

## Lagutskottets betänkande

1983/84:35

om ändringar i arrendelagstiftningen, m. m. (prop. 1983/84:136 delvis och prop. 1983/84:137 delvis)

### Ärendet

I betänkandet behandlas proposition 1983/84:136 vari framläggs förslag till ändringar i arrendelagstiftningen samt till en särskild lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Utskottet har beslutat att förslaget om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall remissbehandlas. I avvaktan på remissvaren har utskottet beslutat bordlägga frågan om arrendatorernas rätt att förvärva arrendestället. I betänkandet tar utskottet därför nu upp endast ändringarna i arrendelagstiftningen.

I samband med propositionen behandlar utskottet åtta fristående motioner samt sju med anledning av propositionen väckta motioner utom i vad de avser frågan om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Vidare behandlas i betänkandet ett i proposition 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen framlagt förslag till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Lagförslaget har av bostadsutskottet överlämnats till lagutskottet. Övriga förslag i proposition 137 behandlar bostadsutskottet i betänkande BoU 1983/84:29.

I samband med att utskottet gjort ett studiebesök i Vänersborg har företrädare för arrendenämnden i Göteborg, domänverket, stiftsnämnden i Göteborg, lantbruksnämnden i Älvsborgs län, Lantbrukarnas riksförbunds (LRF) länsförbund i norra Älvsborg, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund och Sveriges jordägareförbund redovisat synpunkter på förslagen i proposition 136 och motionerna. Vidare har företrädare för LRF inför utskottet redovisat synpunkter i anslutning till en av LRF ingiven skrivelse. Skrivelser har också inkommit från Sveriges jordägareförbund och från Föreningen Sörmländska jordägare.

### Sammanfattning

Som ovan nämnts behandlas i betänkandet förslagen i proposition 1983/84:136 om ändringar i arrendelagstiftningen med undantag av ett förslag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Vidare behandlas ett av lagförslagen i proposition 1983/84:137.

Såvitt gäller investeringar vid jordbruksarrende avstyrker utskottet med hänvisning till förestående utredningsarbete ett motionsyrkande (vpk) om att *generella regler om investeringar* nu skall införas. Förslaget i propositionen om att jordägaren skall svara för *investeringar* på arrendestället *som påfordras av en myndighet*, t. ex. enligt hälso- och miljöskyddslagstiftningen, tillstyrks av utskottet. I samband härmed avstyrker utskottet två motionsyrkanden (m och fp) vari riktats invändningar mot förslaget. Härutöver föreslår utskottet med anledning av tre motionsyrkanden (s, c och vpk) att regeringen i lämpligt sammanhang låter utreda frågan om en ytterligare förstärkning av arrendatorns ställning är motiverad när det gäller investeringar på grund av myndighets beslut. I en reservation (m) avstyrks de tre motionsyrkandena. Förslaget i propositionen om att jordägaren inte längre skall kunna avtala bort skyldigheten att svara för *ny täckdikning* på arrendestället tillstyrks också av utskottet samtidigt som ett motionsyrkande (m) om ett motivuttalande avstyrks. Med anledning av två motionsyrkanden (s och vpk) föreslår utskottet dessutom att bestämmelser skall införas som förhindrar att jordägaren avtalar bort sin principiella skyldighet att svara för behövlig *omtäckdikning* på arrendestället. I en reservation (m, c) yrkas avslag på dessa två motionsyrkanden.

Utskottet avstyrker ett i propositionen framlagt förslag om att jordbruksarrendatorn skall bruka marken i enlighet med *skötsellagen*. Enligt utskottet kan förslaget innebära en förskjutning i ansvarsfördelningen mellan jordägaren och arrendatorn och medföra gränsdragningsproblem. Utskottet erinrar om att, oavsett vad som avtalats mellan jordägaren och arrendatorn, skötsellagens krav gäller för arrendestället. Genom utskottets ställningstagande tillgodoses i betydande mån syftet med två motionsyrkanden (s och vpk) samt den synpunkt i frågan som framförts i en skrivelse från LRF.

I betänkandet avstyrker utskottet vidare en motion (c) om införande av besittningsskydd för ettåriga avtal om *sidoarrende* och ett motionsyrkande (c) om utredning av gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende. Mot ställningstagandet till det sistnämnda motionsyrkandet reserverar sig c-ledamöterna.

Förslaget i propositionen om att en jordbruksarrendator under vissa förutsättningar skall få *överlåta arrenderätten* till sin make eller avkomling tillstyrks av utskottet. Samtidigt avstyrks ett motionsyrkande (fp), vari yrkas avslag på förslaget. I en reservation (m) yrkas bifall till motionsyrkandet och avslag på proposition 136 i denna del.

I en motion (c) begärs förslag till lagstiftning i syfte att klargöra att hänsyn skall tas till *förändringar i penningvärdet vid avräkning*. Utskottet avstyrker motionen med hänvisning bl. a. till att högsta domstolen inom kort skall ta ställning i ett mål som rör frågan och att denna dom kan väntas klarlägga rättsläget.

Utskottet behandlar vidare fyra motioner som tar upp vissa frågor om bostadsarrende. Med anledning av två motioner (s) hemställer utskottet att riksdagen skall begära att regeringen skyndsamt prövar frågan om en *förstärkning av koloniträdgårdsinnehavarnas rättsliga ställning* och lägger fram förslag härom till riksdagen. Utskottet avstyrker två motioner (s) om *begränsningar av arrendeavgifternas storlek* för fritidstomter. Utskottet anser i huvudsak att gällande regler och förslagen i propositionen ger tillfredsställande möjligheter att få skäligheten av arrendeavgiften prövad.

Två motioner (vpk) om åtgärder för att komma till rätta med *obilliga villkor i arrendavtal* avstyrks av utskottet med hänvisning i huvudsak till att lagstiftningen ger betryggande garantier för att oskäliga avtalsvillkor inte tillämpas mot en arrendator.

Utskottet anser i likhet med departementschefen att bl. a. resultatet av rättegångsutredningens arbete bör avvaktas innan ställning tas till frågan om en ändrad *processordning i arrendetvister*. En motion (m) om inrättande av en prejudikatinstans inom arrenderätten avstyrks härmed.

En motion (c) med begäran om att reglerna i jaktlagen om jordbruksarrendatorers *rätt till jakt* skall överföras till arrendelagstiftningen i jordabalken avstyrks av utskottet.

Utskottet tillstyrker propositionens förslag i fråga om *övergångsbestämmelserna* för de nya arrendereglerna i jordabalken. I samband därmed avstyrker utskottet ett motionsyrkande (c), vari framställts yrkande om att ikraftträdandebestämmelserna för arrendatorns överlåtelse rätt bör få en annan utformning än som föreslagits i propositionen. Mot beslutet reserverar sig m- och c-ledamöterna.

Frånsett några redaktionella ändringar tillstyrker utskottet de nu behandlade förslagen i proposition 136 i övrigt och förslaget i proposition 137 i nu aktuella delar.

Till betänkandet har fogats två särskilda yttranden (vpk) beträffande generella investeringsregler och obilliga arrendevillkor.

## Propositionerna

I proposition 1983/84:136 föreslår regeringen (justitiedepartementet) efter hörande av lagrådet att riksdagen antar i propositionen framlagda förslag till

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

Ett i propositionen framlagt förslag till lag om arrendatorers rätt att

förvärva arrendestället (lagförslag 2) avses bli behandlat av riksdagen under hösten 1984.

I proposition 1983/84:137 föreslår regeringen (justitiedepartementet) — såvitt nu är i fråga — att riksdagen antar ett i propositionen framlagt förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Över lagförslaget har lagrådets yttrande inhämtats.

Lagförslagen under 1 och 4 ovan har intagits i *bilaga 1*. Regeringens förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder — med undantag för de ändringar som föranleds av förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället — framgår av *bilaga 2*.

Beträffande propositionernas huvudsakliga innehåll hänvisas till vad utskottet anför på s. 7 f.

## Motionsyrkandena

### I. Vid 1982/83 års riksmöte väckta fristående motioner

1982/83:719 av Jan-Eric Virgin (m) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär utredning om inrättandet av prejudikatinstans inom arrenderätten.

1982/83:1219 av Lennart Andersson (s) och Lars Ulander (s) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär ändring i jordabalken i enlighet med vad som anförts i motionen.

I motionen behandlas koloniträdgårdsinnehavarnas rättsliga ställning.

1982/83:1226 av Jörn Svensson (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana förändringar och tillägg i gällande lagstiftning, som kan hindra inslag i jordarrendekontrakt, vilka på ett för arrendatorn obilligt sätt går utöver vad som föranleds av själva arrendeförhållandet.

1982/83:1760 av Lennart Brunander m. fl. (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om att bestämmelsen om jakträtt för jordbruksarrendator tas in i jordabalken.

1982/83:1762 av Pär Granstedt m. fl. (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till klarare och rättvisare ersättningsregler i samband med frånträde av arrende i enlighet med vad som anförts i motionen.

### II. Vid 1983/84 års riksmöte väckta fristående motioner

1983/84:726 av Bo Finnkvist (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening

ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om reglering av avgifterna för fritidstomter.

1983/84:763 av Jörn Svensson (vpk) och Tore Claeson (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om utredning och förslag till undanröjande av obilliga bestämmelser i arrendekontrakt.

1983/84:1159 av Helge Hagberg (s) och Gunnar Ström (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om åtgärder som begränsar arrendekostnaderna för fritidstomter i syfte att underlätta för flera att få tillgång till fritidsboende.

### III. Med anledning av proposition 1983/84:136 väckta motioner

1983/84:2782 av Gunnar Olsson m. fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts.

I motionen behandlas, såvitt nu är i fråga, investeringar vid jordbruksarrende och skötsel av jordbruksmark.

1983/84:2783 av Börje Stensson (fp) och Lars Ernestam (fp) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar att avslå förslaget att införa 9 kap. 17 a § jordabalken,

2. att riksdagen beslutar att avslå de föreslagna ändringarna i 9 kap. 31 § jordabalken.

1983/84:2784 av Oskar Lindkvist (s) och Lennart Andersson (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om förslag till förbättring av koloniträdgårdsinnehavares rättsliga ställning.

1983/84:2785 av Birgitta Hambraeus (c) vari yrkas att riksdagen beslutar införa besittningsskydd för ettåriga avtal om sidoarrende i enlighet med vad som anförts i motionen.

1983/84:2786 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari, såvitt nu är i fråga, yrkas

1. att riksdagen med ändring i proposition 1983/84:136 beslutar att bestämmelserna rörande täckdikning ändras i enlighet med vad som anförts i motionen,

2. att riksdagen med ändring i proposition 1983/84:136 beslutar att bestämmelserna rörande av myndighet påfordrade åtgärder ändras i enlighet med vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen med ändring i proposition 1983/84:136 beslutar att bestämmelserna rörande skötsel av arrendeställen ändras i enlighet med vad som anförts i motionen,

5. att riksdagen med ändring i proposition 1983/84:136 beslutar att hos regeringen begära förslag till lagstiftning rörande arrendators investeringar och ersättning härför.

1983/84:2787 av Martin Olsson m. fl. (c) vari, såvitt nu är i fråga, yrkas

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om

- a) investeringskyldigheten för jordägare,
- b) översyn av vissa arrendeformer,

4. att riksdagen beslutar att de i propositionen föreslagna reglerna för överlåtelse av arrenderätt skall tillämpas först fr. o. m. den tidpunkt då jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

1983/84:2788 av Arne Andersson i Ljung m. fl. (m) vari, såvitt nu är i fråga, yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts i fråga om investeringar vid jordbruksarrende.

## Utskottet

### *Inledning*

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Dessa arrendeformer regleras i 7–11 kap. jordabalken (JB). När fiskerätt upplåts kan det ske som fiskearrende. Bestämmelser härom finns i lagen (1957:390) om fiskearrenden. Rätten för någon att jaga på annans mark regleras i lagen (1938:274) om rätt till jakt.

