschefen gav några exempel på omständigheter som kan föreligga på arrendatorns sida och som enligt departementschefens mening bör tillmätas betydelse vid prövningen. Om tvisten gäller ett s.k. historiskt arrende, dvs. om arrendatorn och hans släkt under flera generationer hade brukat arrendestället, torde ofta ett avbrott i rätten till förlängning kunna betraktas som obilligt. Också i fråga om andra gårdsarrenden torde det 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 kunde vidare inträffa om arrendet utgjorde arrendatorns huvudsakliga försörjningsunderlag och det på grund av t.ex. arrendatorns höga levnadsålder inte verkade troligt att han skulle kunna få ett nytt stadigvarande arbete inom regionen. Detsamma syntes böra gälla om arrendatorn med fog hade förlitat sig

på att arrendet skulle förlängas och därför hade stått för kostnadskrävande investeringar på arrendestället och han i händelse av avflyttning inte skulle kunna erhålla rimlig kompensation för nedlagda kostnader och arbetsinsatser.

Beträffande motsvarande omständigheter på jordägarsidan ville departementschefen peka 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 borde 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, menade departementschefen.

I sitt av riksdagen godkända betänkande i ärendet (LU 1978/79:23) förklarade sig utskottet dela departementschefens uppfattning att 9 kap. 8 § JB borde ändras så att arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet kunde tillgodoses bättre än som då var möjligt. Med anledning av motioner i saken framhöll utskottet att en begränsning av rätten till självinträde inte fick drivas så långt att utbudet av jordbruksarrenden minskade i avsevärd mån. Med den i propositionen föreslagna ordningen syntes någon mera väsentlig minskning av utbudet inte behöva befaras.

Utskottet ställde sig vidare bakom departementschefens exemplifiering av olika omständigheter på arrendatorns och jordägarens sida som bör tillmätas betydelse vid prövningen. Utskottet ville i anslutning härtill understryka att uttalandena i propositionen endast var avsedda att tjäna till ledning vid avgörandet av intressekonflikten mellan jordägaren och arrendatorn. Vid den obillighetsprövning som skall äga rum, framhöll utskottet, 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 överlämnas åt prövningsorganens eget bedömande, erinrade utskottet som konstaterade att en omständighet som i det ena fallet kan ge arrendatorn rätt till förlängning av arrendeavtalet i ett annat fall kan komma att väga lätt i förhållande till de skäl som jordägaren åberopar.

Sammanfattning av remissyttranden

På lagutskottets begäran har yttranden över motionerna 1987/88:L505 yrkandena 1—3 och 1988/89:L504 avgivits av domänverket, kammarkollegiet, arrendenämnden i Malmö, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Sveriges jordbruksarrendatorers förbund (SJA) och Sveriges jordägareförbund, Svenska lantarbetareförbundet har beretts tillfälle att yttra sig men har inte låtit sig avhöra. Kammarkollegiet har bifogat yttranden från stiftsnämnderna i Uppsala, Strängnäs, Västerås, Linköping, Växjö, Lund och Karlstad.

Domänverket tillstyrker i huvudsak motion 1988/89:L504. Enligt verket kan allmänt sägas att sedan jordabalkens tillkomst år 1972 så har nästan samtliga ändringar inneburit en förstärkning av arrenda-

torns ställning, varför en avreglering i vissa hänseenden inte skulle rubba en rimlig balans mellan jordägare och arrendator. Såvitt gäller motion 1987/88:L505 tillstyrker domänverket vad motionärerna anför angående arrendatorns vårdnadsplikt och rätt till förlängning av arrendeavtalet.

Kammarkollegiet anser att de framförda förslagen i motion 1987/88:L505 inte har sådan vikt att de bör prövas särskilt. Kollegiet förordar i stället en allmän översyn av arrendelagstiftningen och har inte något att erinra mot det förslag som framförs i motion 1988/89:L504.

Arrendenämnden i Malmö anser att något behov av förtydligande eller precisering av lagtexten i enlighet med önskemålen i motion 1987/88:L505 inte föreligger vare sig beträffande arrendatorns vårdnadsskyldighet eller dennes rätt till förlängning av arrendeavtalet. Inte heller i fråga om reglerna om jordägares självinträde anser nämnden att det föreligger något behov av lagändring. Arrendenämnden avstyrker därför bifall till de nu aktuella yrkandena i motionen. Något behov av en sådan utredning som yrkas i motion 1988/89:L504 anser arrendenämnden inte heller nu föreligga.

Lantbrukarnas riksförbund och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* anser att det för närvarande saknas anledning att vare sig tillsätta en utredning med uppgift att föreslå ändringar i gällande arrendelagstiftning på sätt som yrkats i motion 1988/89:L504 eller att genomföra ändringar av nuvarande arrenderegler i enlighet med förslagen i motion 1987/88:L505. De båda motionerna avstyrks därför.

Sveriges jordägareförbund delar uppfattningen i motion 1987/88:L505 att arrendelagstiftningen bör ändras på sätt som anges i motionen. Vidare delar förbundet uppfattningen i motion 1988/89:L504 att arrendelagstiftningen snarast bör bli föremål för en allmän översyn, särskilt med hänsyn till den pågående omprövningen av jordbrukspolitiken. Förbundet framhåller att arrendeinstitutionen har en mycket stor betydelse för det svenska jordbruket och menar att en omprövning av jordbrukspolitiken som inte omfattar även en översyn av arrendelagstiftningen vore helt förfelad och olämplig på många sätt.

Utskottet

Inledning

I betänkandet behandlar utskottet sex motioner om arrendatorers rätt att friköpa historiska arrenden. I en av motionerna tas också upp frågor om arrendatorers vårdnadsplikt och rätt till förlängning av arrendeavtal. Utöver de sex nämnda behandlar utskottet en motion vari begärs en allmän översyn av den svenska arrendelagstiftningen.

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendefor-

mer finns i 7–11 kap. jordabalken (JB). Jordbruksarrende är enligt JB antingen gårdsarrende eller sidoarrende. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden. Med bostadsarrende avses arrendeupplåtelser som sker för annat ändamål än jordbruk och som berättigar arrendatorn att uppföra eller bibehålla bostadshus på marken.

Som en bakgrund till den fortsatta framställningen vill utskottet erinra om att införandet av jordabalken innebar bl.a. att jordbruksarrendatorerna fick ett bättre besittningsskydd än tidigare och att deras ställning också i andra avseenden förbättrades. För bostadsarrendatorerna gällde redan enligt äldre rätt att de hade ett starkt besittningsskydd. Sedan jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972 har jordbruksarrendatorernas ställning successivt stärkts. På grundval av förslag från arrendelagskommittén — som tillkallats år 1975 på riksdagens begäran — genomfördes åren 1979 (prop. 1978/79:183, bet. LU 23) och 1984 (prop. 1983/84:136, bet. LU 35) i sådant syfte vissa ändringar i arrendereglerna. 1979 års lagstiftning innebar att jordbruksarrendatorerna fick ett starkare besittningsskydd i fall då jordägaren själv vill överta arrendestället. Vidare ändrades reglerna om bestämmande av arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtalet bl.a. på sådant sätt att större hänsyn skall tas till arrendeställets avkastningsförmåga. År 1984 infördes regler om skyldighet för jordägaren att utföra sådana investeringar på ett jordbruksarrendeställe som påfordras av myndighet, och den dåvarande dispositiva bestämmelsen om rätt för arrendatorn att få ersättning för täckdikning gjordes tvingande. Någon rätt till kompensation för generella investeringar som arrendelagskommittén hade föreslagit infördes däremot inte. Jordbruksarrendatorerna fick vidare en utvidgad rätt att överlåta arrenderätten, och avräkningsreglerna ändrades.

Friköpsrätt vid historiska arrenden

Fram till jordabalkens ikraftträdande den 1 januari 1972 hade jordbruksarrendatorn rätt till förköp i vissa fall vid försäljning av mark som omfattades av arrendet. Förköpsreglerna tillämpades emellertid sällan. Med hänsyn härtill, och då reglerna trots det ringa utnyttjandet ansågs begränsa utbudet av arrenden, överfördes inte reglerna till jordabalken. Ett annat viktigt motiv för att avskaffa förköpsrätten var att jordbruksarrendatorn med jordabalkens tillkomst fick ett effektivt och tidsenligt besittningsskydd.

Regler om förköpsrätt återinfördes år 1985 genom lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Den nya lagen gäller vid både jordbruks- och bostadsarrenden. Syftet med reformen var att trygga arrendatorerna mot risken att på sikt tvingas lämna sitt hem och sitt arbete. Till detta sociala skäl kom ett jordbrukspolitiskt; förköpsrätten antogs kunna öka arrendatorernas intresse av att göra långsiktiga insatser på arrendestället.

Någon allmän friköpsrätt beträffande den arrenderade fastigheten har jordbruksarrendatorn aldrig haft i vårt land. Vid bostadsarrenden

fanns fram till utgången av år 1976 enligt den s.k. ensittarlagen en rätt för nyttjanderättshavare som på annans mark hade ett eget bostadshus från tiden före 1928 att under vissa förutsättningar lösa till sig marken.

Sedan 1972 har vid åtskilliga tillfällen i riksdagen framställts önskemål om införande av en friköpsrätt i vissa fall. Sådant önskemål har även förts fram från arrendatorshåll i skrivelser till regering och riksdag. På riksdagens begäran (LU 1982/83:27) tillkallade regeringen friköpsutredningen (Ju 1984:01) som fick i uppdrag att förutsättningslöst utreda frågan om en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden. Utredningen hade därutöver att som särskild uppgift överväga om det borde införas en rätt till friköp av tomtmark till hus på ofri grund. Utredningen slutförde sitt uppdrag i december 1986 genom avlämnande av betänkandet (SOU 1986:52) Friköp vid historiskt arrende. I betänkandet avvisade utredningen på närmare anförda skäl tanken på en friköpsrätt för innehavare av såväl historiska arrenden som hus på ofri grund. Däremot ansåg utredningen det rimligt att man övervägde möjligheterna att inom arrendeinstitutets ram ytterligare stärka skyddet för innehavarna av historiska arrenden. Den fråga som man ansåg stod i förgrunden var den om arrendatorernas skydd för investeringar i arrendestället. En av ledamöterna i utredningen var skiljaktig och framlade i en reservation ett förslag till lagstiftning om friköpsrätt vid historiska arrenden.

I motion 1987/88:L501 av Bengt Silfverstrand m.fl. (s) hävdas att arrendatorer under s.k. historiskt betingade ägarskap såsom akademier, kyrka, domänverk, fideikommiss, avvecklade fideikommiss samt vissa stiftelser ofta har ett otillfredsställande besittningsskydd. Vidare framhålls att arrendatorerna och deras släkt i många fall har brukat arrendegårdarna i flera generationer och att de värden som arrendegårdarna i dag betingar till väsentlig del har skapats genom det arbete som arrendatorerna och deras släkt utfört under många år. Motionärerna ansluter sig till den uppfattning som den skiljaktige ledamoten i friköpsutredningen redovisade i betänkandet (SOU 1986:52) Friköp vid historiskt arrende. De yrkar att riksdagen hos regeringen begär förslag till en lag om friköpsrätt vid historiskt arrende.

Även i motion 1987/88:L502 av Jörn Svensson (vpk) hävdas att det finns starka skäl för införandet av en friköpsrätt för arrendatorer. Motionären anser att riksdagen nu bör ta initiativ till införandet av en friköpsrätt för historiska arrenden avseende jord och tomt resp. bostadsfastighet i enlighet med reservationen till friköpsutredningens betänkande.

I motion 1987/88:L504 av Karl-Anders Petersson och Marianne Andersson (båda c) ansluter motionärerna sig till den uppfattning som redovisats i reservationen till friköpsutredningens ovan nämnda betänkande. Enligt motionärerna har värdet i den mark som tillhör arrendegårdarna upparbetats av brukarna undan för undan och därmed i betydande grad givits det värde den representerar i dag. För de flesta brukarna upplevs det som om arrendegårdarna vore deras egna. Att arrendatorerna då också eftersträvat att uppnå den trygghet för framtiden som ett ägande innebär anser motionärerna vara naturligt.

Motionärerna framhåller vidare att driften av ett modernt jordbruk kräver mycket stora investeringar i byggnads- och markinventarier. Brukarnas insatser har med tiden fått ökad betydelse för gårdens avkastning och värde. Enligt motionärernas mening hämmar arrendeformen långsiktig planering, och den leder till rättsosäkerhet och tvister om investeringar, arrendeavgiftsnivå, besittning m.m. som inte förekommer vid självägande.

I motion 1987/88:L505 av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) framhålls att starka sociala skäl talar för införandet av en friköpsrätt i det fall där arrendet innehafts av arrendatorn och hans släkt under flera generationer. Motionärerna anser att en sådan lösningsrätt inte bör utgöra någon orimlig inskränkning i äganderätten. Motionärerna begär att regeringen lägger fram förslag till en lag om arrendatorers friköpsrätt till historiska arrenden (yrkande 4).

Också i motion 1988/89:L501 av Sven-Olof Petersson (c) ansluter motionären sig till den uppfattning som framförts i reservationen till friköpsutredningens ovan nämnda betänkande. Enligt motionären skulle en friköpsrätt för historiska arrenden väl överensstämma med den uppfattning som allmänt råder i dag om att landsbygden skall hållas levande.

Motionärerna i motion 1988/89:L503 av Lars Werner m.fl. (vpk) förordar friköpsrätt för historiska arrenden. De mål som proklamerats för landsbygdens och glesbygdens överlevnad bör enligt motionärerna vara en anledning för statsmakterna att genomföra en sådan friköpsrätt.

Enligt utskottets mening måste de krav på en friköpsrätt vid historiska arrenden som framförts under årens lopp ses mot bakgrund av att det i dag saknas generella regler som ger en jordbruksarrendator rätt till ersättning för de investeringar som gjorts på arrendestället. Som framhålls av motionärerna har arrendatorerna och deras släkt ofta brukat arrendegårdarna i flera generationer. Genom arrendatorernas skicklighet och initiativ har marken röjts och uppodlats. Det värde som arrendegårdarna representerar för jordägarna har således till stor del skapats genom det arbete som arrendatorerna och deras släkt utfört och de ekonomiska uppoffringar som de gjort. Det är därför inte svårförståeligt att arrendatorerna önskar att genom en friköpsrätt få trygghet för att de gjorda investeringarna i framtiden kommer dem och deras familjer till gagn. Friköpsutredningen har också, som ovan berörts, konstaterat att frågan om skydd för arrendatorernas investeringar på arrendestället har stor betydelse för innehavarna av historiska arrenden. Enligt utskottets mening bör emellertid investeringsfrågan ses i ett vidare perspektiv. För alla jordbruksarrendatorer gäller generellt sett att de — i den mån annat inte avtalats med jordägaren — själva får svara för investeringarna och för hela riskkapitalet och därmed bära den totala företagsekonomiska risken för växtodling och djurhållning. Endast i viss begränsad utsträckning har de rätt till ersättning av jordägaren. Investeringsfrågans betydelse för jordbruksarrendatorerna föranledde att utskottet (LU 1983/84:35) i samband med riksdagsbehandlingen av de år 1984 föreslagna ändringarna i arrende-

lagstiftningen uttalade att införandet av generella investeringsregler snarast borde bli föremål för utredning. En översyn av spørsmålet som därefter genomfördes av lantbruksstyrelsen har inte lett till några lagstiftningsåtgärder. Vid den hearing som utskottet hållit i det nu aktuella ärendet har företrädare för såväl LRF som för jordägarna och jordbruksarrendatorerna framhållit att det finns ett behov av regler som skyddar arrendatorns investeringar och att man från både jordägarnas och jordbruksarrendatorernas sida är beredd att medverka till en sådan reglering.

På grund av det anförda anser utskottet att frågan om ett lagreglerat skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar nu bör bli föremål för en förnyad utredning. Det får ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande samt att därefter återkomma med ett lagförslag till riksdagen. Vad utskottet sålunda anför bör ges regeringen till känna.

Även om ett införande av generella investeringsregler ger jordbruksarrendatorer i allmänhet — och därmed även vissa innehavare av historiska arrenden — en förbättrad ställning torde en lagstiftning på området inte kunna tillgodose arrendatorernas intresse av att få skydd också för de insatser som redan gjorts. De ekonomiska skälen för en friköpsrätt vid historiska arrenden kvarstår således. Härtill kommer att det enligt utskottets uppfattning finns också andra omständigheter som talar för att denna grupp av arrendatorer bör ges en möjlighet att förvärva sina arrendeställen. När jordbruksarrenden och bostadsarrenden innehafts länge av samma släkt har arrendatorn och hans familj ofta en känslomässig bindning till arrendestället som medför att de känner ett behov av den trygghet som ett ägande för med sig. Någon motsvarande bindning från jordägarens sida torde sällan finnas i dessa fall. Utskottet vill vidare hänvisa till vad utskottet anförde vid frågans behandling år 1983 (LU 1982/83:27), nämligen att en friköpsrätt kan bidra till fortsatt allsidig befolkningssammansättning på landsbygden. Från denna utgångspunkt har glesbygdsdelegationen i en i ärendet ingiven skrivelse ställt sig positiv till motionärernas önskemål. Det bör också beaktas att en friköpsrätt likaväl som en förköpsrätt kan öka arrendatorernas intresse av att göra långsiktiga investeringar på arrendestället. Utskottet vill även peka på att en friköpsrätt ligger i linje med den jordbrukspolitiska målsättningen att ägande och brukande av jordbruksmark bör vara förenat. Det finns således enligt utskottets mening starka skäl som talar för att en friköpsrätt till historiska arrenden bör införas. Med hänsyn till att en sådan friköpsrätt endast avser långvariga arrendeförhållanden och därför bara berör ett begränsat antal arrenden torde den inte behöva medföra negativa effekter när det gäller utbudet av arrendemark.

Sammanfattningsvis anser utskottet således att en friköpsrätt vid historiska arrenden bör införas. Utskottet är emellertid inte berett att på det underlag som nu föreligger ange hur den slutliga regleringen på området bör utformas. Det får ankomma på regeringen att utforma förslag till lagstiftning och därefter återkomma till riksdagen. Till ledning för övervägandena vill utskottet dock framhålla att friköpsrät-

ten bör omfatta både jordbruksarrenden och bostadsarrenden. I fråga om jordbruksarrenden bör dock endast gårdsarrenden kunna komma i fråga för friköp. Sidoarrenden bör således i princip inte omfattas, men undantag kan tänkas för de fall då jordägaren och hans företrädare upplåtit både gårdsarrende och sidoarrende till arrendatorn och hans släktingar och arrendena således i praktiken kan ses som en enhet. En utgångspunkt bör vidare vara att endast arrendeställen som innehafts av samma släkt i generationer bör kunna få friköpas. Vilka krav på släktskap som skall uppställas anser sig utskottet för närvarande inte kunna bedöma. Utskottet är inte heller berett att närmare ange hur länge arrendestället skall ha innehafts inom slakten för att friköpsrätt skall medges. En fråga som härvidlag kan behöva övervägas är hurvida åtskillnad bör göras mellan bostads- och jordbruksarrenden så att det krävs en längre tids innehav vid jordbruksarrenden än vid bostadsarrenden. Eftersom det är släktinnehavet som skall vara avgörande för friköpsrätten saknas det enligt utskottets mening anledning att lagstiftningen skall vara tidsbegränsad. Också arrenden som i framtiden fyller kraven bör således kunna ge rätt till friköp. Utskottet vill vidare erinra om de speciella förhållanden som råder i fråga om egendom som innehas under fideikommiss och som inte medger att egendomen överlåts utan särskild prövning. För att möjliggöra friköp kan reglerna i permutationslagen behöva ses över. Det måste också tillskapas ett enkelt men från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande inlösenförfarande samt bestämmelser som garanterar en ur bägge parter synpunkt skälig ersättning till jordägaren. Angeläget är vidare att regelsystemet utformas så att Sverige inte åsidosätter sina förpliktelser enligt Europarådskonventionen om mänskliga rättigheter.