Sedan länge har arrende varit av väsentlig betydelse för det svenska jordbruket. Av det totala antalet jordbruksföretag är f. n. omkring 15 % brukningsenheter som helt arrenderas av brukaren och omkring 35 % brukningsenheter som består av både arrenderad och ägd mark. Det är alltså bara omkring hälften av alla jordbruksföretag som helt ägs och brukas av jordägaren. Mot denna bakgrund framstår det som angeläget att arrendelagstiftningen har en utformning som tillgodoser jordbrukspolitiska aspekter. Viktigt är vidare att arrendereglerna innebär en rimlig avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen och att de inte medför negativa effekter när det gäller utbudet av arrendemark. Det är också betydelsefullt att reglerna varken gynnar eller missgynnar jordbruksarrendatorerna i förhållande till dem som driver jordbruksföretag på egen mark eller med andra ord att reglerna är konkurrensneutrala.

Genom införandet av JB tillskapades en enhetlig lagstiftning för alla jordbruksarrenden. JB trädde i kraft den 1 januari 1972 och innebar också bl. a. att jordägaren och arrendatorn fick en i förhållande till äldre lagstiftning ökad avtalsfrihet i ekonomiska frågor. Avsikten var bl. a. att man

härmed skulle tillgodose jordbrukspolitiska effektivitetsmål. Samtidigt som avtalsfriheten ökade fick jordbruksarrendatorn i flera avseenden en bättre ställning, bl. a. när det gäller besittningsskyddet.

År 1974 uttalade sig riksdagen (LU 1974:35) med anledning av motioner för en ny utredning av vissa arrenderättsliga frågor. År 1975 tillkallades arrendelagskommittén för att göra den begärda översynen. Ytterligare reformfrågor kom sedermera under kommitténs prövning, bl. a. frågor rörande investeringar på arrendestället, överlåtelse av arrenderätten och om sidoarrenden.

Arrendelagskommittén framlade år 1978 betänkandet (SOU 1978:36) Arrenderätt 1, Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. På grundval av betänkandet genomfördes år 1979 (prop. 1978/79:183, LU 1978/79:23) ändringar i bl. a. reglerna om arrendatorers besittningsskydd då jordägaren själv vill överta arrendestället. Även reglerna om hur arrendeavgiften skall bestämmas då avtalet förlängs ändrades. Ändringen innebär bl. a. att större hänsyn skall tas till arrendeställets avkastningsförmåga.

Arrendelagskommittén avlämnade år 1981 sitt slutbetänkande (SOU 1981:80) Arrenderätt 2, Regler om investeringar i arrendejordbruket m. m. Kommitténs förslag innebär en omfattande omarbetning av reglerna på arrendeområdet.

Betänkandet har efter remissbehandling lagts till grund för förslagen i proposition 136. Vissa av de förslag som lagts fram i betänkandet bör enligt propositionen dock inte genomföras nu. Detta gäller bl. a. arrendatorers rätt till ersättning för generella investeringar, underarrendatorernas ställning och processordningen i arrendetvister.

Sedan arrendelagskommittén slutfört sitt uppdrag har på riksdagens begäran (LU 1982/83:27) en särskild kommitté tillkallats för att utreda frågan om införandet av en friköpsrätt för innehavare av s. k. historiska jordbruksarrenden och av en friköpsrätt till tomtmark.

I det följande kommer utskottet efter en redogörelse för propositionernas huvudsakliga innehåll att ta upp de frågor i propositionerna som föranlett motionsyrkanden eller som eljest tilldragit sig utskottets uppmärksamhet.

### *Propositionernas huvudsakliga innehåll*

De i proposition 136 framlagda förslagen berör främst reglerna om jordbruksarrenden och syftar till att förbättra arrendatorernas rättsliga ställning.

Förslagen innebär att jordägaren åläggs en principiell skyldighet att utföra sådana investeringar på ett jordbruksarrendeställe som påfordras av en myndighet, t. ex. enligt hälso- och miljöskyddslagstiftningen. Vidare föreslås att den nuvarande dispositiva regeln om rätt för arrendatorn att få ersättning för ny täckdikning görs tvingande.

Förslagen innebär vidare att jordbruksarrendatorns rätt att överlåta arrenderätten utvidgas. Arrendatorn får överlåta arrenderätten till make eller avkomling, om arrendenämnden ger tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Vidare föreslås ändringar i reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister vid jordbruks- och bostadsarrenden. Därvid stärks arrendatorns ställning bl. a. genom att jordägaren blir skyldig att hänskjuta en tvist till arrendenämnden, om han vill ha till stånd en ändring i det bestående arrendeförhållandet. I fråga om anläggningsarrende föreslås att medlingsförfarandet görs effektivare.

I propositionen föreslås också att maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrenden sänks till 25 år och att en nu gällande särregel om upplåtelsestiden vid kommunala jordbruksarrenden slopas. Vidare innebär propositionen att det införs en tidsfrist om en månad från det arrendeavtalet ingicks inom vilken en ansökan om godkännande av ett avtalsvillkor (dispens) får göras hos arrendenämnden.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1985.

I proposition 137 framläggs förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Förslaget innefattar i huvudsak följdändringar till de i propositionen föreslagna ändringarna i hyreslagstiftningen. En nyhet är att ett förenklat prövningsförfarande skall kunna användas i s. k. massärenden. Också detta lagförslag skall träda i kraft den 1 januari 1985.

### *Investeringar vid jordbruksarrende*

Enligt gällande bestämmelser (9 kap. 15—22 §§ JB) har varken arrendatorn eller jordägaren någon skyldighet att förbättra arrendestället under arrendetiden. Arrendatorn har dock i två fall rätt till ersättning av jordägaren för utförda förbättringar. Det ena fallet är då arrendatorn avhjälpser vissa brister som har förelegat vid tillträdet (9 kap. 16 § JB). Det andra fallet gäller ny täckdikning och vissa andra fristående förbättringar. Utför arrendatorn ny täckdikning har han rätt till ersättning för arbetet med belopp som fastställs av arrendenämnden (9 kap. 21 § första stycket JB). En förutsättning är dock att arrendenämnden har funnit åtgärden behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Ökar arrenderättens värde genom ny täckdikning är arrendatorn skyldig att godta en skäligen höjning av arrendeavgiften (9 kap. 22 § JB). Har arrendatorn utfört vissa andra fristående förbättringar, såsom anlagt

markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket, har han vid avräkning rätt till ersättning med belopp som motsvarar vad arrenderätten ökat i värde (9 kap. 21 § andra stycket JB). Rätten till ersättning för ny täckdikning och andra fristående förbättringar föreligger endast om inte annat avtalats.

Jordägaren är å sin sida skyldig att utföra och bekosta vissa förnyelsearbeten på arrendestället. Detta gäller beträffande byggnad, täckdikning eller annan anläggning som har blivit så skadad eller sliten att den inte längre fyller sitt ändamål utan behöver byggas om eller ersättas med en ny (9 kap. 18 § JB). En förutsättning för jordägarens byggnadsskyldighet är att anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. En annan förutsättning är att arbetet inte ingår i arrendatorns allmänna skyldighet att vårda och underhålla arrendestället. Jordägarens byggnadsskyldighet omfattar inte heller byggnad eller anläggning som genom arrendeavtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet. Har jordägaren fullgjort sin byggnadsskyldighet och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften (9 kap. 22 § JB).

Arrendelagskommittén föreslog i sitt betänkande regler som innebar att arrendatorn hos arrendenämnden kunde ansöka om tillstånd att göra investeringar som medförde varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Vid arrendets upphörande skulle jordägaren betala ersättning till arrendatorn med ett belopp som motsvarade vad arrendestället genom investeringen ökat i värde.

I lagrådsremissen med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen uttalar departementschefen (prop. s. 38) att det inte nu bör införas sådana *generella investeringsregler* som kommittén har föreslagit. Som skäl för ställningstagandet framhålls bl. a. att remissinstanserna framfört många invändningar rörande de praktiska konsekvenserna av kommitténs förslag. På två punkter läggs dock i lagrådsremissen fram förslag till bestämmelser beträffande investeringar. Den ena gäller investeringar som påfordras av en myndighet och den andra avser ny täckdikning.

I slutprotokollet anför departementschefen (prop. s. 207) att frågan om generella investeringsregler bör utredas ytterligare. Avsikten är enligt departementschefen att lantbruksstyrelsen skall få i uppdrag att med beaktande av vad som framkommit under remissbehandlingen av kommitténs betänkande utforma förslag till de regler som kan behövas i detta hänseende.

I motion 1983/84:2786 (vpk) hänvisar motionärerna till kommitténs förslag om generella investeringsregler. Enligt motionärerna bör regeringen på grundval av kommitténs betänkande snarast lägga fram förslag till lagstiftning. I motionen yrkas att riksdagen beslutar att hos regeringen begära förslag till lagstiftning rörande arrendators investeringar och ersättning härför (yrkande 5).

Med hänsyn till remisskritiken torde enligt utskottets mening arrendelagskommitténs förslag till generella investeringsregler inte kunna läggas till grund för lagstiftning. Utskottet anser därför i likhet med departementschefen att frågan bör bli föremål för ytterligare utredning. Utskottet, som förutsätter att det aviserade utredningsarbetet snarast kommer till stånd, kan således inte biträda motionärernas önskemål om ett omedelbart förslag från regeringens sida. Motionsyrkandet bör i enlighet härmed avslås.

Som nämnts ovan läggs i propositionen fram förslag om en principiell skyldighet för jordägaren att utföra sådana *investeringar på arrendestället som påfordras av en myndighet*. I den föreslagna nya bestämmelsen (9 kap. 17 a § JB) stadgas att om en myndighet har meddelat ett beslut som medför att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet. Bestämmelsen har utformats efter mönster av 9 kap. 18 § JB om jordägarens skyldighet att reparera eller ersätta en befintlig byggnad, täckdikning eller annan anläggning. Det innebär bl. a. att jordägaren är skyldig att utföra arbete på grund av myndighets beslut endast om arrendenämnden funnit att anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vidare har jordägaren ingen byggnadsskyldighet om arbetet ingår i arrendatorns löpande underhållsskyldighet eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället som arrendatorn enligt avtalet är fritagen från att underhålla. I likhet med vad som nu gäller vid jordägarens ny- och ombyggnadsarbeten skall arrendatorn vara skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften om arbetet som föranletts av en myndighets beslut har ökat arrenderättens värde.

I motion 1983/84:2783 (fp) yrkas avslag på propositionen i denna del (yrkande 1). Enligt motionärerna bör frågan om investeringar regleras mellan parterna och inte genom tvingande lagregler. Förslaget i propositionen innebär, anser motionärerna, att det blir omöjligt för jordägaren att vid arrendeavtalets ingående överblicka konsekvenserna av avtalet.

Motionärerna i motion 1983/84:2788 (m) anser att det är rimligt att jordägaren skall utföra investeringar som påfordras av en myndighet. Enligt motionärerna bör sådana investeringar dock inte göras till en principiell skyldighet eftersom det i vissa fall kan vara tveksamt om en investering är lönsam. Jordägaren och arrendatorn bör i varje enskilt fall få ta ställning till om man, i stället för en investering i t. ex. ett omodernt byggnadsbestånd, bör ändra driftens inriktning. Motionärerna yrkar att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs om investeringar (yrkande 1 delvis).