Vad utskottet anfört om friköpsrätt bör riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:L501, L502, L504 och L505 yrkande 4 samt 1988/89:L501 och L503 som sin mening ge regeringen till känna.

Övriga frågor

I 9 kap. 15 § jordabalken (JB) föreskrivs att en jordbruksarrendator skall vårda och underhålla arrendestället. Om arrendestället försämras genom att arrendatorn inte fullgör sina skyldigheter har jordägaren rätt till ersättning vid den avräkning som enligt 9 kap. 23 § JB skall ske med vissa tidsintervaller och alltid när arrendatorn lämnar arrendestället. Om försummelsen innefattar vanvård kan arrenderätten enligt 8 kap. 23 § JB förverkas, och jordägaren har då rätt att omedelbart säga upp avtalet.

Bestämmelsen om arrendatorns vårdnads- och underhållsskyldighet bygger på principen att arrendestället skall vara i samma skick vid tillträdet som vid avträdet. Skyldigheten omfattar både jorden och byggnader och andra anläggningar. När det gäller byggnader och andra anläggningar är det emellertid i huvudsak en reparationskyldighet som åligger arrendatorn. Om anläggningen är i det skicket att en reparation inte är ekonomiskt försvarbar gäller enligt 9 kap. 18 § JB att jordägaren i princip blir skyldig att bygga nytt eller göra om

anläggningen. Någon skyldighet att förbättra arrendestället under arrendetiden har varken arrendator eller jordägare. Har arrendatorn utfört förbättringar under arrendetiden har han i princip rätt till ersättning härför.

JB ger jordbruksarrendatorer med undantag för innehavare av kortvariga sidoarrenden besittningsskydd på i princip samma sätt som hyresgäster och innehavare av bostadsarrenden. Det innebär att jordbruksarrendatorer utom i vissa särskilt angivna fall har rätt till förlängning av arrendeavtalet när jordägaren säger upp avtalet. Närmare bestämmelser härom finns i 9 kap. 8 § JB. Rätt till förlängning föreligger sålunda inte om arrenderätten är förverkad eller arrendatorn enligt 8 kap. 14 § JB underlåter att ställa säkerhet för sina förpliktelser (9 kap. 8 § 1) eller arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet inte skäligen bör förlängas (8 § 2). Undantag från besittningsskyddet görs vidare i bl.a. det fallet att jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (8 § 3).

I motion 1987/88:L505 av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) framhålls att 9 kap. 15 § JB i sin nuvarande omfattning inte ger någon vägledning för en bedömning av vårdnadspliktens närmare omfattning. Motionärerna yrkar (yrkande 1) därför att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av lagrummet att vårdnadsbegreppet klarläggs och att därjämte en direkt skyldighet införs för arrendatorn att omedelbart vidta sådana åtgärder som är att hänföra till vårdnads skyldigheten. Enligt motionärerna skulle en sådan lagändring kunna förhindra många tvister mellan jordägaren och arrendatorn.

I motionen hävdas vidare att det i många fall visat sig omöjligt för jordägaren att få arrendeavtalet att upphöra med stöd av bestämmelsen i 9 kap. 8 § 2 JB. Oftast har det rört sig om arrendatorer som misskött sig och inte uppfyllt sina förpliktelser mot jordägaren. Motionärerna yrkar (yrkande 2) att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av bestämmelsen att rätt till förlängning inte skall föreligga när arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser genom att brista i vården av arrendestället så att bristerna inte obetydligt ökat i förhållande till bristerna vid arrendeperiodens början såvida inte ökningen hänförs till åtgärder som skall bekostas av jordägaren. Vidare framhåller motionärerna att bestämmelsen i 8 § 3 innebär en stark begränsning av jordägarens möjligheter till självinträde och har fått till följd att jordägarna numera inte längre vill träffa avtal om gårdsarrenden utan arrenderar ut mark som ettåriga sidoarrenden, en utveckling som är negativ med hänsyn till både jordägarnas och arrendatorernas intressen. Motionärerna yrkar en sådan ändring av bestämmelsen att jordägarens rätt till självinträde utvidgas (yrkande 3).

I motion 1988/89:L504 av Carl G Nilsson och Ingvar Eriksson (båda m) framhålls att en stor del av den svenska åkermarken är utarrenderad och att arrendeupplåtelseerna har svarat för mycket av dynamiken i det övrigt hårt reglerade svenska jordbruket. Enligt motionärerna har

arrendelagstiftningen under senare år ändrats på ett sätt som medfört att lagstiftningen kommit helt i otakt med samhällets målsättning om en dynamisk utveckling inom jordbruket. Lagstiftningen har enligt motionärerna på ett för jordbruksnäringen och samhället som helhet skadligt sätt rubbat balansen mellan parterna på arrendemarknaden. Enligt motionärerna innebär arrendelagstiftningen — i en tid då det blivit mycket angeläget att lantbrukarna får direkta och starka signaler från marknaden — att arrendesättningen alltmer kommit att baseras på komplicerade och osäkra teoretiska avkastningsberäkningar i stället för på utbudet och efterfrågan av arrendejord. Vidare menar motionärerna att lagstiftningen genom bl.a. reglerna om arrendatorns besittningsskydd fråntagit jordägaren många av dennes rättigheter. Enligt motionärerna är en konsekvens av den nuvarande arrendelagstiftningen att utbudet av långtidsarrenden har minskat. För att bryta denna utveckling anser motionärerna att arrendelagstiftningen bör bli föremål för en allmän översyn som syftar till en samordning med den kommande jordbrukspolitiken och avregleringen av det svenska jordbruket. Motionärerna yrkar att riksdagen begär att regeringen tillsätter en utredning med uppgift att föreslå ändringar i arrendelagstiftningen syftande till en bättre fungerande arrendemarknad.

Med anledning av vad som anförs i motion 1988/89:L504 vill utskottet hänvisa till att jordägaren och jordbruksarrendatorn genom införandet av jordabalken fick en i förhållande till äldre rätt ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Avsikten var bl.a. att man därmed skulle tillgodose jordbrukspolitiska effektivitetsmål. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick, som tidigare nämnts, jordbruksarrendatorerna en starkare ställning. Enligt utskottets mening är det självfallet angeläget att arrendelagstiftningen även i framtiden står i samklang med jordbrukspolitiska målsättningar. Utskottet håller det för troligt att en avreglering av jordbruket liksom andra förändringar för jordbruksnäringen — som kan uppkomma till följd av bl.a. vårt framtida samarbete med EG — kan nödvändiggöra en översyn av arrendelagstiftningen. Utskottet anser emellertid att frågan om en sådan översyn är för tidigt väckt. Först i ett längre tidsperspektiv kan det bedömas vilka ändringar som erfordras. Motionärerna har inte heller kunnat precisera inriktningen på det begärda utredningsarbetet. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion 1988/89:L504.

Vad härefter angår yrkandena i motion 1987/88:L505 konstaterar utskottet att de syftar till en förbättring av jordägarens ställning på bekostnad av arrendatorns. Motionärernas önskemål ger därför utskottet anledning att erinra om att statsmakterna under lång tid strävat efter att på olika sätt stärka jordbruksarrendatorernas ställning. Som inledningsvis berörts fick sålunda jordbruksarrendatorerna genom införandet av jordabalken bl.a. ett bättre besittningsskydd än tidigare. Ett ytterligare steg togs år 1979 då efter förslag av den dåvarande regeringen besittningsskyddet förstärktes i de fall jordägaren själv vill överta driften av arrendestället och arrendatorns ställning också i andra avseenden förbättrades. Ytterligare förbättringar för arrendatorerna skedde åren 1984 och 1985. Enligt utskottets mening kan det inte

komma i fråga att riksdagen nu i enlighet med motionärernas förslag skulle medverka till att jordbruksarrendatorernas besittningsskydd luckras upp eller till att deras ställning i andra avseenden försämrats. Beträffande motionärernas önskemål om en precisering av jordbruksarrendatorns vårdnadsplikt vill utskottet också hänvisa till vad bl.a. kammarkollegiet, arrendenämnden i Malmö och LRF anfört i sina i ärendet avgivna remissyttranden, nämligen att någon lagändring i det aktuella hänseendet inte är påkallad. På anförda skäl avstyrker utskottet bifall till motion 1987/88:L505 yrkandena 1–3.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *investeringar på arrendestället*

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om skydd för jordbruksarrendators investeringar.

2. beträffande *friköpsrätt vid historiska arrenden*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:L501, 1987/88:L502, 1987/88:L504, 1987/88:L505 yrkande 4, 1988/89:L501 och 1988/89:L503 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om införande av en friköpsrätt,

res. 1 (m.fp.delvis c)

res. 2 (mp) - motiv

3. beträffande *ändringar i arrendelagstiftningen*

att riksdagen avslår motionerna 1987/88:L505 yrkandena 1, 2 och 3 och 1988/89:L504.

res. 3 (fp)

Stockholm den 16 november 1989

På lagutskottets vägnar

Rolf Dahlberg

Närvarande: Rolf Dahlberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inger Hestvik (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Gunnar Thollander (s), Ewy Möller (m), Stina Eliasson (c), Elisabeth Persson (vpk), Elisabet Franzén (mp), Anita Jönsson (s), Maj-Inger Klingvall (s), Gunilla Andersson (s) och Barbro Sandberg (fp).

1. Friköpsrätt vid historiska arrenden (mom. 2)

Rolf Dahlberg (m), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Allan Ekström (m), Ewy Möller (m) och Barbro Sandberg (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Även om" och på s. 19 slutar med "till känna" bort ha följande lydelse:

Frågan om friköpsrätt av arrendeställe har varit föremål för uppmärksamhet vid flera tillfällen. Här må hänvisas såväl till arrendelagskommitténs slutbetänkande Arrenderätt 2 (SOU 1981:80) som till friköpsutredningens betänkande Friköp vid historiskt arrende (SOU 1986:52). I betänkandena görs en redovisning av alla på frågan inverkan omständigheter. I båda betänkandena avvisas tanken på införande av friköpsrätt.

Som framgått har friköpsutredningens betänkande varit föremål för remissbehandling. Det övervägande antalet remissinstanser förklarade sig därvid dela utredningens uppfattning och avvisade därmed tanken på lagstiftning. Bland remissinstanserna återfinns — förutom domstolar, kammarkollegiet, domänverket, Uppsala universitet och lantrukturstyrelsen — även Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Sveriges jordbruksarrendatorers förbund (SJA) och Sveriges jordägareförbund.

Av det anförda kan utskottet inte dra annan slutsats än att införande av en friköpsrätt icke har nämnvärt stöd i det svenska samhället. Betecknande är att vid den förfrågan som SJA gjorde hos sina medlemmar så många som 85 % tog avstånd från tanken på friköp.

Med friköp avses i själva verket ett expropriationsliknande tvångsförvärv som sker på arrendatorns initiativ. Det angrepp på annans äganderätt som det med andra ord är fråga om här är enligt utskottets mening icke förenligt med de grundläggande principerna för äganderätten. Enligt artikel 1 av tilläggsprotokollet till Europakonventionen "må ingen berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och av folkrättens allmänna grundsatsar". Artikeln har av lagrådet — med hänvisning till Europadomstolens dom i Sporrang- och Lönnrothmålet — tolkats så att den, i likhet med konventionen i övrigt, bygger på förutsättningen att en rimlig avvägning skall göras mellan samhällets intressen och kravet på skydd av den enskildes grundläggande rättigheter. se prop. 1985/86:1 s. 220. (Se om tolkning av Europakonventionen Bernitz, Juridisk tidskrift 1989 s. 47 ff.)

Som expropriation i förevarande fall avses ske till förmån för en enskild torde förfarandet stå i strid med konventionen. Utskottet vill i sammanhanget erinra om den starka, av sociala skäl betingade ställning som arrendatorer i allmänhet har till arrendestället genom besittningsskydd, friköpsrätt och rätt till överlåtelse av arrendet. Helt allmänt kan tilläggas att det hittills saknas exempel i vår rättsordning på en tvångslagstiftning av ifrågasatt slag.

Redan på grund av det anförda bör yrkandena om friköpsrätt avvisas.

I samma riktning talar en rad andra omständigheter.

Den fråga som arrendatorerna i allmänhet fäst avgörande vikt vid har gällt skyddet för gjorda investeringar. Som framgått har utskottet — som dock vill erinra om 1985 års lagstiftning i ärendet — ställt sig bakom önskemålet att lagfästa detta skydd. Härmed har detta skäl otvivelaktigt förlorat sin betydelse som argument för motionsyrkandena.

Innehavarna av historiska arrenden kan vidare inte betraktas som särskilt svaga eller socialt utsatta i jämförelse med andra arrendatorer. Ej heller låter det sig göra att på ett naturligt sätt avgränsa den krets av arrendatorer som skulle komma i åtnjutande av ifrågasatta rätt. Lagen skulle med andra ord även få prägel av godtycklighet, något som i sig innebär rättsosäkerhet. Utskottet kan ej underlåta att peka på den olikhet i bedömning som här råder mellan motionärerna bakom L501 (s) och reservanten i friköpsutredningen om vad som skall bedömas som historiskt arrende. Motionärerna har åberopat att "en friköpsrätt skulle möjliggöra för arrendatorerna att förvärva lagfart på den jord som de själva i generationer röjt, brukat, bebyggt och bebott och som de i realiteten till väsentlig del redan äger". För reservanten har däremot det avgörande skälet varit att jordägaren icke själv brukat marken sedan den 1 januari 1900. Han har därvid ej alls fäst vikt vid arrendetidens längd; här skulle det faktiskt räcka med lägst *fem* års innehav räknat från i dag.

Utskottet har utöver vad nu sagts tagit intryck av uppfattningen bland majoriteten av arrendatorerna att en tvångslag skulle få negativa verkningar för hela arrendeinstitutet därigenom att jordägarna skulle få intresse av att söka återta arrenderätten vid första möjliga tillfälle och att finna former för upplåtelse som ligger utanför arrendelagstiftningen. Särskilt detta förhållande har SJA åberopat i skrivelse till utskottet, med tillägg att det vore olyckligt med tillkomsten av en lag som skulle ge ett fåtal arrendatorer vissa fördelar till priset av negativa konsekvenser för hela arrendatorskollektivet. SJA ger slutligen uttryck för åsikten att arrendeinstitutet behövs även för framtiden.

På grundval av det anförda vill utskottet inte under några omständigheter medverka till införande av rätt till friköp för innehavare av historiska arrenden.

Utskottet avstyrker följaktligen bifall till motionerna 1987/88:L501, L502, L504 och L505 yrkande 4 samt 1988/89:L501 och L503.

dels att utskottets hemställan under 2 bort ha följande lydelse:

2. beträffande *friköpsrätt vid historiska arrenden*

att riksdagen avslår motionerna 1987/88:L501, 1987/88:L502, 1987/88:L504 och 1987/88:L505 yrkande 4 samt 1988/89:L501 och 1988/89:L503.

2. Friköpsrätt vid historiska arrenden (mom. 2, motiveringen)

1989/90:LU6

Elisabet Franzén (mp) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Även om" och på s. 19 slutar med "till känna" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att det är viktigt med en levande landsbygd och att ägandet av jordbruksmark skall präglas av en bo- och brukarplikt. Arrendeinstitutet, som det ser ut i dag, sammanhänger med ett boende och ett brukande av jorden, dvs. en bo- och brukarplikt. Som framhålls i motionerna har arrendatorerna och deras släkt i många fall brukat arrendegårdarna i flera generationer, och de värden som arrendegårdarna har i dag har till väsentlig del skapats genom det arbete som arrendatorerna och deras släkt har utfört. När det gäller dessa historiska arrenden har ägaren således inte själv brukat jorden på mycket lång tid och har därmed visat sig inte ha något intresse av att själv vilja göra det. I många fall ägs dessutom jorden av bolag, stat, kyrka, universitet eller av privata storgods. Det skulle vara en fördel om delar av dessa ofta stora jordinnehav successivt övergår till andra ägare eftersom en förutsättning för ett ekologiskt inriktat jordbruk är att brukningsenheterna är jämförelsevis små. En väl utformad friköpsrätt för historiska arrenden skulle kunna vara ett första steg i en sådan utveckling, samtidigt som den gör det möjligt för innehavarna av historiska arrenden att förvärva den jord de bebor och brukar och som släkten i flera generationer dessförinnan bebott och brukat. Det finns således enligt utskottets mening skäl som talar för att en sådan friköpsrätt bör införas.

Utskottet är emellertid inte berett att på det underlag som nu föreligger närmare ange hur den slutliga regleringen på området bör utformas, utan ytterligare utredning bör ske. Till ledning för övervägandena vill utskottet dock framhålla att det långsiktiga målet är, som tidigare nämnts, att ägandet av jordbruksmark bör vara förenat med en bo- och brukarplikt. För att friköpsrätten och därmed även bo- och brukarplikten skall få rätt innebörd är det enligt utskottets mening också angeläget att man samtidigt försöker förhindra spekulation i jordbruksmarken. Det finns därför skäl att tillsammans med en friköpsrätt införa bestämmelser som garanterar att jorden kommer att brukas även sedan rätten till friköp utnyttjats. Bestämmelserna bör ha den innebörden att när marken säljs så skall den i första hand säljas till en köpare, som är beredd att bebo och bruka den. Eftersom dessa och flera andra frågor, delvis av komplicerad natur, måste övervägas innan ställning kan tas till den närmare inriktningen av en lagstiftning måste ytterligare utredning ske. Det bör ankomma på regeringen att lämpligen i samband med den av utskottet ovan förordade översynen av skyddet för jordbruksarrendatorers investeringar närmare överväga spörsmålet och framlägga förslag till lagreglering därom. Vad utskottet anfört med anledning av motionerna 1987/88:L501, L502, L504 och L505 yrkande 4 samt 1988/89:L501 och L503 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

3. Ändringar i arrendelagstiftningen (mom. 3)

1989/90:LU6

Ulla Orring och Barbro Sandberg (båda fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med "Med anledning" och på s. 22 slutar med "yrkandena 1—3" bort ha följande lydelse:

Med anledning av vad som anförs i motion 1988/89:L504 vill utskottet hänvisa till att jordägaren och jordbruksarrendatorn genom införandet av jordabalken fick en i förhållande till äldre rätt ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Avsikten var bl.a. att man därmed skulle tillgodose jordbrukspolitiska effektivitetsmål. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick, som tidigare nämnts, jordbruksarrendatorerna en starkare ställning. Enligt utskottets mening är det angeläget att arrendelagstiftningen även i framtiden står i samklang med jordbrukspolitiska målsättningar. Arrendeinstitutionen har dock en stor betydelse för det svenska jordbruket. Onekligen är det så att det på senare år har skett stora förändringar på jordbrukets område och att jordbruket också fortsättningsvis kommer att undergå betydande förändringar. Redan av det skälet finns det enligt utskottets mening anledning att nu se över arrendelagstiftningen. Härtill kommer att vissa nu gällande arrenderegler kan ha en mindre lämplig utformning. Det kan sålunda behöva övervägas om reglerna om arrendators vårdnadsskyldighet behöver preciseras. En annan fråga som också kan förtjäna närmare överväganden är, som påpekats i de båda motionerna, huruvida de nuvarande reglerna om besittningsskydd har en tillfredsställande utformning med hänsyn bl.a. till vikten av att det råder balans mellan parterna på arrendemarknaden.