I motionerna 1983/84:2782 (s), 2786 (vpk) och 2787 (c) tas upp en fråga om jordägarens investeringsskyldighet då viss anläggning genom arrendeavtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet. I motionerna nämns som exempel att ladugården ingår i arrendatorns underhålls-

skyldighet medan en gödselvårdsanläggning, som är nödvändig för djurhållningen, är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet. Riktas ett föreläggande mot arrendatorns djurhållning kan jordägaren enligt motionerna inte åläggas att förbättra gödselvårdsanläggningen, vilket kan få till följd att arrendatorn tvingas upphöra med djurhållningen. Motionärerna i motionerna 2782 och 2786 anser att sådana "bortskrivningar" inte skall undanta jordägaren från skyldigheten att utföra ny- eller ombyggnad som påfordras av en myndighet. I motion 2782 begärs att riksdagen som sin mening skall ge regeringen till känna vad som anförs i motionen. Motionärerna i motion 2786 hemställer att riksdagen beslutar ändra propositionens förslag i enlighet med vad som anförs (yrkande 2). I motion 2787 framhålls att farhågor har uttryckts för att jordägaren skulle utnyttja möjligheten att avtala bort anläggningar för att slippa vissa investeringar. Motionärerna anser att det på föreliggande utredningsunderlag är svårt att bedöma i vilken utsträckning dessa farhågor kan bli besannade, varför det är angeläget att underlaget kompletteras. Motionärerna anser att lantbruksstyrelsen bör se över den utformning som lagförslaget fått i nu aktuell del. I motionen yrkas att riksdagen som sin mening skall ge regeringen till känna vad som anförs om investeringsskyldigheten för jordägare (yrkande 3 a).

Som tidigare berörts har jordägaren inte f. n. någon principiell skyldighet att investera på arrendestället. Detta gäller också i fall då en myndighet kräver att åtgärder vidtas för att arrendatorn skall få fortsätta att driva sin verksamhet på det sätt som förutsattes då arrendeavtalet ingicks. I praktiken kan emellertid en myndighets ingripande ändå få den effekten att en investering kommer till stånd genom jordägarens försorg. Om jordägaren inte investerar kan nämligen arrendatorn tvingas ändra sin verksamhet och jordägaren riskerar då att arrendatorn framtvingar en sänkning av arrendeavgiften eller häver avtalet. Även om jordägaren således i dag faktiskt gör investeringar som föranleds av myndighets påbud är dock den närmare omfattningen av investeringsskyldigheten oklar. Enligt utskottets mening är detta otillfredsställande med hänsyn till både jordägarens och arrendatorns intressen. Utskottet anser därför att investeringsskyldigheten, såsom föreslås i propositionen, bör regleras i JB.

När det gäller den närmare utformningen av investeringsreglerna anser utskottet i likhet med departementschefen att bestämmelserna i 9 kap. 18 § JB kan tjäna som mönster. Att jordägaren på detta sätt åläggs en principiell skyldighet att bära det ekonomiska ansvaret för investeringar som påfordras av en myndighet är enligt utskottets mening inte oskäligt mot bakgrund av vad som ovan anförts. Förslaget ger också garantier för att arrendatorn kan fortsätta att driva verksamheten i enlighet med vad som förutsattes då avtalet ingicks.

Med anledning av vad som anförs i motion 2788 vill utskottet understryka att jordägaren självfallet inte bör tvingas till investeringar som inte är

ekonomiskt försvarbara. Enligt utskottets mening innebär också förslaget i propositionen betryggande garantier för att olönsamma investeringar inte påtvingas jordägaren. Sålunda skall jordägaren vara skyldig att utföra arbetet endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Frågan om investeringsskyldigheten skall som nämnts prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn. Innan frågan avgörs skall arrendenämnden enligt förslaget inhämta yttrande från lantbruksnämnden.

Om jordägaren investerar i arrendestället och därmed höjer arrenderätens värde är det enligt utskottets mening av avgörande betydelse att han garanteras en avkastning på det nedlagda kapitalet. F. n. har jordägaren rätt att få arrendeavgiften höjd under löpande arrendeperiod då han enligt 9 kap. 18 och 21 §§ JB bekostat ny täckdikning och vissa ombyggnader (9 kap. 22 § JB). Denna rätt föreslås i propositionen utvidgad till att avse också fall av investeringar på grund av myndighets beslut. Frågor om höjning av arrendeavgiften prövas av fastighetsdomstol. Enligt utskottets mening ter det sig mindre tillfredsställande att höjningen av arrendeavgiften skall prövas av en annan instans än den som avgjort själva investeringsärendet. Starka skäl talar för att frågorna bör prövas av samma instans och om möjligt i ett sammanhang. En ändring av de processuella reglerna bör därför övervägas. Som påpekats ovan (s. 7) innehåller propositionen inte något förslag till ändrad processordning. Enligt departementschefen (prop. s. 36) bör den nuvarande ordningen bibehållas i avvaktan bl. a. på resultatet av rättegångsutredningens (Ju 1977:06) arbete. Utskottet delar denna uppfattning men vill understryka vikten av att frågan om samordningen av ärenden om investeringar och höjningar av arrendeavgiften får en tillfredsställande lösning under det fortsatta arbetet med processordningen i arrendetvister.

Vad härefter angår den genom motionerna 2782, 2786 och 2787 aktualiserade frågan om jordägarens investeringsskyldighet beträffande anläggning som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet kan utskottet dela motionärernas uppfattning att förslaget i propositionen kan leda till mindre tillfredsställande resultat. I vissa situationer kan det sålunda framstå som stötande att jordägaren inte skall vara skyldig att svara för en i och för sig nödvändig och ekonomiskt försvarbar investering bara av den anledningen att anläggningen är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet. Utskottet vill också peka på att förslaget öppnar möjlighet att genom olika avtalskonstruktioner på ett enkelt sätt kringgå investeringsskyldigheten. Samtidigt måste emellertid beaktas att det av olika skäl och inte minst av hänsyn till parternas intressen är rimligt att det finns ett utrymme för parterna att fritt avtala om undantag från arrendatorns underhållsskyldighet och därmed också från jordägarens investeringsskyldighet. Utskottet är därför inte berett att tillstyrka införandet av en så generellt utformad bestämmelse som förordas i motionerna 2782 och 2786.

Enligt utskottets mening bör frågan om en ytterligare förstärkning av arrendatorns ställning är motiverad när det gäller investeringar på grund av myndighets beslut utredas i lämpligt sammanhang. Därvid bör prövas i vilka situationer och i vilken omfattning det framstår som befogat att jordägaren investerar också i anläggningar som är undantagna från arrendatorns underhållsskyldighet.

Sammanfattningsvis anser utskottet att förslaget i propositionen om investeringar på grund av myndighets beslut bör genomföras. Utskottet avstyrker alltså bifall till yrkande 1 i motion 2783 och yrkande 1 i motsvarande del i motion 2788. Vad utskottet anfört om ytterligare utredning bör riksdagen med anledning av motionerna 2782 i denna del, 2786 yrkande 2 och 2787 yrkande 3 a ge regeringen till känna.

I propositionen läggs, som tidigare berörts, fram förslag som avser bestämmelserna om *ny täckdikning*. Förslaget innebär att bestämmelsen i 9 kap. 21 § första stycket JB görs tvingande till arrendatorns förmån. Jordägaren skall således i fortsättningen inte kunna avtala bort sin skyldighet att bekosta behövliga nya täckdikningar.

Motionärerna i motion 1983/84:2788 (m) anför att det även när det gäller täckdikning är rimligt att jordägaren står för kostnaderna för täckdikningen. Det är dock enligt motionärerna tveksamt om jordägaren skall göra det i fall då han, om han själv drivit fastigheten, inte skulle utfört investeringen. Motionärerna anser att man måste ta hänsyn till detta vid behandling i arrendenämnden. Motionärerna yrkar att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförts i motionen (yrkande 1 delvis).

Motionärerna i motionerna 1983/84:2782 (s) och 2786 (vpk) anser att jordägaren bör svara, inte bara för kostnaderna för ny täckdikning, utan också för kostnaderna när täckdikning måste förnyas. Enligt motionerna bör således även bestämmelserna om jordägarens ansvar för att täckdikning förnyas göras tvingande till arrendatorns förmån. I motion 2782 hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs härom i motionen. I motion 2786 begärs att riksdagen beslutar ändra bestämmelserna om täckdikning i enlighet med motionen (yrkande 1).

Enligt utskottets mening är en väsentlig förutsättning för ett fungerande jordbruksföretag att marken är tillfredsställande dränerad. Som framhålls i propositionen torde behovet av investeringar i täckdikning vara betydande inom det svenska jordbruket. Inte minst synes detta vara fallet i fråga om jordbruksföretag som drivs på arrenderade fastigheter. Utskottet delar departementschefens uppfattning att arrendatorns möjligheter att få till stånd *ny täckdikning* på arrendestället bör förbättras.

Utskottet vill med anledning av vad som uttalas i motion 2788 peka på att jordägaren, liksom hittills, skall vara skyldig att utge ersättning till arrendatorn för *ny täckdikning* endast om arrendenämnden funnit täckdikningen behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av

jordbruket på arrendestället. Arrendenämnden skall inhämta yttrande från lantbruksnämnden i frågan. Som utskottet framhållit i fråga om investeringar på grund av myndighets beslut skapas genom detta förfarande tillförlitliga garantier för att enbart ekonomiskt försvarbara investeringar kommer till stånd. Något särskilt tillkännagivande med anledning av motionen är därför enligt utskottets mening inte erforderligt. Utskottet tillstyrker således propositionen i förevarande del och avstyrker bifall till motion 2788 i motsvarande del.

Såvitt gäller förslaget i motionerna 2782 och 2786 vill utskottet framhålla att det synes väl så angeläget från jordbrukspolitiska utgångspunkter att befintliga täckdikningar förnyas som att investeringar sker i nya täckdikningar. Med hänsyn härtill anser utskottet i likhet med motionärerna att jordägaren bör vara skyldig att svara för alla erforderliga täckdikningsarbeten på arrendestället. Liksom när det gäller ny täckdikning bör jordägaren således inte heller beträffande omtäckdikning kunna avtala bort sin skyldighet att svara för arbetet. Givetvis bör, såsom f. n. är fallet, skyldigheten att investera i en befintlig täckdikning gälla endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket. Kommer parterna inte överens bör frågan om jordägarens byggnadsskyldighet bli föremål för sedvanlig prövning i arrendenämnden. Med det anförda förordar utskottet att en ändring görs i arrendereglerna i enlighet med motionärernas begäran.

Som ovan nämnts är jordägaren enligt gällande bestämmelser i 9 kap. 18 § JB inte skyldig att utföra byggnadsarbeten på anläggningar, däribland täckdikningar, som är undantagna från arrendatorns underhållsskyldighet. Den av utskottet nu förordade ändringen bör tas in i fjärde stycket nämnda paragraf och utformas så att det förhållandet att täckdikning har undantagits från arrendatorns underhållsskyldighet inte medför att jordägaren befrias från skyldigheten att bekosta en erforderlig omtäckdikning. Bestämmelsen bör träda i kraft den 1 januari 1985. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet bör, i likhet med vad som föreslås i propositionen beträffande regeln om ny täckdikning, 9 kap. 18 § JB i dess äldre lydelse gälla fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

#### *Arrendatorns skötsel av jordbruksmark*

Enligt 9 kap. 15 § JB skall en jordbruksarrendator 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 bl. a. när arrendatorn lämnar arrendestället. Om arrendatorn vanvårdar arrendestället är arrenderätten enligt 8 kap. 23 § JB förverkad 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.

I propositionen föreslås att bestämmelsen i 9 kap. 15 § JB anpassas till lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark (skötsellagen). Förslaget innebär att arrendatorn skall bruka jordbruksmarken i enlighet med vad som sägs i 3 § skötsellagen. När det gäller byggnader och andra anläggningar föreslås däremot inte någon ändring av gällande regler.