På grund av det anförda anser utskottet att arrendelagstiftningen nu bör bli föremål för en allmän översyn. Det bör ankomma på regeringen att med utgångspunkt i de båda motionerna närmare bestämma formerna för utredningsarbetets bedrivande.

Vad utskottet sålunda anfört med anledning av motionerna 1987/88:L505 yrkandena 1, 2 och 3 och 1988/89:L504 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *ändringar i arrendelagstiftningen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:L505 yrkandena 1, 2 och 3 och 1988/89:L504 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Remissyttranden över motionerna 1987/88:L505 yrkandena 1—3 och 1988/89:L504

Remissyttranden över motionerna 1987/88:L505 yrkandena 1—3 och 1988/89:L504 har avgetts av domänverket, kammarkollegiet, arrendenämnden i Malmö, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Sveriges jordbruksarrendatorers förbund (SJA) och Sveriges jordägareförbund. Svenska lantarbetareförbundet har beretts tillfälle att yttra sig men inte låtit sig avhöra. Kammarkollegiet har bifogat yttranden från stiftsnämnderna i Uppsala, Strängnäs, Västerås, Linköping, Växjö, Lund och Karlstad.

Domänverket

Motion 1988/89:L504

Domänverket tillstyrker i huvudsak motionen, även om innehållet präglas av vissa övertoner. Allmänt kan sägas att sedan jordabalkens tillkomst 1972 så har nästan samtliga ändringar inneburit en förstärkning av arrendatorns ställning, varför en avreglering i vissa hänseenden inte skulle rubba en rimlig balans mellan jordägare och arrendator.

Domänverket har trista erfarenheter av hur arrendeavgiften bestäms vid tvist i arrendenämnd eller vid fastighetsdomstol. Parterna fastnar i ändlösa dialoger med utgångspunkt ifrån mer eller mindre komplicerade avkastningsberäkningar. Det vore önskvärt om man kan gå tillbaka till mera marknadsanpassade metoder som det var tänkt 1972. Till syvende och sist är det marknaden som utvisar den rätta arrendenivån.

Det viktigaste påpekandet i motionen är dock den, att vid en avreglering av svenskt jordbruk — vilket uppenbarligen är på gång — så bör även arrendelagstiftningen vara utformad på ett sådant sätt att marknadskrafterna även där får ett ökat spelrum.

Motion 1987/88:L505

Domänverket tillstyrker vad motionärerna anför i de två första styckena angående vårdnadspikten och förlängning av arrendeavtal.

I de standardavtal som domänverket använder har vi försökt precisera vårdnadspikten med i huvudsak samma formuleringar som anges i motionen. Dessa preciseringar har emellertid underkänts av flera arrendenämnder under åberopande att de saknar stöd i lagen.

När det gäller vanskötsel av arrendeegendomar så har detta blivit ett allt större problem. Idag är det nästan omöjligt att få ett arrendeförhållande att upphöra på grund av vanskötsel. Det borde räcka om sättet att vårda och underhålla egendomen väsentligt avviker ifrån vad som är brukligt inom orten eller om storleken på arrendatorns brister uppgår till en viss andel av arrendets storlek. Invändningen från arrendatorn att det "är en avräkningsfråga" är till föga tröst eftersom ett eftersatt underhåll alltid leder till kapitalförstöring. Därtill kommer att dessa brister med tiden övergår från att vara s k arrendatorbrister till s k jordägarbrister vilket innebär att det i slutändan blir jordägaren

som måste bekosta arrendatorns bristande underhåll. Och även om arrendatorn har att bekosta bristerna vid arrendets upphörande så saknar ofta en sådan arrendator möjlighet att betala dessa.

När det slutligen gäller det starka besittningsskyddet för arrendatorer i övrigt så är detta ett problem främst för privata jordägare. En uppmjukning bör emellertid kunna ske utan att därför arrendatorerna förlorar sitt berättigade skydd till sin näring och bostad.

Kammarkollegiet

Trossamfundet svenska kyrkan äger genom sina församlingar och pastorat ca 100 000 ha åker- och betesmark. Jordbruksmarken förvaltas huvudsakligen av pastoraten. Enligt 13 § lagen (1988:183) om förvaltningen av kyrklig jord företräds sådan kyrklig jord av egendomsnämnden när en arrendenämnd eller annan domstol behandlar en fråga om villkor för ett jordbruksarrende.

I sin egenskap av central förvaltningsmyndighet för frågor om kyrklig egendom handlägger kammarkollegiet ärenden om förvaltning, försäljning och köp av sådan egendom. Kollegiet handlägger emellertid inte sådana ärenden på det arrenderättsliga området som behandlas av arrendenämnden eller domstol och saknar därför omedelbar erfarenhet av dessa frågor.

Kammarkollegiet ansluter sig till vad stiftsnämnden i Uppsala anfört i sitt yttrande över motion 1987/88:L505 och har i övrigt för egen del inget att erinra mot det förslag som framförs i motion 1988/89:L504.

Stiftsnämnden i Uppsala

Motion till riksdagen 1988/89:L504

Stiftsnämnden delar de synpunkter som framföres i denna motion. En väl fungerande arrendemarknad kan bidra till arrendegårdarnas utveckling och ett lönsamt brukande. Nära hälften av den svenska åkerjorden är upplåten på arrende och arrende som brukningsform har således stor betydelse för jordbruksnäringen. Stiftsnämnden tillstyrker därför den gjorda hemställan.

Motion till riksdagen 1987/88:L505

I denna motion förslås ändringar i gällande lagstiftning avseende arrendators vårdnadsplikt, förlängning av arrendeavtal och jordägars självinträde. Stiftsnämnden anser inte att de framförda förslagen har sådan vikt att de bör prövas särskilt, nämnden förordar istället att en allmän översyn sker på ovan angivna grunder.

Stiftsnämnden i Strängnäs

Beträffande motion 1988/89:L504

Stiftsnämnden delar motionärernas uppfattning om att arrendelagstiftningen har kommit i otakt med samhällets rimliga målsättning och rubbat balansen mellan parterna till arrendatorernas fördel. Detta har skett genom att lagstiftningen på jordbruksarrendesidan successivt har ändrats på ett för jordägaren ogynnsamt sätt.

Sälunda har möjligheterna för jordägaren att välja lämplig arrendator starkt beskuren, dels på grund av arrendatorernas rätt att överlåta

arrendet inom familjen, dels genom att jordägaren har mycket små möjligheter att bli av med en — i jordägarens ögon — olämplig arrendator under arrendetiden. (Jmfr även motion L505)

Arrendenämndernas praxis tycks också vara att ej medge arrendesummor, som uppväger jordägarens kostnader för en arrendegård. Speciellt iögonfallande är detta för små gårdsarrenden, där arrendatorn har gården som deltidjordbruk eller där arrendatorn äger eller arrenderar annan mark. — Här kan arrendesumman många gånger uppgå till belopp, som inte på långt när täcker en rimlig hyra för den i arrendet ingående bostaden!

Arrendatorns rätt att genomdriva vissa investeringar utan markägarens samtycke samt arrendatorns förköpsrätt — även där jordägaren enbart försäljer en del av fastigheten eller deltar i ett markbyte — upplevs likaså av markägaren som mycket otillfredsställande.

Om nu gällande lagstiftning bibehålls torde följden bli att antalet gårdsarrenden snabbt minskar i antal genom att jordägaren, så snart möjlighet yppar sig, gör om arrendet till sidoarrende, lägger om verksamheten på gården m m.

Stiftsnämnden anser att en viss tillgång på jordbruksgårdsarrenden, även i framtiden bör finnas. Inte minst med tanke på unga, kapitalsvaga jordbrukare.

Beträffande motion 1987/88:L505

Stiftsnämnden biträder motionärernas uppfattning om behovet att ändra lagstiftningen i fråga om vårdnadsskyldigheten.

F n föreligger tydligen mycket begränsade möjligheter att kunna uppsäga en arrendator på grund av bristande underhåll — även när bristerna upplevs som mycket grava.

Jordabalkens 9 kap 15 § bör därför ändras så att vårdnadsskyldigheten preciseras. Vidare bör arrendatorns möjligheter till förlängning av arrendet begränsas enligt motionärernas förslag.

Stiftsnämnden i Västerås

Stiftsnämnden tillstyrker de i motionerna föreslagna ändringarna i arrendelagen.

Stiftsnämnden i Linköping

Motion 1988/89:L504. Lagstiftningen om jordbruksarrende

Även om kyrkan, som upplåtare av jordbruksarrenden, ej kan ikläda sig brukarerollen, har den alltmer reglerade lagstiftningen påverkat dess inställning till arrendeupplåtelser. Det kan ej vara till gagn vare sig för kyrkan eller arrendemarknaden att, när tillfälle gives, arrendeformen eller fastigheten omdisponeras för att i möjligaste mån försöka undvika hotande investeringar, vilka till viss del lagligen ålägges jordägaren utan hänsyn till kostnadssidan.

För undvikande av en fortsatt skadlig utveckling på arrendemarknaden, tillstyrker stiftsnämnden att föreslagen utredning ang ändringar i arrendelagstiftningen kommer till stånd.

Motion 1987/88:L505. Om vissa ändringar i arrendelagstiftningen

1989/90:LU6
Bilaga

Arrendatorns vårdnadsplikt:

För undvikande av framtida nybyggnadsskyldighet, överföres alltfler byggnader från arrendatorns underhållsskyldighet till vårdnadsplikt, utan att parterna riktigt kan precisera vad man menar med vårdnadsbegreppet.

Förlängning av arrendeavtal:

Jordägarens möjligheter att säga upp en arrendator p g a bristande underhåll torde vara mycket svårt.

Jordägarens självinträde:

§-en ej direkt tillämplig för kyrkans del.

Stiftsnämnden har inget att erinra emot föreslagen motion gällande punkterna 1—3.

Stiftsnämnden i Växjö

Stiftsnämnden finner liksom förslagsställarna i motion L504 att balans inte längre råder mellan parterna på arrendemarknaden. I synnerhet vid fall där arrendatorn ställer krav på tvångsmässiga åtgärder som följer av byggnadsskyldighet eller skyldighet att utföra täckdikning på arrendestället, framgår hur svag jordägarens ställning har blivit. Detta är med all sannolikhet en bidragande orsak till svårigheterna för jordägaren att erhålla en acceptabel förräntning på i jord bundet kapital. I likhet med förslagsställarna finner stiftsnämnden det befogat med en allmän översyn av hur arrendelagstiftningen fungerar i dagens samhälle.

Motion L505 avser ett antal konkreta problem som vanligen uppstår med gällande lagstiftning. Stiftsnämnden finner det lämpligt att lydelsen i JB 9 kap 15 § konkretiseras på det sätt som föreslås i motionen. Härigenom torde många tvister kunna undvikas. En justering av lydelsen i JB 9 kap 8 § beträffande rätt till uppsägning vid vanvård är även önskvärd. Jordägarens rätt till självinträde har inte någon större betydelse för de kyrkliga arrendena. Dock kan det vara av intresse för det fall att kyrklig jord säljs till annan än arrendatorn och nye ägaren önskar möjlighet att själv överta driften. Det kan konstateras av gjorda försäljningar inom stiftet att försäljning av arrendeställen under löpan- de arrendeperiod endast kan ske till ett väsentligt lägre pris än uppskattat marknadsvärde. En jordägares rätt att med skäligt varsel själv övertaga brukandet av sin jord bör således ges en större tyngd än i dagsläget.

Lunds stiftsnämnd

Motion 1987/88:L505

Vårdnadskyldighet och rätt till förlängning

Om arrendatorn eftersätter sitt åliggande att vårda arrendestället, kan jordägaren avkräva honom ersättning vid avräkning. Detta kan också bli följden, om arrendatorn eftersätter underhållet av arrendeställets anläggningar, såvida dessa inte är undantagna från underhållsskyldig- heten.

Allt som hör till arrendestället skall i princip undersökas vid syn; sålunda även anläggningar, som inte omfattas av underhållsskyldighe- ten. Brister kan föreligga, om de bristavhjälpande åtgärderna härleds till eftersatt underhåll (som om undersökningstidpunkten infallit tidi-

gare kanske framstått som bristande vård), t.ex. en hängränna av målad stålplåt rensas inte från löv och skräp (vård) vilket påskyndar rostangrepp som avhjälpas med ny målning eller ny ränna (underhåll).

Stiftsnämnden instämmer i att det i 9 kap 15 § jordabalken behövs en förklaring om vad som menas med vård i detta kapitel. Det är då också viktigt att lagmotiven redovisar ett vägledande urval åtgärder, som hänför sig till vårdnadsskyldigheten.

Däremot är stiftsnämnden tveksam till att — såsom före år 1972 var fallet vid socialt arrende och löneboställsarrande — ålägga arrendatorn att under arrendetiden hålla arrendestället i bristfritt skick.

Genom att avräkna oftare än som följer av 9 kap 23 § jordabalken, hålla hög standard på synerna och kräva och vidmakthålla säkerhet för arrendeavtalets fullgörande finns det vissa möjligheter både att sätta ekonomisk press på arrendatorn att själv hejda begynnande vanvård och att upplösa arrendeförhållandet, om inte i förtid, så i vart fall vid förlängningen.

Om en granskning av rättstillämpningen skulle ge vid handen att ett väldokumenterat åsidosättande av förpliktelser inte har vunnit tillräckligt beaktande i förlängningstvist, bör dock frågan om en skärpning av 9 kap 8 § första stycket 2 jordabalken övervägas.

Självintråde

En förvaltare av jordbruk på kyrklig jord är inte skyldig att utarrendera utan kan i princip driva jordbruket i egen regi. Detta förekommer sporadiskt under kortare tid t ex de få gånger ny arrendator inte har hunnit utses i tid. Något fall när besittningsskyddet brutits på grund av förvaltarens självintråde känner stiftsnämnden inte till.

Likväl har självinträdet intresse vid förvaltningen av det kyrkliga arrendejordbruket. Med följande exempel vill stiftsnämnden belysa detta. En fastighet, som besväras av arrenderätt för ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, ger jordägaren för låg avkastning för att kunna behållas. Arrendatorn vill inte förvärva arrendestället — i varje fall inte till marknadsvärdet. Han har rätt till förlängning av arrendeavtalet och har en avkomling, som vid tillfälle kan överta arrenderätten. En annan fysisk person som köper arrendestället för marknadsvärdet och får förvärvstillstånd, vägras självintråde.

För en eventuell avveckling i stor skala av den kyrkliga jordbruksmarken inom överskådlig tid och med undvikande av kapitalförluster måste den nye jordägaren enligt stiftsnämndens bestämda mening som huvudregel själv få inträda som brukare.

Stiftsnämnden anser därför att jordägaren genom ändring av 9 kap 8 § första stycket 3 skall ges en i det närmaste ovillkorlig rätt att, i samband med utgången av den arrendeperiod under vilken arrendestället överläts till honom, få arrendeförhållandet att upphöra.

Motion 1988/89:L504

Vid prisprövning enligt jordförvärvslagen får det avtalade priset på grund av lagändring 1987-07-01 ligga ett gott stycke över den normala prisnivån i orten, innan ett avslag med stöd av 4 § första stycket 4 nämnda lag kan komma i fråga. Tidigare inriktade sig prisprövningen nästan uteslutande på avkastningsförmågan.

I fråga om det kyrkliga jordbruket behövs det enligt stiftsnämndens bedömning inte någon så omfattande utredning som begärs i motionen men nämnden ser gärna att metoden att bestämma en skäligen arrendeavgift enligt 9 kap 9 § jordabalken återgår till vad som närmast före

1979 års lagändring gällde vid sådan arrendesättning. En annan möjlighet vore att hämta metoden från 11 kap 5 a § första stycket jordabalken.

1989/90:LU6
Bilaga

När det gäller större arrendegårdar skulle man alltså kunna ta viss hänsyn till avkastningsförhållandena. Värdet av bostadsförmånen bör särskilt för mindre gårdar med litet arbetsbehov och där upplåtelsen främst syftar till att bereda arrendatorsfamiljen bostad, göras beroende av t ex hyresnivån för lägenheter i friliggande småhus på orten.

Karlstads stiftsnämnd

Motion 1987/88:L505

Stiftsnämnden vill för sin del med hänvisning till egna tidigare erfarenheter betr svårigheterna att avsätta en arrendator, som inte värderar arrendet (målet om Steneby, länsstyrelsens dnr 32043/379/79, hovrättens dnr Ö 818/79), anföra att det finns mycket goda skäl att i lagstiftningen dels utforma lagtexten på ett tydligare sätt och dels skärpa lagen till stärkande av markägarens ställning. Betr motionärernas beskrivning av vad som skall hänföras till vårdnadsskyldighet, vill vi göra ett tillägg om förhindrande av frost- och vattenskador samt ställa krav på god kulturminnesvård parallellt med kravet i förslaget på god miljövård.

Motionärernas förslag betr skärpning av lagtexten ifråga om självinträde har akademiskt intresse för oss eftersom självinträde knappast aktualiseras för förvaltare av kyrklig jord annat än möjligtvis i enstaka undantagsfall.

Stiftsnämnden ansluter sig f ö till alla delar till motionärernas förslag både vad gäller vårdnadsskyldighetens precisering och begränsning till förlängning av arrendeavtal samt i princip även när det gäller självinträde.

Motion 1988/89:L504

I motion 1988/89:L504 vill motionärerna återställa balansen mellan parterna på arrendemarknaden och föreslår att ändringar i arrendelagstiftningen med detta syfte utreds.

Med hänsyn till arrendatorernas starka lagstiftningskydd gentemot markägarsidan och de tendenser, som under senare tid kommit till synes med förslag bl a till att ge arrendatorer friköpsrätt till arrenderad mark, finns mycket goda skäl att se över lagstiftningen.

Arrendatorernas friköpsrätt och arrendesättningens beräkningsprinciper medför att markägaren ofta inte ser någon utväg att få ekonomi på sitt markinnehav, han kan varken ha marken kvar eller sälja den. Marknaden är i båda fallen satt ur spel.

Stiftsnämnden stöder helt att en sådan utredning av arrendelagstiftningen företas som kan leda till stärkande av markägarsidans ställning och en bättre fungerande arrendemarknad till jordbrukets bästa.

Motion 1987/88:L505*Arrendators vårdnadsplikt*

Som motionärerna framhåller skall arrendatorn enligt jordabalken 9 kap 15 § vårda och underhålla arrendestället. Vårdnadsskyldighetens innehåll anges visserligen inte i lagtexten. Enligt arrendenämndens mening är dock behovet av genomförandet av motionärernas förslag litet.

Motionärerna framhåller inledningsvis att förhållandet mellan äganderätt och arrenderätt vållar ofta problem. Arrendenämnden har den uppfattningen att samarbetet mellan jordägare och arrendator fungerar i de allra flesta fall väl. Arrendenämnden har till uppgift att medla i arrendetvist. Frågor om arrendatorns vårdnadsskyldighet hänskjuts dock sällan till arrendenämnden. Arrendenämnden har inte heller lagt märke till behov att införa direkt skyldighet för arrendatorn att omedelbart vidta sådana åtgärder som är att hänföra till vårdnadsskyldigheten.