Med jordbruksmark avses i skötsellagen åkermark och kultiverad betesmark som ingår i en fastighet som taxerats som jordbruksfastighet. Enligt 3 § skall jordbruksmark, som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig för jordbruksproduktion, brukas så att markens produktionsförmåga tas till vara på ett ändamålsenligt sätt. Med uttrycket "lämplig för jordbruksproduktion" avses enligt uttalanden under förarbetena (prop. 1978/79:163, JoU 1978/79:33) att marken ingår i ett utvecklat eller utvecklingsbart jordbruksföretag eller behövs för att bygga upp ett sådant företag. Även mark som av regionalpolitiska skäl behövs för att stärka sysselsättningen kan anses som lämplig för jordbruksproduktion. 3 § avses ge uttryck för en viss minimistandard på brukningen av marken. Vid bedömningen av om kravet är uppfyllt skall hänsyn tas till bl. a. förhållandena på orten, markens beskaffenhet och ekonomiska och andra synpunkter. Som exempel på fall då brukningen inte är godtagbar nämns bl. a. att diken och avlopp vansköts eller att åkrar lämnas utan skötsel. Efterlevnaden av skötsellagen kontrolleras av lantbruksnämnden som enligt 9 § får förelägga markägare eller arrendator att åter ta mark i jordbruksproduktion, att sätta i stånd mark eller markanläggning eller att ge växtodlingen ändrad inriktning. En förutsättning är dock att det uppenbart behövs för att 3 § skall efterlevas. Det är alltså endast i klara fall av överträdelse som föreläggande får meddelas. Beträffande frågan om vem föreläggandet skall riktas mot framhölls under förarbetena att reglerna i arrendelagstiftningen om vem som bär ansvaret för att olika åtgärder utförs kan tjäna som vägledning. Vid smärre brister i täckdikningen bör enligt förarbetena sålunda brukaren ges föreläggande medan föreläggandet bör riktas mot ägaren om bristerna är mera omfattande.

I motionerna 1983/84:2782 (s) och 2786 (vpk) framhålls att ett föreläggande enligt skötsellagen kan komma att riktas mot en arrendator som tillträtt ett misskött arrendeställe. Denne löper alltså stor risk att åsamkas kostnader som han inte får igen förrän arrendet avträds. Motionärerna anser att synemännen vid tillträdessynen bör ta ställning till om arrendestället uppfyller skötsellagens krav. Konstateras brister bör, efter mönster av reglerna om arrendeställets bostäder i 9 kap. 17 § JB, synemännen

föreskriva vilka åtgärder som skall vidtas och beräkna kostnaderna för dessa. Om jordägaren inte rättar till bristerna bör arrendatorn få vidta åtgärderna mot ersättning med det av synemännen beräknade beloppet. I motion 2782 yrkas att det anförda skall ges regeringen till känna och i motion 2786 (yrkande 4) att bestämmelserna om skötsel av arrendestället ändras i enlighet med det anförda.

Utskottet erinrar om att den nuvarande bestämmelsen i 9 kap. 15 § JB om arrendatorns underhållsskyldighet innebär att arrendatorn inte är skyldig att förbättra arrendestället. Det gäller också hävden av jorden, och arrendatorn har således inte någon civilrättslig förpliktelse gentemot jordägaren att sätta i stånd jordbruksmark som inte fyller skötsellagens krav. En sådan skyldighet föreligger f. n. endast om parterna uttryckligen kommit överens härom. Oavsett vad som avtalats mellan jordägaren och arrendatorn gäller emellertid bestämmelserna i skötsellagen för arrendatorn. Förhållandet mellan arrenderegler och skötsellagen kan uttryckas så att skötsellagen reglerar vilka åtgärder som skall vidtas beträffande ett jordbruksföretag medan arrendelagstiftningen anger hur ansvaret för att åtgärderna vidtas skall fördelas mellan arrendatorn och jordägaren.

En konsekvens av nuvarande bestämmelser i JB är att om en arrendator tillträtt ett vanvårdat arrendeställe och inte följer ett föreläggande av lantbruksnämnden att rätta till förhållandena så kan arrenderätten inte förklaras förverkad såvida inte parterna avtalat om skyldighet för arrendatorn att förbättra arrendestället. Förslaget i propositionen till ändring i 9 kap. 15 § JB syftar till att undanröja denna olägenhet och i övrigt anpassa JB:s regler till skötsellagen.

I likhet med departementschefen anser utskottet att det är en naturlig utgångspunkt att arrendatorn skall sköta jorden i enlighet med vad som sägs i skötsellagen. Utskottet ställer sig vidare bakom de uttalanden som görs i propositionen (s. 65) beträffande tolkningen av begreppet vanvård i JB. Utskottet kan också dela uppfattningen att det finns skäl att JB:s regler bör anpassas bättre till skötsellagen. Enligt utskottets mening kan det emellertid ifrågasättas huruvida den lagtekniska lösning som valts är tillfredsställande. Den föreslagna ändringen innebär i praktiken att arrendatorn blir förpliktad gentemot jordägaren att förbättra ett arrendeställe som inte uppfyller skötsellagens krav också i fall då arrendatorn inte eftersatt sin underhållsskyldighet. Denna skyldighet att förbättra arrendestället kan omfatta åtgärder beträffande anläggningar som jordägaren i dag har att svara för enligt 9 kap. 18 § JB, exempelvis att göra om täckdikning. Förslaget kan således enligt utskottets mening innebära en viss förskjutning av ansvarsfördelningen mellan jordägaren och arrendatorn. Med hänsyn till att propositionens förslag inte har någon motsvarighet i arrendelagskommitténs betänkande och alltså inte har remissbehandlats saknas underlag för ett ställningstagande till huruvida en sådan förskjutning är önskvärd och lämplig. Utskottet vill också peka på att förslaget, om

det genomförs, kan ge upphov till gränsdragningsproblem när det gäller att bestämma vilka åtgärder som jordägaren skall vidta enligt 9 kap. 18 § JB och vilka som skall anses ingå i arrendatorns skyldigheter enligt 9 kap. 15 § JB.

Som ovan redovisats är en arrendator, oavsett vad som föreskrivs i arrenderegler, skyldig att följa skötsellagen, och lantbruksnämnden har möjlighet att ingripa mot honom om han försummar jordbruket. Någon uttrycklig regel om att skötsellagen skall följas behövs således i och för sig inte i JB. Den föreslagna bestämmelsen får därmed i huvudsak betydelse när det gäller att undanröja den i propositionen påtalade olägenheten att arrenderätten inte kan förverkas. Härvidlag vill utskottet erinra om att, som ovan redovisats, ett föreläggande enligt skötsellagen i allmänhet skall riktas mot den som enligt arrenderegler är skyldig att utföra åtgärden. En arrendator som tillträtt ett vanvårdat arrendeställe och som inte åtagit sig att förbättra det torde därför med nuvarande regler inte böra meddelas något föreläggande utan detta bör riktas mot jordägaren. Enligt utskottets mening saknar därför det i propositionen åberopade skälet för ändringen bärkraft.

Det anförda leder utskottet till den uppfattningen att förslaget till ändring i 9 kap. 15 § JB inte bör genomföras och att nuvarande bestämmelse om arrendatorns skyldighet att vårda och underhålla arrendestället bör gälla även i fortsättningen. Ställningstagandet innebär att syftet med motionerna 2782 och 2786 i denna del i huvudsak blir tillgodosett liksom den synpunkt i frågan som framförts i en skrivelse från LRF.

### *Sidoarrende*

Jordbruksarrende är enligt JB antingen gårdsarrende eller sidoarrende. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden. Jordbruksarrenden är i princip förenade med besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av avtalet. Bestämmelserna om besittningsskydd omfattar dock inte sidoarrenden med en arrendetid om ett år eller kortare tid (9 kap. 7 § första stycket 1 JB). Gårdsarrenden skall i princip upplåtas på minst fem år (9 kap. 2 § JB). För sidoarrenden finns inte någon regel om minimitid.

Arrendelagskommittén föreslog att besittningsskydd skulle införas för sidoarrenden med en arrendetid på ett år. Vidare lade kommittén fram förslag om att sidoarrenden i princip alltid skulle upplåtas på minst ett år.

Enligt departementschefen bör kommitténs förslag inte genomföras. I propositionen pekas bl. a. på svårigheterna att dra gränsen mellan sådana sidoarrenden som bör förenas med besittningsskydd och sådana som inte bör tillerkännas skydd, t. ex. för att de behöver tas i anspråk för rationaliseringsåtgärder inom jordbruket.

I motion 1983/84:2785 (c) hemställs att riksdagen beslutar införa besitt-

ningsskydd för ettåriga avtal om sidoarrende i enlighet med vad som anförs i motionen. Motionären anser att arrendatorn bör få rätt till förlängning av ettårsavtal när sidoarrendet är av avgörande betydelse för arrendatorns jordbruksföretag. När sidoarrendet inte längre är av vikt för jordbruksföretaget bör besittningsskyddet enligt motionen upphöra.

Enligt utskottets mening är det otvivelaktigt så att betydande olägenheter kan uppkomma för en sidoarrendator som saknar besittningsskydd. Detta gäller inte minst när sidoarrendet utgör en väsentlig del av den areal arrendatorn brukar. Även om det sålunda kan finnas skäl för införande av ett besittningsskydd beträffande sidoarrenden måste man samtidigt beakta att det finns sidoarrenden som med hänsyn till brukningsförhållandena är olämpliga och därför bör ställas till förfogande för rationaliseringsåtgärder. Att genom en generell regel fastställa en gräns mellan sådana sidoarrenden som bör förenas med besittningsskydd och sådana som inte bör tillerkännas besittningsskydd är, som departementschefen framhåller, svårt. Problemet torde enligt utskottets mening endast kunna lösas genom ett dispensförfarande, något som motionären också synes förorda. Som närmare redovisas i propositionen (s. 42) finns det flera tungt vägande invändningar mot ett dispensförfarande, och utskottet ställer sig liksom departementschefen avvisande till tanken på ett sådant förfarande. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen.

I motion 1983/84:2787 (c) påpekas att en upplåtelse av arrende till en juridisk person, t. ex. ett dödsbo, aldrig anses som gårdsarrende utan blir att betrakta som sidoarrende. Enligt motionärerna finns det sidoarrenden som innehas av juridiska personer och som i mycket liknar gårdsarrenden. Som exempel nämns att ett dödsbo har övertagit en avlidne gårdsarrendators arrendeavtal. Motionärerna anser att det finns skäl att se över gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende och de begär att riksdagen ger regeringen till känna vad som anförts i motionen om en översyn (yrkande 3 b).

Utskottet erinrar om att 1979 års reform av arrendereglerna (prop. 1978/79:183, LU 1978/79:23) bl. a. rörde frågan om besittningsskyddet för dödsbo som träder i en avlidne arrendators ställe. Genom en lagändring stärktes dödsboets rätt till förlängning av avtalet. Dödsboet har numera, vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat, rätt till förlängning av avtalet för samma tid som den avlidne skulle ha haft (9 kap. 9 a § JB). Bestämmelsen gäller såväl gårdsarrenden som sådana sidoarrenden som den avlidne innehade med besittningsskydd. Var t. ex. den avlidne gårdsarrendator har dödsboet i princip rätt till fem års förlängning. Vid utgången av den första förlängningsperioden har dödsboet rätt till ytterligare ett års förlängning av avtalet. Syftet med bestämmelsen var att finna en lämplig avvägning mellan dödsboets intresse av att inte behöva upplösa arrendeförhållandet efter alltför kort tid och den omständigheten att dödsbo inte bör förbli oskiftade under längre tid än nödvändigt.

Enligt utskottets mening får bestämmelserna om dödsbos besittningsskydd alltså anses innebära en lämplig avvägning mellan de olika intressen som gör sig gällande härvidlag. Det saknas därför nu anledning att överväga ett ytterligare förstärkt skydd för dödsbo som övertar en avlidens arrendators arrende. Utskottet anser att det inte heller i övrigt har framkommit något som talar för att en översyn av gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende bör komma till stånd. Yrkandet i motionen bör därför inte föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

#### *Överlåtelse av arrenderätt vid jordbruksarrende*

Enligt 9 kap. 31 § JB får en jordbruksarrendator i princip inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Gäller arrendeavtalet för minst tio år får arrendatorn dock överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Detta gäller bara om inte annat har avtalats. En förutsättning är också att arrendatorn först erbjudit jordägaren att återta arrendet mot skälig ersättning och att denne inte antagit erbjudandet inom föreskriven tid. Avlider arrendatorn under arrendetiden övergår överlåtelseätten på hans dödsbo.

Frågan om en vidgad överlåtelseätt har prövats av arrendelagskommittén som dock inte fann skäl föreslå någon ändring i gällande bestämmelser. I en reservation till kommitténs betänkande förordades dock en utvidgning av överlåtelseätten. Enligt reservanten borde arrendatorn ges rätt att utan jordägarens samtycke överlåta jordbruksarrendet till make, barn, syskon eller syskonbarn, om arrendenämnden lämnat tillstånd till det.

Sedan kommittén avlämnat sitt betänkande aktualiserades spørsmålet i riksdagen med anledning av ett motionsyrkande (s). I motionen förordades att överlåtelse skulle få ske dels till nära anhörig, dels till annan, om arrendet varat i tio år. I sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1982/83:27 avvisade utskottet tanken på en generell rätt till överlåtelse av arrenden som varat i minst tio år. När det gällde frågan om en rätt till överlåtelse till nära anhörig ansåg utskottet att en sådan begränsad överlåtelseätt inte kunde befaras medföra några större nackdelar för jordägaren eller för jordbruksnäringen i stort. Utskottet hänvisade till att arrendelagskommittén framhållit att det torde höra till ovanligheterna att jordägaren i sådana fall vägrar samtycka till en överlåtelse om den tilltänkta arrendatorn har tillräckliga yrkeskunskaper och god ekonomi. Särskilt om den senare redan tidigare deltagit i gårdens skötsel torde enligt utskottet den stabilitet i förhållandet som åstadkoms genom överlåtelsen av arrendet vara till fördel för jordägaren. Emellertid kunde det, påpekade utskottet, inte uteslutas att en jordägare i vissa fall på grund av misshälligheter i förhållandet till den avträdande arrendatorn eller på grund av andra skäl som inte är bärande vägrar överlåtelse. Utskottet erinrade om att reservan-

ten i kommittén anfört att en sådan vägran kan leda till socialt stötande resultat. Utskottet fann det därför angeläget att frågan om en rätt för arrendatorn att överlåta arrendet på nära anhörig blev föremål för ytterligare överväganden under arbetet på den proposition som aviserats på grundval av kommitténs betänkande. Enligt utskottets mening borde reservantens förslag kunna läggas till grund för denna prövning. Vad utskottet anförde med anledning av motionsyrkandet gav riksdagen som sin mening regeringen till känna.

I propositionen läggs fram förslag om en rätt för jordbruksarrendator att överlåta arrendet till sin make eller avkomling. Beträffande kretsen av anhöriga hänvisas i propositionen till att jordägaren enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 JB kan återta arrendestället endast om han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället. Enligt departementschefen är det med hänsyn härtill inkonsekvent att medge arrendatorn en mera vidsträckt överlåtelse rätt. En förutsättning för överlåtelse är enligt förslaget att arrenderätten avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag. Vidare skall krävas att arrendenämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Bestämmelserna är tvingande till arrendatorns förmån och kan således inte sättas ur spel genom avtal mellan parterna.

I propositionen föreslås också att arrendenämnden i överlåtelseärenden skall inhämta yttrande från lantbruksnämnden för att få underlag för sin bedömning bl. a. av om arrendestället är ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag.

Enligt propositionen skall arrendenämnden, i likhet med vad som sker då jordägaren vill återta arrendestället, främst bedöma de sociala skäl som talar för eller emot en överlåtelse. Även jordbrukspolitiska hänsyn skall dock kunna tas.

Motionärerna i motion 1983/84:2783 (fp) yrkar att förslaget om överlåtelse rätt skall avslås (yrkande 2). Enligt motionen är en lagreglering onödig, eftersom parterna i praktiken ofta frivilligt kommer överens om överlåtelse till nära anhörig. Motionärerna ser det som självklart att en jordägare vid byte av arrendator fritt får välja den som han finner bäst lämpad att sköta egendomen. En alltför inskränkt avtalsfrihet leder enligt motionärernas mening till att jordägare avstår från att arrendera ut sin jord. I motionen pekas också på att lagrådet kritiserat departementschefens uttalande om att jordbrukspolitiska hänsyn skall kunna tas vid prövning av överlåtelsefrågan; ett påstående som enligt lagrådet saknar motsvarighet bland de uttalanden som gjordes vid tillkomsten av nuvarande bestämmelser om jordägarens självinträdesrätt. Motionärerna delar lagrådets uppfattning att det starkt kan ifrågasättas om jordbrukspolitiska skäl skall få inverka på den avvägning mellan enskilda parters intressen som det i nu aktuella fall är fråga om.

Utskottet ser med tillfredsställelse att — i enlighet med vad riksdagen

tidigare uttalat — förslag nu läggs fram om en rätt för jordbruksarrendator att överlåta arrenderätten till en nära anhörig. Enligt utskottets mening har de tidigare åberopade skälen för en utvidgad överlåtelse rätt inte förlorat i styrka. Någon anledning för riksdagen att, såsom motionärerna förordar, inta en annan ställning till frågan finns således inte. När det gäller begränsningen av kretsen anhöriga kan utskottet i och för sig dela departementschefens uppfattning att reglerna om jordägarens självinträde bör kunna vara vägledande. Enligt utskottets mening finns det emellertid starka skäl för att såväl i självinträdesfallen som i överlåtelsefallen med make bör jämföras den som jordägaren resp. arrendatorn sammanlever med under äktenskapsliknande förhållanden. Frågan om samboendes ekonomiska förhållanden övervägs f. n. inom justitiedepartementet med anledning av familjelagssakkunnigas betänkande (SOU 1981:85) Äktenskapsbalk. Med hänsyn härtill anser sig utskottet inte nu böra förorda en ändring av arrendereglerna. Utskottet förutsätter emellertid att frågan får en tillfredsställande lösning i samband med ställningstagandet till familjelagssakkunnigas förslag.

När det gäller de närmare förutsättningarna för överlåtelse rätten vill utskottet erinra om vad utskottet inledningsvis uttalat, nämligen att det är angeläget att arrendereglerna står i överensstämmelse med målen för jordbrukspolitiken. Mot den bakgrunden anser utskottet i likhet med departementschefen att inte bara sociala utan även jordbrukspolitiska skäl bör kunna beaktas vid prövningen av ärenden om överlåtelser till nära anhöriga.

Med det anförda tillstyrker utskottet bifall till propositionen i nu aktuell del och avstyrker bifall till yrkande 2 i motion 2783.

#### *Arrendeavräkning vid ändrat penningvärde m. m.*

När en arrendator tillträder ett jordbruksarrende görs normalt en syn av arrendestället av särskilda synemän. Vid tillträdessynen antecknas de brister som finns och vad det kostar att avhjälpa dem. Bristbeloppen bildar tillsammans tillträdes bristsumma. Då arrendatorn lämnar arrendestället sker på liknande sätt en beräkning av de brister som då föreligger. Därefter sker en jämförelse mellan bristsummorna vid tillträde och avträde (s. k. avräkning enligt 9 kap. 23 § JB). Avräkning skall också ske i samband med förlängning av ett arrendeavtal, om mer än nio år har förflutit från tillträdet eller närmast föregående avräkning.

Om det mellan tiden för tillträde och avträde sker förändringar i penningvärdet och hänsyn inte tas härtill kan konsekvensen bli att en arrendator som har hållit arrendestället i oförändrat skick ändå blir skyldig att betala ersättning.

Arrendelagskommittén tog i sitt betänkande upp frågan om lagstiftning erfordras för att komma till rätta med de problem som kan uppstå på grund

av att penningvärdet förändras. Kommittén ansåg att det inte krävdes någon ändring i gällande regler eftersom dessa enligt kommitténs uppfattning innebär att man skall beakta penningvärdets förändring vid avräkningen. En reservant ansåg dock att rättsläget borde lagfästas genom en regel av innebörd att tillträdet bristbelopp vid avräkningen skall justeras med hänsyn till den ändring i det allmänna prisläget som har inträffat sedan tillträdessyner ägde rum.

I propositionen anför departementschefen att han delar kommitténs uppfattning att det inte är påkallat med lagstiftning i frågan. Enligt departementschefen får det överlämnas till rättstillämpningen att avgöra vilka metoder som bör användas för att justera bristbeloppet vid tillträdet med hänsyn till förändringarna i penningvärdet. I propositionen pekas på att Svea hovrätt i en dom den 10 mars 1983 funnit att en rättvisande jämförelse mellan arrendeställets skick vid tillträdet och vid avträdet endast kan ske om bristbeloppet uttrycks i samma penningvärde. Har prisläget ändrats måste enligt hovrätten detta därför beaktas vid avräkningen. Domen har överklagats till högsta domstolen.

I likhet med reservanten i arrendelagskommittén anser motionärerna i motion 1982/83:1762 (c) att det klart bör framgå av lagstiftningen att bristbeloppet vid tillträdet skall räknas om. Motionärerna pekar också på att en arrendator i vissa fall kan ha vidtagit åtgärder för att förbättra gårdens bördighet, t. ex. genom att öka mullhalten i jorden. Det bör enligt motionärerna finnas anledning att pröva om det är möjligt att kompensera arrendatorn för sådana insatser i framtiden. I motionen yrkas att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till klarare och rättvisare ersättningsregler i samband med frånträde av arrende.

Som framhålls i motionen och i åtskilliga remissyttranden över kommitténs betänkande är det nuvarande rättsläget beträffande arrendeavräkning vid ändrat penningvärde inte helt klart, något som enligt utskottets mening inte är tillfredsställande. Enligt vad utskottet inhämtat väntas högsta domstolen inom kort avgöra det från Svea hovrätt fullföljda målet. I avvaktan på högsta domstolens avgörande anser utskottet att det inte finns skäl för riksdagen att göra något uttalande med anledning av motionen i denna del. Utskottet vill dock understryka vikten av att regeringen noga följer frågan och särskilt beaktar om det med hänsyn till utgången i högsta domstolen finns anledning att på nytt överväga lagstiftningsåtgärder. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion 1762 i nu aktuell del.

Såvitt gäller motionärernas önskemål om att hänsyn skall tas till förbättringar av jorden vill utskottet hänvisa till vad som anförts ovan (s. 9) om lantbruksstyrelsens uppdrag att ytterligare utreda frågan om generella investeringsregler vid jordbruksarrende. Utskottet utgår från att spørsmålet i motionen kommer att prövas i samband med det aviserade utredningsarbetet. Motionen i denna del bör således inte föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

*Muntliga arrendeupplåtelse*

Enligt 8 kap. 3 § JB är muntliga avtal om jordbruksarrenden ogiltiga. Om arrendatorn har tillträtt arrendestället utan att ett skriftligt avtal har upprättats har han rätt till skadestånd av jordägaren under förutsättning att det inte berott på arrendatorn att ett giltigt arrendeavtal inte har kommit till stånd. Skriftlighetskravet gäller också för bostadsarrende och anläggningsarrende. För lägenhetsarrende krävs däremot inte skriftlig form.

Statistiska centralbyrån utförde under år 1977 en enkätundersökning rörande jordbruksarrenden och arrendeavgifter. Undersökningen utvisade bl. a. att muntliga arrendeavtal är relativt vanliga. I ett av de undersökta länen var t. o. m. mer än hälften av arrendeavtalen muntliga. Undersökningen utvisade också att muntliga avtal förekommer i mindre utsträckning i mera utpräglade jordbruksområden och att dessa avtal i regel avser sidoarrende av mindre åkerarealer. Det är vidare vanligt att jordägaren och arrendatorn i dessa fall är släkt med varandra.