Härtill kommer att innebörden av vårdnadsskyldigheten belyses utförligt i förarbetena till den nyssnämnda paragrafen och i kommentarer. De allra flesta jordägare och arrendatorer är angelägna att sätta sig väl in i den rättsliga ordningen för jordbruksarrende. Många jordägare och arrendatorer deltar i kurser, studiecirklar och liknande arrangemang angående arrendeförhållanden. Vidare ger lantbrukarnas riksförbund, LRF, bland annat genom sina arrendeombudsmän, fortlöpande omfattande information om hithörande frågor.

Arrendenämnden vill också erinra om det stora värde som ligger i att lagtext är klar och kort. Eftersom behov av förtydligande och precisering enligt arrendenämnden sålunda inte föreligger i förevarande hänseende avstyrker arrendenämnden motionärernas förslag.

Förlängning av arrendeavtal

Jordägare, som har sagt upp arrendeavtal för upphörande och hänskjutit tvisten till arrendenämnden, åberopar sällan det av motionärerna nämnda lagrummet jordabalken 9 kap 8 § första stycket punkten 2. Arrendenämnden kan därför inte från sin praxis redovisa ärenden av intresse beträffande detta lagrum.

Arrendenämnden har inte tillgång till domstolsavgöranden vilka styrker motionärernas påstående att det har visat sig vara omöjligt att få arrendeavtalet att upphöra under åberopande av den nämnda bestämmelsen.

Arrendenämnden avstyrker i detta läge den föreslagna omformuleringen av punkten 2.

Jordägares självinträde

Som motionärerna framhåller har kravet på att upphörandet av arrendeförhållandet inte är obilligt mot arrendatorn medfört att jordägarens möjlighet till självinträde har begränsats. Detta har alltså skett på det sättet att det är inte längre tillräckligt att jordägaren gör sannolikt att han själv eller hans närmaste skall bruka arrendestället. Arrendenämnden kan dock inte vitsorda uppgiften att jordägare inte längre vågar arrendera ut gårdsarrenden. Sådana upplåtelse sker fortfarande inte bara av publika utan även av enskilda ägare. Arrendenämnden vill vidare hävda att det finns åtskilliga exempel på att arrendenämnder

och domstolar har i förlängningstvister om självinträde funnit att jordägarens intresse skall gå före arrendatorns. Arrendenämnden ser för sin del inte något behov ur lantbrukets synpunkt för den föreslagna ändringen av den nu ifrågakvarande punkten 3.

Motion 1988/89:L504

Lagstiftningen om jordbruksarrende

Arrendenämnden vill först erinra om att lagreglerna om jordbruksarrende har varit föremål för betydande intresse från lagstiftarens sida under de senaste trettio åren. Efter ingående förarbete under flera årtionden trädde nya jordabalken i kraft den 1 januari 1972. Bestämmelserna i 7, 8 och 9 kapitlet innebar många förändringar av och nyheter för jordbruksarrende. Redan i mitten av 1970-talet började emellertid arrendelagskommittén arbeta och lade fram betänkanden om jordbruksarrendatorens besittningsskydd m m 1978 och regler om investeringar i arrendejordbruket m m 1981. Dessa betänkanden resulterade bland annat i förstärkning av jordbruksarrendators besittningsskydd från och med 1 juli 1979. Samtidigt infördes regeln om att arrendeavgiften skall vid förlängning av arrendeavtal bestämmas i första hand med ledning av arrendeställets avkastningsförmåga. Det senare betänkandet föranledde bland annat bestämmelser om investeringar vilka trädde i kraft 1 januari 1985. Bland andra nyheter från senare år kan nämnas lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället vilken gäller från och med 1 januari 1986.

Motionärerna hävdar att arrendelagstiftningen bör bli föremål för en allmän översyn syftande till en samordning med den kommande nya jordbrukspolitiken och avregleringen av det svenska jordbruket. Motionärerna åberopar som stöd för detta förslag bland annat att arrendelagstiftningen har under senare år kommit helt i otakt med samhällets målsättning om en dynamisk utveckling inom jordbruket. Arrendenämnden har från sin verksamhet svårt att finna stöd för detta påstående.

Som motionärerna framhåller förekommer avkastningsberäkningar vid arrendesättningen. För arrendenämndens del är sådana beräkningar dock bara ett av flera hjälpmedel vid bestämmandet av arrendeställets avkastningsförmåga.

Det är riktigt att den från och med 1 juli 1979 gällande obillighetsprövningen vid jordägarens självinträde har inneburit en förändring i jordägarens tidigare rätt att själv bruka sin jord. Arrendenämndernas och domstolarnas prövning av sådana tvister slutar emellertid ofta med ett ställningstagande till jordägarens förmån.

Arrendeförhållande vid jordbruksarrende varar ofta flera årtionden. Det finns också åtskilliga exempel på så kallade historiska arrenden vid vilka arrenderätten tillhör samma familj under flera generationer. Sådana långvariga förhållanden torde främjas av fasthet i den rättsliga regleringen av parternas mellanhavanden. Jordägare och arrendatorer har under de senaste tjugo åren upplevt ett betydande antal förändringar av lagreglerna om jordbruksarrende. Detta förhållande talar för att de gällande reglerna bör bestå intill dess ett verkligt behov av förändringar har påvisats. Arrendenämnden finner för sin del inte nu behov av en utredning med uppgift att föreslå ändringar i arrendelagstiftningen syftande till en bättre fungerande arrendemarknad.

Sammanfattning av LRF:s synpunkter

Lantbrukarnas riksförbund (LRF) anser att det för närvarande inte finns anledning att tillsätta en utredning i syfte att föreslå ändringar i arrendelagstiftningen och ej heller att för närvarande ändra nuvarande regler i arrendelagstiftningen enligt motionärernas förslag.

Motion 1988/89:L504. Lagstiftningen om jordbruksarrende

Arrendelagstiftningen, angående jordbruksarrende, har vid ett flertal tillfällen ändrats under 70- och 80-talet. Andelen arrenderad mark har hela tiden ökat i omfattning. Antalet jordbruksföretag har dock mycket kraftigt minskat och uppgår idag till ca 100 000 mot ca 150 000 företag för 20 år sedan. En stor del av jordbrukets strukturrationalisering har skett genom arrendeupplåtelse och detta är och har varit av stor betydelse för utvecklingen inom jordbruket. Även för nyetablering är det viktigt att det finns en etablerad arrendemarknad. Den procentuella andelen helt arrenderade företag har fram till 1981 hela tiden ökat och därefter legat konstant på ca 16 procent av totala antalet lantbruksföretag. Gruppen helt arrenderade företag är till mycket stor del gårdsarrende.

LRFs förbundsstyrelse har initierat en undersökning av arrendemarknaden. Resultatet av denna undersökning kan sammanfattas så att den nuvarande arrendemarknaden i stort sett fungerar tillfredsställande. Det går för närvarande inte att visa att minskningen av gårdsarrendet beror på lagstiftningen. En stor anledning till att arrendeavtalen idag skrivs på kortare tid än tidigare är den osäkerhet som råder inom jordbruksproduktionen. På grund av besittningsskyddet finns det idag ingen större anledning att skriva avtalen på 10 år eller längre tid.

Klimatet mellan jordägare och arrendatorer är idag relativt bra. Någon ökning av antalet tvister torde ej heller gå att påvisa. Många av de förändringar som har gjorts i arrendelagstiftningen har skett under senare år och en utredning och utvärdering av dessa torde vara för tidigt att genomföra.

Motion 1987/88:L505 om vissa ändringar i arrendelagstiftningen*Arrendatorns vårdnadsplikt*

Normalt har arrendatorn underhållsskyldighet, vilket innebär att han skall vårda och underhålla arrendestället så att det hålls vid like. Förändringarna regleras sedan i syn och avräkning. Denna skyldighet begränsas sedan av jordägarens byggnadsskyldighet. Gränsen mellan underhåll och byggnadsskyldighet är prövad i olika instanser i relativt många fall. Ingår det i arrendet gamla byggnader, som vid totalskada ej kommer att återuppföras, kan det många gånger vara lämpligt att jordägaren och arrendatorn kommer överens om att byggnaden endast skall vara föremål för vårdnad. Detta innebär normalt att byggnaden ej skall vara föremål för syn och avräkning. I och med att arrendatorn slipper underhållet ingår ej heller jordägarens byggnadsskyldighet. Normalt tjänar båda parter på detta. I vårdnadskyldigheten åvilar det arrendatorn att tillse att byggnaden ej skadas av yttre faktorer, t ex snötyngder. Eftersom parterna frivilligt kommit överens om att byggnaden ej skall underhållas blir vårdnadsåtagandet inte av någon större

omfattning. Mycket lämpligt är att parterna i avtalet reglerar vad som ingår i vårdnadsskyldigheten. Nuvarande lagstiftning, som ej har ändrats sedan jordabalkens tillkomst, är tillräcklig.

1989:90:I:U6
Bilaga

Förlängning av arrendeavtal

Det är mycket viktigt att båda parterna i ett arrendeförhållande uppfyller de krav som lagen uppställer. LRF har i skrivelse till justitiedepartementet, inför Arrenderätt 2, påpekat vikten av att förverkandereglerna ses över. Arrendelagskommittén fick därefter tilläggsdirektiv. I Arrenderätt 2 konstateras att om vanvården i rättstillämpningen ges den innebörd som bl a LRF har invänt mot, bör frågan om en lagändring tas upp till förnyad prövning. Jordabalkens regler ändrades inte. (9:8 1 st 1 p).

Om underhållsbristerna ökar i omfattning som motionärerna påpekar skall detta regleras i avräkning (JB 9:23) när arrendestället avträdes eller när mer än 9 år förflutit från tillträdet vid en förlängningssituation. Detta förfaringsätt fungerar bra i nuvarande system.

Skall ett arrende upphöra, p g a bestämmelserna i JB 9:8 1 st 2 p, är det i huvudsak då arrendatorn inte har följt arrendeavtalets bestämmelser. Det är viktigt att totalbilden av arrendeförhållandet här prövas. Ett flertal olika åtgärder där arrendatorn inte uppfyllt sina åligganden jämte även tidigare försummelser skall kunna innebära att ett arrendeförhållande upphör.