År 1979 fick arrendelagskommittén genom tilläggsdirektiv i uppdrag att överväga åtgärder som kan motverka att arrendelagstiftningen kringgås genom muntliga upplåtelse. Samma år aktualiserades frågan också i riksdagen med anledning av en motion. I sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1978/79:23 fann utskottet att någon åtgärd med anledning av motionen inte var erforderlig från riksdagens sida genom att tilläggsdirektiv utfärdats för arrendelagskommittén.

I syfte att minska antalet muntliga arrendeavtal och förbättra de berörda arrendatorernas ställning föreslog kommittén i sitt betänkande att man i arrendelagstiftningen skulle införa ett nytt institut, kallat arrendeförklaring. Den arrendator som ingått ett muntligt avtal om jordbruks- eller bostadsarrende skulle enligt förslaget kunna utverka en sådan förklaring hos arrendenämnden. Arrendeförklaring skulle meddelas på ansökan av arrendatorn, om arrendatorn tillträtt arrendestället utan att ett skriftligt avtal upprättats och jordägaren inte medverkar till att ett sådant avtal kommer till stånd. I samband med att en arrendeförklaring meddelas skulle arrendenämnden bestämma skäliga villkor för arrendet. Därvid skulle nämnden inte fastställa vad parterna en gång i tiden avtalat utan i stället inrikta sig på vad som bör gälla för framtiden.

I propositionen (s. 44) framhåller departementschefen att han kommit till den uppfattningen att förslaget om arrendeförklaring inte bör genomföras. Enligt hans uppfattning är detta förslag en nyskapelse på avtalsrättsens område som inte går fri från principiella och praktiska invändningar. Det finns också anledning att befara att ett genomförande av förslaget kommer att leda till att antalet tvister ökar. Vill man införa regler om arrendeförklaring anser departementschefen, liksom åtskilliga remissinstanser, att den muntliga överenskommelsen måste ligga till grund för arrendeförklaringen. Enligt departementschefen synes statistiska central-

byråns undersökning visa att omkring 90 % av de muntliga avtalen avser sådana upplåtelseavtal att avtalet, om det hade varit skriftligt, inte skulle ha varit förenat med besittningsskydd. En arrendeförklaring skulle alltså, fortsätter departementschefen, endast undantagsvis komma att leda till att en arrendator får ett sådant skydd. Värdet av arrendeförklaring som ett medel att stärka arrendatorernas besittningsskydd skulle därmed bli tämligen ringa.

Utskottet saknar anledning att frånga departementschefens bedömning av frågan och ansluter sig därmed till hans uppfattning att förslaget inte bör genomföras. Utskottet kan vidare instämma i vad kommittén och departementschefen anfört (se prop. s. 44 och 45) om det olämpliga i att upphäva det gällande kravet på skriftlig form. Några ändringar i arrendereglerna bör således inte göras. Mot bakgrund av vad utskottet uttalade år 1979 vill utskottet emellertid understryka vikten av att regeringen följer utvecklingen på arrendeområdet och tar de initiativ som kan bli erforderliga om det visar sig att underlåtenheten att följa formkraven beträffande arrenden har negativa verkningar för arrendatorerna.

#### *Vissa frågor rörande bostadsarrende*

Bostadsarrende föreligger enligt 10 kap. 1 § JB när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla ett bostadshus. Det krävs vidare att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. Bostadsarrende torde därför inte kunna upplåtas åt en juridisk person.

För bostadsarrende finns regler om besittningsskydd, dvs. en rätt för arrendatorn att få avtalet förlängt, eventuellt på ändrade villkor. För att besittningsskydd skall föreligga krävs att det på arrendestället finns ett hus som har åsatts taxeringsvärde (10 kap. 4 § JB).

Enligt huvudregeln i 8 kap. 19 § JB får arrendatorn inte upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av det utan samtycke av jordägaren. Förbudet mot andrahandsupplåtelse gäller vid samtliga arrendeformer. Går jordägaren med på att arrendatorn upplåter arrendet i andra hand, utträder arrendatorn inte ur rättsförhållandet med jordägaren utan står kvar som huvudarrendator. Förhållandet mellan huvudarrendatorn och underarrendatorn betraktas också som ett arrende i lagens mening och arrendereglerna tillämpas på deras rättsförhållande. Gentemot jordägaren har underarrendatorn dock inte bättre rätt än huvudarrendatorn. Det innebär bl. a. att om huvudarrendatorns arrenderätt upphör, så har underarrendatorn inte någon rätt att ha kvar arrendestället.

Genom lagstiftning år 1979 ändrades till förmån för arrendatorerna bl. a. bestämmelserna om arrendeavgift vid förlängning av avtal om bo-

stadsarrende (prop. 1978/79:183, LU 1978/79:23). Enligt nu gällande bestämmelser (10 kap. 6 § JB) utgår arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtalet med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Frågan om avgiftens storlek prövas av arrendenämnden.

Arrendelagskommittén lade i sitt betänkande fram ett förslag rörande underarrendatorernas ställning som i huvudsak tog sikte på fall då huvudarrendatorn tillhör viss krets av närstående till jordägaren eller är en juridisk person över vilken jordägaren har det bestämmande inflytandet.

I propositionen (s. 36) hänvisas till att kommitténs förslag har samband med frågan om en allmän lagstiftning mot bulvanförhållanden, vilken har behandlats av kommissionen mot ekonomisk brottslighet i betänkandet (SOU 1983:46) *Bulvanlag*. Enligt departementschefens mening bör man avvakta den vidare behandlingen av kommissionens betänkande innan ställning tas till kommitténs förslag om underarrendatorers rättsställning. I detta senare sammanhang avser departementschefen även att behandla en av Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar väckt fråga om förstärkning av koloniträdgårdsinnehavarnas rättsställning (prop. s. 82).

I motionerna 1982/83:1219 (s) och 1983/84:2784 (s) behandlas *koloniträdgårdsinnehavarnas rättsliga ställning*. Motionärerna pekar på att upplåtelse av koloniträdgårdar numera oftast går så till att kommunen genom ett arrendekontrakt upplåter området till en ideell förening som i sin tur upplåter lotterna till medlemmarna i föreningen. Kommunens upplåtelse till koloniträdgårdsföreningen är att bedöma som ett lägenhetsarrende, vilket medför ett sämre besittningsskydd än bostadsarrende. Bestämmelserna om bostadsarrende torde enligt motionerna ofta vara tillämpliga på upplåtelsen mellan föreningen och medlemmarna. Men eftersom medlemmarna — underarrendatorerna — normalt sett inte har bättre rätt än föreningen — huvudarrendatorn — medför gällande ordning enligt motionerna att underarrendatorerna i praktiken saknar besittningsskydd. Detta är, anser motionärerna, inte godtagbart.

I motion 1219 framhålls att en förstärkning av koloniträdgårdsinnehavarnas ställning synes kunna ske genom att man i 10 kap. 1 § JB gör ett tillägg av innebörd att bostadsarrende också föreligger när jord upplåts på arrende till juridisk person för annat ändamål än jordbruk, om det uteslutande syftet med upplåtelsen är att arrendatorn skall upplåta nyttjanderätten till delar av arrendestället till flera med rätt för dem att uppföra och bibehålla bostadshus. Motionärerna yrkar att riksdagen hos regeringen begär ändring i JB i enlighet med vad som anförts i motionen.

I motion 2784 vänder sig motionärerna mot att frågan om koloniträdgårdsinnehavarnas rättsställning kopplas samman med eko-kommissio-

nens förslag till bulvanlagstiftning. Enligt motionärerna är det angeläget att frågan om en förbättring av koloniträdgårdsinnehavarnas ställning snarast får sin lösning. De anser därför att regeringen omgående bör pröva frågan och förelägga riksdagen ett förslag till ändrade regler. I motionen begärs ett tillkännagivande om vad som anförs i motionen.

I motionerna 1983/84:726 (s) och 1159 (s) tas upp frågan om *arrendavgifterna vid bostadsarrende*. Motionärerna behandlar i huvudsak upplåtelser för fritidshusbebyggelse och i motionerna framhålls att avgifterna på senare tid har stigit kraftigt.

I motion 726 anförs att den som har byggt ett litet fritidshus då arrendavgiften var låg nu upplever att avgiften höjs år från år på ett ensidigt sätt från jordägarens sida. De ekonomiskt svaga missgynnas och det är enligt motionärens mening därför nödvändigt med någon form av reglering av avgifterna. I motionen hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om reglering av avgifterna för fritidstomter.

Motionärerna i motion 1159 anför att avgifterna på senare tid har höjts efter hand som värdet på fastigheterna har ökat på grund av förbättringar som nyttjanderättshavarna själva har gjort. I motionen framhålls vidare att nyttjanderättshavarna har ett dåligt rättsskydd och att samhället bör stödja och stimulera fritidsboende på arrenderad mark. Motionärerna begär ett tillkännagivande av vad som anförs om åtgärder som begränsar arrendekostnaderna för fritidstomter i syfte att underlätta för flera att få tillgång till fritidsboende.

I de fyra motionerna tas upp frågor som enligt utskottets uppfattning är av väsentlig betydelse för ett stort antal människor. Det är, anser utskottet, viktigt att värna om och skapa möjligheter för ett fritidsboende till rimliga kostnader. Frågor med anknytning härtill har nyligen varit aktuella i riksdagen med anledning av förslag i proposition 1983/84:145 om turist- och rekreationspolitiken m. m. Propositionen grundas på betänkanden från rekreationsberedningen, TUREK samt fritidsboendekommittén. I propositionen anges målen för turist- och rekreationspolitiken. Vidare lämnas en redovisning av de hinder som begränsar många människors möjlighet att använda fritiden för turism och rekreation. Vissa förslag till åtgärder redovisas.

I propositionen betonas bl. a. betydelsen av koloniträdgårdar och stadsnära fritidsboende samt understryks vikten av att koloniträdgårdar och stadsnära fritidsbebyggelse kommer till stånd i ökad omfattning. Det framhålls att det i första hand är en kommunal uppgift att skapa förutsättningar och anvisa lämpliga markområden härför. I propositionen föreslås ökade möjligheter för staten att lämna bidrag till bostadsföretag för anordnande av bl. a. koloniträdgårdar och stadsnära fritidsbebyggelse. Också den av motionärerna upptagna frågan om besittningsskyddet för koloniträdgårdsinnehavare berörs i propositionen. Därvid hänvisas till att frågan f. n. bereds inom justitiedepartementet.

Förslaget i propositionen om statsbidrag har bifallits av riksdagen (BoU 1983/84:23).

Utskottet vill i sammanhanget erinra om att byggnadspantutredningen för kort tid sedan har avlämnat sitt betänkande (SOU 1984:22) Panträtt i registrerad nyttjanderätt. I betänkandet läggs fram förslag om ett nytt pantsystem, som innebär att fritidshus på arrenderade tomter skall kunna in-tecknas och pantsättas på samma sätt som fastigheter.

Som framhålls i motionerna 1219 och 2784 är koloniträdgårdsinnehavarnas rättsliga ställning ofta svag. Detta sammanhänger med att man i många kommuner för att underlätta administrationen av koloniträdgårdsområdena valt att upplåta kolonilotterna som underarrenden. Med hänsyn härtill och mot bakgrund av den ökade satsningen på stadsnära fritidsbebyggelse anser utskottet att det är viktigt att frågan om ett förstärkt besittningsskydd för innehavare av koloniträdgårdar snarast får en lösning. Regeringen bör därför skyndsamt pröva frågan och lägga fram förslag till erforderliga ändringar. Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motionerna 1219 och 2784 som sin mening ge regeringen till känna.