Jordägarens självintråde

Andelen gårdsarrende i procent av samtliga brukningsenheter har ej minskat sedan 1981 utan varit relativt konstant. Antalet har dock minskat något eftersom det totala antalet lantbruksföretag hela tiden minskar. I enstaka fall kanske man kan visa att ett gårdsarrende har blivit sidoarrende p g a gällande lagstiftning, men någon trend åt det hållet går ej att visa.

Obillighetsprövningen, i de fall jordägaren vill att arrendeförhållandet skall upphöra p g a självintråde och arrendatorn vill fortsätta arrendet, togs in i lagstiftningen 1979. Anledningen till detta var bl a ett antal ärenden där jordägarens självintråde utnyttjades som skäl för att bli av med sittande arrendator och få en ny arrendator. I de flesta ärenden där jordägaren kan visa att han själv eller hans avkomling skall bruka fastigheten men där samtidigt arrendatorn vill fortsätta arrendet, blir beslutet vanligtvis sådant att jordägaren beviljas självintråde.

Arrendatorns förköpsrätt gäller endast vid köp eller byte. Den gäller inte vid arv, gåva, fastighetsreglering, släktförvärv till make/maka eller avkomling, andelsförvärv, m.m. Detta innebär att det inte alls är säkert att arrendatorn får hembud enligt förköpslagen om jordägaren frånfaller.

Det är mycket viktigt att de jordägare som har befogad anledning att självinträda skall få detta, samtidigt som arrendatorerna som brukar arrendefastigheterna måste ha ett besittningsskydd. LRF anser att det för närvarande inte finns anledning till lagändringar, men att frågan måste hållas under uppsikt.

Sammanfattning av SJA:s synpunkter

SJA anser inte att det för närvarande finns anledning att ändra reglerna i arrendelagstiftningen i enlighet med motionärernas förslag eller att tillsätta en utredning för en allmän översyn av arrendelagstiftningen och avstyrker bifall till motionerna.

Motion 1987/88:L505*Arrendators vårdnadsplikt*

Arrendatorn är skyldig att vårda och underhålla arrendestället. Vårdnadsskyldigheten innebär en allmän aktsamhetsregel som följer av att arrendatorn har arrendestället helt i sin besittning. Jämförelse kan göras med en hyresgästs normala skyldighet att akta och vårda sin bostad och i viss mån även med skadeståndsrättens regler. Arrendatorn skall i möjligaste mån förebygga skaderisker och begränsa en skadas omfattning. Det är även naturligt att jordägaren underrättas vid befarad eller inträffad större skada. Skada på grund av försummelse som vårdnadsskyldigheten medför ersättningskyldighet för arrendatorn enligt 9:15 JB.

Det torde inte vara ändamålsenligt eller ens möjligt att närmare precisera dessa allmänna vårdnadsbegrepp i lagtext eftersom de kan vara av så skiftande slag. Enligt SJAs mening är tvister härrörande ur vårdnadsskyldigheten inte vanliga. Det kan tilläggas att flera av de åtgärder motionärerna föreslår att de skall preciseras som vårdnadsskyldighet är underhållsåtgärder och regleras i underhållsskyldigheten genom syn och avräkning.

SJA anser att behov av förtydligande och precisering i förevarande hänseende inte föreligger och att nuvarande lagstiftning är tillräcklig och avstyrker därmed motionärernas förslag.

Förlängning av arrendeavtal

Det förhållande, som motionärerna påtalar, att "arrendatorn i annat fall än förverkande åsidosatt sina förpliktelser genom att brista i vården av arrendestället så att bristerna på arrendestället icke obetydligt ökat i förhållande till bristerna vid arrendeperiodens början — — —" är reglerat i nuvarande lagstiftning genom bestämmelserna i 9:15, 9:16, 9:18 och 9:23 JB. Arrendatorn är skyldig ersätta jordägaren för den bristökning som uppkommit på arrendestället under arrendeperioden utom för vad som är hänförligt till 9:18 JB.

Enligt 9:8 1 st 2p JB har arrendatorn inte rätt till förlängning när han åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas. I bedömningen härav har arrendenämnd och domstol möjlighet att beakta hela bilden av arrendatorns skötsel av arrendestället och uppfyllandet av arrendevillkoren. Endast "besvärliga arrendatorer" enligt jordägarens uppfattning är inte och bör heller inte vara tillräcklig grund för att bryta ett arrendeförhållande.

Enligt SJAs mening är de nämnda lagreglerna fullt tillräckliga för att reglera eventuella försummelser från arrendatorns sida och den av motionärerna föreslagna omformuleringen av punkten 2 i 9:8 1 st JB avstyrkes.

Enligt 9:8 1 st 3p är ett av kriterierna för jordägarens självinträde att det inte skulle vara obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Motionärerna föreslår att bestämmelsen ändras så att självinträde får ske om det inte är uppenbart obilligt. Motiveringen är att antalet gårdsarrendatorer har minskat och arrendena har blivit sidoarrenden därför att jordägarna inte längre vågar arrendera ut gårdsarrenden.

Förevarande lagbestämmelse tillkom 1979. Motiveringen var att självinträdet användes i en del fall som förevändning för att få bort en arrendator för att i stället arrendera ut till en ny. En uppföljning som gjorts av arrendenämnds- och domstolsavgöranden ifråga om obillighetsprövningen visar att i de allra flesta fall får jordägaren sitt självinträde om det är seriöst menat.

Tillgänglig statistik visar att under den senaste 10-årsperioden har andelen gårdsarrenden varit tämligen konstant i förhållande till totala antalet brukningsenheter. Totala antalet enheter har under samma period minskat med nära 20.000 genom strukturrationalisering eller av ekonomiska skäl, t ex stort investeringsbehov. Självfallet har även gårdsarrenden upphört av samma orsaker. Det kan också konstateras att många nya gårdsarrenden kommer till.

SJA anser att den nuvarande formuleringen av ifrågavarande lagbestämmelse behövs och att tillämpningen av den i rättsinstanserna inte ger anledning till ändring och avstyrker således motionärernas förslag.

Slutligen må tilläggas att någon speciell generös förköpsrätt för arrendator i händelse av jordägarens frånfalle känner förbundet inte till.

Motion 1988/89:L504

Lagstiftningen om jordbruksarrende

SJA instämmer i motionärernas positiva omdömen om arrendeinstitutet. Det är också viktigt med en fungerande arrendemarknad.

Däremot är kritiken av arrendelagstiftningen dåligt underbyggd. Blandbruken, som består av både ägd och arrenderad areal, är inte 70 % utan ca 37 % av totala antalet. Andelen gårdsarrende minskar inte för varje år utan har varit tämligen konstant under senaste 10-årsperioden och har visat en ökning i förhållande till 70-talet. Att *antalet* gårdsarrenden minskar är en naturlig konsekvens av strukturrationaliseringen och de ekonomiska villkoren i näringen. Det har hänt i ännu högre grad med brukarägda gårdar. Det har inte visats att lagstiftningen rubbat balansen mellan arrendeparterna på ett för näringen och hela samhället skadligt sätt. En undersökning som LRF nyligen utfört visar att arrendemarknaden i stort sett fungerar tillfredsställande. Enligt statistik från domstolsverket har antalet ärenden i arrendenämnderna inte ökat under den senaste femårsperioden utan snarare minskat.

Det är riktigt att en minskning av de långa avtalen kan konstateras, t.ex. övergång från 10-årsavtal till 5-årsavtal, men detta sker i regel på arrendatorernas önskemål och har sin grund främst i den rådande osäkerheten om den jordbrukspolitiska och -ekonomiska utvecklingen.

Det föreligger enligt SJAs mening inte bärande skäl att nu starta en ny utredning för en allmän översyn av arrendelagstiftningen. Det är möjligt att den kommande nya jordbrukspolitiken och avregleringen kan komma att medföra behov av någon förändring i arrendelagstift-

ningen men så länge ingen vet hur den nya jordbrukspolitiken kommer att se ut kan den inte gärna åberopas som skäl att nu utreda arrendelagen.

SJA avstyrker motionärernas förslag.

Sveriges jordägareförbund

Sveriges jordägareförbund får härmed inkomma med yttrande över rubricerade motioner.

Motion 1987/88:L505 av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark

Förbundet delar uppfattningen, att arrendelagstiftningen av de i motionerna angivna skälen bör ändras i enlighet med motionärernas yrkande. Motionen tillstyrkes.

Motion 1988/89:L504 av Carl G Nilsson och Ingvar Eriksson

Förbundet delar uppfattningen, att arrendelagstiftningen snarast bör bli föremål för en allmän översyn. Detta har blivit särskilt angeläget med hänsyn till den pågående omprövningen av jordbrukspolitiken. Arrendeinstitutionen har mycket stor betydelse för det svenska jordbruket. En omprövning av jordbrukspolitiken som inte omfattar även en översyn av arrendelagstiftningen vore därför helt förfelad och olämplig på många sätt.

Motionen tillstyrkes. Förbundet vill dock med skärpa understryka, att den begärda utredningen bör företas omgående, så att arrendelagstiftningen kan samordnas med jordbrukspolitiken och näringspolitiken i övrigt. Utredningen behöver inte bli så komplicerad och tidskrävande. På många håll finnes redan nu goda kunskaper om bristerna i gällande arrendelagstiftning och om vilka ändringar som behövs.

Som en allmän kommentar till båda motionerna vill Förbundet framhålla, att *i en tid då avreglering av jordbruket står högt på dagordningen bör inte minst arrendeområdet avregleras*. Det finns inte längre någon anledning att ha en särslagstiftning på detta område, utan jordägare och arendator — två numera jämbördiga företagare — bör framgent få träffa avtal om sina inbördes förhållanden inom ramen för avtalslag och annan generell lagstiftning, dvs enligt samma regler som gäller för andra företagare.