Vad härefter gäller frågan om arrendeavgifterna för fritidstomter vill utskottet framhålla att syftet med motionerna ligger i linje med strävandena att göra fritidsboendet möjligt och tillgängligt även för dem som har begränsade resurser. Utskottet har därför förståelse för motionärernas önskemål.

Som ovan redovisats innebar 1979 års ändringar i arrendelagstiftningen bl. a. att bostadsarrendatorernas ställning förbättrades när det gäller ändring av arrendeavgifterna. I lagstiftningsärendet slog utskottet fast att sådana investeringar och förbättringar som arrendatorn själv utfört och som höjt arrendeställets värde över huvud taget inte bör få utgöra grund för avgiftshöjning. Detta gäller dock under förutsättning att arrendatorn inte har fått ersättning av jordägaren för sina åtgärder. På begäran av utskottet godkände riksdagen vad utskottet anfört i denna del.

Utskottet vill också peka på att i den nu aktuella propositionen 136 framläggs förslag som syftar till att ytterligare förbättra arrendatorns ställning. Enligt förslaget skall parterna i fortsättningen inte behöva säga upp avtalsförhållandet för att få till stånd en ändring av arrendevillkoren för en ny arrendeperiod. I stället för uppsägning skall det räcka med en begäran om villkorsändring.

I sammanhanget vill utskottet med anledning av vad som uttalas i motionerna framhålla att jordägaren i princip inte kan begära en höjning av arrendeavgiften för en löpande arrendeperiod. Frågan kan alltså aktualiseras först då avtalet skall förlängas. Arrendatorns känsla av att jordägaren ensidigt höjer avgiften från år till år kan därför säkert i många fall förklaras av att avtalet innehåller en indexklausul som innebär att avgiften följer t. ex. konsumentprisindex. Det kan också vara så att avtal, som tidigare inte innehållit någon klausul om indexuppräknning, vid förläng-

ning av arrendet försetts med en sådan utan att arrendatorn särskilt har uppmärksammat det eller blivit klar över innebörden.

Enligt utskottets mening ger gällande regler och förslagen i propositionen en bostadsarrendator tillfredsställande möjligheter att få skäligheten av arrendeavgiften prövad. Att reglerna ändå kan upplevas som otillräckliga torde i många fall ha sin förklaring i att arrendatorerna saknar kännedom om reglerna och därför inte kan ta till vara sina rättigheter. Med hänsyn härtill är det angeläget att information om JB:s bestämmelser når ut till arrendatorerna. Utskottet vill understryka vikten av att berörda myndigheter, organisationer och nämnder verkar för att sprida sådan information.

Mot bakgrund av det anförda och med hänsyn till de skiftande förhållanden som kan förekomma på bostadsarrendemarknaden är det enligt utskottets mening tveksamt om man inom ramen för JB:s bestämmelser bör vidta åtgärder som inskränker parternas avtalsfrihet. Utskottet vill också framhålla att det kan vara svårt att enbart beträffande vissa typer av bostadsarrenden införa särskilda regler om arrendeavgifternas storlek. Arrendatorer med andra former av arrendeupplåtelser kan med fog ställa samma krav på begränsningar av avgifterna, vilket särskilt för jordbruksarrendena skulle få svåröverskådliga konsekvenser. Utskottet har också beträffande jordbruksarrendena tidigare tagit avstånd från tanken på någon form av priskontroll (se LU 1978/79:23 och LU 1980/81:30). Utskottet är således inte berett att förorda någon ändring av reglerna. Utskottet förutsätter emellertid att regeringen noga följer utvecklingen på området och tar de initiativ som kan visa sig erforderliga.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motionerna 726 och 1159.

### *Oskäligen villkor i arrendeavtal*

I motionerna 1982/83:1226 (vpk) och 1983/84:763 (vpk) framställs önskemål om åtgärder mot sådana villkor i arrendeavtal som är obilliga mot arrendatorn. Som exempel på obilliga villkor nämns i motionerna villkor som förpliktar arrendatorn att utföra arbete för jordägaren, som förbjuder arrendatorn att arrendera även annan jord, som förpliktar arrendatorn att hembjuda sitt bostadshus till jordägaren och villkor om att tvist skall prövas av skiljemän. I motion 1226 yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana förändringar och tillägg i gällande lagstiftning, som kan hindra inslag i jordarrendekontrakt, vilka på ett för arrendatorn obilligt sätt går utöver vad som föranleds av själva arrendeförhållandet. I motion 763 yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om utredning och förslag till undanröjande av obilliga bestämmelser i arrendekontrakt.

Utskottet vill till en början erinra om att statsmakterna under årens lopp genom lagstiftningsåtgärder successivt stärkt arrendatorernas rättsliga ställning. Också förslagen i den nu aktuella propositionen innebär att arrendatorernas ställning förbättras. Med hänsyn till att arrendeförhållandet som regel rör relationen mellan två enskilda parter har lagstiftningen präglats av en strävan att finna en lämplig avvägning mellan å ena sidan parternas intresse av att fritt kunna avtala om sina angelägenheter och å andra sidan behovet av att skydda den svagare parten i avtalsförhållandet.

Som framhålls i motionen är det givetvis inte tillfredsställande att det förekommer avtalsvillkor som framstår som oskäligen. Lagstiftningen ger också en arrendator möjlighet att få oskäligen avtalsvillkor ändrade. Med stöd av 36 § avtalslagen kan sålunda en arrendator när som helst under arrendeperioden få ett avtalsvillkor prövat av allmän domstol. Enligt den bestämmelsen får avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Vid prövningen skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Arrendevillkoren kan också omprövas i samband med förlängning av arrendeavtalet. Kommer parterna inte överens om villkoren, kan frågan föras vidare till arrendenämnden. I syfte att skapa bättre balans mellan jordägaren och arrendatorn infördes genom lagändring år 1979 den nuvarande bestämmelsen i 9 kap. 9 § JB, som reglerar prövningen av annat arrendevillkor än arrendeavgiften eller förlängningstiden. Enligt bestämmelsen skall uppställt villkor gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Bestämmelsen anpassades härmed till 36 § avtalslagen.

Som redovisats ovan (s. 27) läggs i propositionen fram förslag om ett enklare förfarande vid villkorstvister, vilket bl. a. innebär att avtalet inte behöver sägas upp om parterna endast vill att villkoren skall ändras.

I propositionen föreslås också att bestämmelserna i 9 kap. 36—39 §§ JB om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende upphävs. I det sammanhanget föreslås dessutom ett upphävande av regeln i 8 kap. 23 § första stycket 2 JB om att arrenderätten är förverkad för det fall att arrendatorn undandrar sig att utföra arbete som åligger honom enligt arrendeavtalet. Som framhålls i propositionen är reglerna om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende otidsenliga, och det är enligt utskottets mening tillfredsställande att bestämmelserna nu föreslås bli upphävda. Utskottet tillstyrker därför propositionen i denna del.

Sammanfattningsvis anser utskottet att lagstiftningen ger betryggande garantier för att oskäligen avtalsvillkor inte tillämpas mot en arrendator. Som utskottet pekat på i annat sammanhang (se s. 28) är det emellertid inte ovanligt att arrendatorer på grund av bristande kunskap om arrendereg-

lernas innehåll inte kan ta till vara sin rätt. Det är därför angeläget att information i hithörande frågor når ut till arrendatorerna. Enligt utskottets mening har inte minst jordbruksorganisationerna och lantbruksnämnderna en viktig uppgift att fylla härvidlag.

Utskottet, som förutsätter att regeringen fortsättningsvis följer utvecklingen på arrenderättens område, anser med hänvisning till det ovan anförda att det nu saknas anledning för riksdagen att ta något initiativ med anledning av motionerna. Utskottet avstyrker således bifall till motionerna 1226 och 763.

### *Processordningen i arrendetvister*

Som tidigare redovisats (s. 7 och 12) lade arrendelagskommittén fram ett principförslag beträffande processordningen i arrendetvister. Förslaget innebar bl. a. att en särskild arrendedomstol skulle inrättas som överinstans till arrendenämnderna och att de arrendemål som nu handläggs av fastighetsdomstolarna skulle överflyttas till arrendenämnderna.

I propositionen (s. 36) uttalar departementschefen att han nu inte har för avsikt att ta ställning till kommitténs förslag när det gäller processordningen i arrendetvister. Departementschefen förordar i stället att nuvarande ordning t. v. bibehålls.

I motion 1982/83:719 (m) hemställs att riksdagen hos regeringen begär utredning om inrättandet av en prejudikatinstans inom arrenderätten. Enligt motionären är nuvarande ordning för handläggning av arrendetvister uppenbart otillfredsställande och medför stor ovisshet om rättsprinciperna inom arrenderätten. I motionen erinras om att bostadsdomstolen tillkom år 1974 som en prejudikatinstans inom hyresrätten. En motsvarande domstol bör, anser motionären, inrättas också på arrendelagstiftningens område.

Enligt utskottets mening är den gällande processordningen i arrendetvister i vissa hänseenden inte tillfredsställande. Sålunda är bl. a. instansordningen svåröverskådlig, vilket medför risker för rättsförluster. Utskottet har tidigare också framhållit att vissa frågor som nu handläggs av skilda instanser lämpligen bör prövas av en instans och i ett sammanhang. I likhet med departementschefen anser utskottet emellertid att tiden inte ännu är mogen för ett ställningstagande till en reform av arrendeprocessen. Bl. a. finns det sålunda anledning att avvakta resultatet av rättegångsutredningens arbete med att reformera förfarandet vid de allmänna domstolarna. Utskottet vill också hänvisa till att rättegångsutredningen skall överväga kompetensfördelningen mellan de allmänna domstolarna och fastighetsdomstolarna. Utskottet delar därför departementschefens uppfattning att reglerna om handläggningen av arrendetvister f. n. inte bör ändras och avstyrker således bifall till motion 719.

### *Jakträtt för jordbruksarrendator*

I 7 § andra stycket lagen (1938:274) om rätt till jakt (jaktlagen) stadgas att om mark för jordbruk är upplåten till någon genom arrendeavtal eller annorledes, så har brukaren rätt att nyttja den jakt som hör till marken. Detta gäller dock endast under förutsättning att något annat inte avtalats.

I motion 1982/83:1760 (c) hemställs att riksdagen hos regeringen anhåller att bestämmelsen om jakträtt för jordbruksarrendator tas in i JB. Enligt motionärerna är det otillfredsställande att frågan om jakträtten inte regleras i JB tillsammans med övriga frågor som rör jordbruksarrende. Bestämmelsen om arrendatorns jakträtt bör därför tas in i JB och därmed utgå ur jaktlagen.

Utskottet har förståelse för motionärernas uppfattning att alla för arrendeavtalet relevanta frågor bör regleras i JB. Bestämmelsen om jakträtt är emellertid inte den enda regeln av betydelse för förhållandet mellan parterna som förekommer utanför JB. I sammanhanget vill utskottet peka på att det finns en särskild lag om fiskearrenden (1957:390). Med hänsyn till att olika bestämmelser om jakt sedan länge varit samlade i jaktlagen och att denna gällt sedan år 1938 och därmed torde vara väl känd, är det enligt utskottets mening mest naturligt att den aktuella bestämmelsen får stå kvar i jaktlagen. Några olägenheter med denna ordning har inte heller påvisats. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion 1760.

### *Övergångsbestämmelserna*

Enligt proposition 136 bör den nya lagstiftningen på arrenderättens område träda i kraft den 1 januari 1985. Vissa av de nya bestämmelserna, bl. a. reglerna om investeringar på grund av myndighets beslut, föreslås bli omedelbart tillämpliga även på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

I vissa fall skall emellertid alltjämt äldre regler gälla. De äldre reglerna såvitt avser bl. a. investeringar i ny täckdikning, arbetsavtal i samband med jordbruksarrende och arrendatorns överlåtelse rätt föreslås gälla i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. De nya reglerna om arrendatorns överlåtelse rätt skall dock tillämpas även dessförinnan på äldre avtal, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.

Motionärerna i motion 1983/84:2787 (c) anser att något undantag inte bör göras från huvudregeln att de nya bestämmelserna om arrendatorns överlåtelse rätt skall tillämpas på äldre avtal först fr. o. m. den tidpunkt då jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. I motionen begärs att riksdagen beslutar i enlighet härmed (yrkande 4 delvis). Som skäl för sitt ställningstagande anför motionärerna att

även om det är betydelsefullt för arrendatorn med ökad trygghet i verksamheten, kan det inte vara riktigt att man genom en retroaktiv lagstiftning bryter gällande avtal.

Utskottet vill för sin del understryka att det är en allmän princip att nya civilrättsliga regler inte skall ges retroaktiv verkan om inte starka skäl talar för annat. Vid tidigare arrendereformer har därför övergångsbestämmelserna i princip utformats så att de nya reglerna blivit tillämpliga på äldre avtal först sedan de förlängts på grund av utebliven uppsägning. I fråga om långvariga arrenden har dock i vissa fall nya bestämmelser gjorts omedelbart tillämpliga på äldre avtal. Övergångsregleringar som liknar den nu aktuella tioårsregeln förekom vid arrendereformer åren 1943 och 1968. En bestämmelse med samma innehåll finns också intagen i 41 § första stycket lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken. Vidare infördes i 1979 års lagstiftningsärende på utskottets hemställan (LU 1978/79:23) en tioårsregel i övergångsbestämmelserna till de nya reglerna om jordägarens rätt till självinträde.

Utskottet framhöll år 1979 att man inte kunde bortse från att det fanns en risk för att ett antal arrenden kunde komma att sägas upp av jordägaren med tanke på de blivande begränsningarna i jordägarens självinträdesrätt, något som kunde få betydande negativa konsekvenser särskilt när det gällde långvariga arrenden. Enligt utskottets mening finns det risk att de nya bestämmelserna om arrendatorns överlåtelse rätt kan få liknande följder om de blir tillämpliga på äldre avtal först sedan dessa förlängts. Utskottet delar därför departementschefens uppfattning att det av sociala skäl är motiverat att de nya bestämmelserna skall gälla också dessförinnan beträffande äldre avtal om arrendeförhållandet varit långvarigt. Utskottet tillstyrker med det anförda förslaget i propositionen i denna del och avstyrker bifall till motion 2787 i motsvarande del.

### *Redaktionella frågor*

I proposition 136 framläggs förslag till de ändringar i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder som föranleds av de nya arrendereglerna i jordabalken och förslaget om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I proposition 137 framläggs också förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Dessa förslag föranleds av de i propositionen föreslagna ändringarna i hyreslagstiftningen. De båda lagförslagen som avser arrende- och hyresnämnderna bör sammanföras till ett lagförslag. Därvid bör en smärre redaktionell ändring göras i 23 §.

Som tidigare redovisats (s. 1) har utskottet beslutat att inte nu behandla förslaget om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. De ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder som föranleds av detta förslag bör därför inte genomföras nu. Detsamma gäller de föreslagna följdändringarna i jordabalken.

De i proposition 137 framlagda förslagen bör enligt utskottets mening föranleda vissa ändringar i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol. Enligt 28 § i den lagen äger vissa beslut av bostadsdomstolen inte rättskraft. Detta gäller bl. a. beslut varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket JB eller tillstånd enligt 12 kap. 34 a § JB lämnats utan bifall. Förslagen i proposition 137 innebär såvitt nu är av intresse att uttrycket reparationsföreläggande byts ut mot åtgärdsföreläggande samt att bestämmelserna i 12 kap. 34 a § JB förs över till 37 §. 28 § lagen om bostadsdomstol bör ändras i enlighet härmed. Vidare bör en redaktionell ändring ske i 29 § efter mönster av motsvarande bestämmelse i förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Enligt 8 kap. 8 § femte stycket förslaget till ändring i jordabalken gäller stämningansökan med yrkande att arrendeförhållandet skall upphöra och ansökan om avhysning som uppsägning när delgivning skett. Enligt utskottets mening bör bestämmelsen jämkas redaktionellt i enlighet med motsvarande bestämmelse i 12 kap. 8 § JB (se BoU 1983/84:29).

Enligt 9 kap. 10 § andra stycket förslaget till ändring i jordabalken skall vid en tvist om villkorsändring den som begärt ändringen hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader före den nya arrendeperiodens början. Enligt utskottets mening bör efter mönster av hyresreglerna fristen räknas från utgången av den löpande arrendeperioden i stället för som föreslagits den nya arrendeperiodens början. 9 kap. 10 § JB bör ändras i enlighet härmed.

### Övrigt

Utöver vad utskottet ovan anfört föranleder propositionerna och motionerna i behandlade delar inte några uttalanden från utskottets sida.

### Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *generella investeringsregler*  
att riksdagen avslår motion 1983/84:2786 yrkande 5,
2. beträffande *investeringar på grund av myndighets beslut*  
att riksdagen  
*dels* med avslag på motion 1983/84:2783 yrkande 1 och motion 1983/84:2788 yrkande 1 i denna del antar det i proposition 1983/84:136 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 9 kap. 17 a §,  
*dels* med anledning av motion 1983/84:2782 i denna del, motion 1983/84:2786 yrkande 2 och motion 1983/84:2787 yrkande 3 a som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om ytterligare utredning,

3. beträffande *ny täckdikning*  
att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2788 yrkande 1 i denna del antar 9 kap. 21 § förslaget till lag om ändring i jordabalken,
4. beträffande *förnyelse av täckdikning*  
att riksdagen med anledning av motion 1983/84:2782 i denna del och motion 1983/84:2786 yrkande 1  
*dels* antar ny med i bilaga 3 såsom *Utskottets förslag* betecknad lydelse av 9 kap. 18 § jordabalken,  
*dels* antar sådan ändring i ingressen till förslaget till lag om ändring i jordabalken som föranleds härav,
5. beträffande *skötsel av jordbruksmark*  
att riksdagen  
*dels* avslår förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 9 kap. 15 §,  
*dels* avslår motion 1983/84:2782 i denna del och motion 1983/84:2786 yrkande 4 i den mån motionerna inte tillgodoses genom vad utskottet hemställer,
6. beträffande *besittningsskydd vid sidoarrende*  
att riksdagen avslår motion 1983/84:2785,
7. beträffande *gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende*  
att riksdagen avslår motion 1983/84:2787 yrkande 3 b,
8. beträffande *överlåtelse av jordbruksarrende*  
att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2783 yrkande 2 antar 9 kap. 31 § förslaget till lag om ändring i jordabalken,
9. beträffande *arrendeavräkning vid ändrat penningvärde*  
att riksdagen avslår motion 1982/83:1762,
10. beträffande *besittningsskydd för vissa underarrendatorer*  
att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83:1219 och 1983/84:2784 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om en skyndsam översyn,
11. beträffande *arrendeavgifter för fritidstomter*  
att riksdagen avslår motionerna 1983/84:726 och 1983/84:1159,
12. beträffande *oskälliga villkor i arrendeavtal*  
att riksdagen avslår motionerna 1982/83:1226 och 1983/84:763,
13. beträffande *processordningen i arrendetvister*  
att riksdagen avslår motion 1982/83:719,
14. beträffande *jaktarrende*  
att riksdagen avslår motion 1982/83:1760,
15. beträffande *ikraftträdandet av den nya regeln om överlåtelse rätt*  
att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2787 yrkande 4 delvis i denna del godkänner vad utskottet anfört,

16. *beträffande övergångsbestämmelserna*  
att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2787 yrkande 4 delvis i denna del antar övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att 4. bestämmelserna erhåller i bilaga 3 såsom *Utskottets förslag* betecknade lydelse,
17. *beträffande vissa redaktionella ändringar*  
att riksdagen antar 8 kap. 8 § och 9 kap. 10 § förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att paragraferna erhåller i bilaga 3 såsom *Utskottets förslag* betecknade lydelse,
18. *beträffande förslaget till ändring i jordabalken i övrigt*  
att riksdagen antar förslaget till lag om ändring i jordabalken utom såvitt avser 4 kap. 1 § och 8 kap. 27 § i den mån lagförslaget inte omfattas av vad utskottet hemställt under momenten 2—5, 8, 16 och 17,
19. *beträffande fiskearrenden*  
att riksdagen antar det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden,
20. *beträffande arrende- och hyresnämnder*  
att riksdagen med bifall till proposition 1983/84:136 i denna del och proposition 1983/84:137 i denna del antar i bilaga 2 framlagt förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
21. *beträffande bostadsdomstolen*  
att riksdagen antar i bilaga 4 framlagt förslag till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Stockholm den 24 maj 1984

På lagutskottets vägnar

PER-OLOF STRINDBERG

*Närvarande:* Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Nic Grönvall (m), Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk), Inga-Britt Johansson (s) och Berit Löfstedt (s).

## Reservationer

### 1. Investeringar på grund av myndighets beslut (mom. 2)

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 13 som börjar med "Sammanfattningsvis anser" och slutar med "till känna." bort ha följande lydelse:

Sammanfattningsvis anser utskottet att förslaget i propositionen om investeringar på grund av myndighets beslut bör genomföras. Utskottet avstyrker alltså bifall till yrkande 1 i motion 2783 och yrkande 1 i motsvarande del i motion 2788. Såvitt gäller frågan om en ytterligare förstärkning av arrendatorernas ställning är motiverad, utgår utskottet från att regeringen i lämpligt sammanhang låter utreda frågan. Något särskilt tillkännagivande från riksdagens sida är därför inte erforderligt. Utskottet avstyrker härmed motionerna 2782 i denna del, 2786 yrkande 2 och 2787 yrkande 3 a.

*dels* att utskottet under moment 2 bort hemställa

#### 2. beträffande *investeringar på grund av myndighets beslut* att riksdagen

*dels* med avslag på motion 1983/84:2783 yrkande 1 och motion 1983/84:2788 yrkande 1 i denna del antar det i proposition 1983/84:136 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 9 kap. 17 a §,

*dels* avslår motion 1983/84:2782 i denna del, motion 1983/84:2786 yrkande 2 och motion 1983/84:2787 yrkande 3 a.

### 2. Förnyelse av täckdikning (mom. 4)

Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 14 som börjar med "Såvitt gäller" och slutar med "efter ikraftträdandet." bort ha följande lydelse:

Utskottet vill med anledning av yrkandena i motionerna 2782 och 2786 till en början erinra om att jordägaren enligt 9 kap. 18 § JB har en principiell skyldighet att svara för att erforderlig omtäckdikning sker på arrendestället. Detta gäller dock inte om anläggningen är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet.

Utskottet finner det givetvis angeläget att befintliga täckdikningar underhålls och att de vid behov förnyas. Ett bifall till motionärernas yrkan-

de innebär emellertid att jordägaren skall svara även för omtäckdikning på område som är undantaget från arrendatorns underhållsskyldighet. Utskottet anser att en sådan tvingande regel som innebär en ovillkorlig skyldighet för jordägaren att svara även för omtäckdikning utgör ett allt för långt gående åläggande för jordägaren. Utskottet vill i sammanhanget peka på att båda parter kan ha ett legitimt intresse av att vilja undanta en anläggning från arrendatorns underhållsskyldighet. Det kan exempelvis vara så att en viss del av arrendestället inte är ekonomiskt lönsamt att bruka och att båda parterna därför är överens om att täckdikningen på det området inte behöver underhållas. Det är, anser utskottet, oskäligt att i sådana fall ålägga jordägaren ett kostnadsansvar för att täckdikningen förnyas. Till detta skall läggas de uppenbara svårigheter som skulle uppstå när det gäller att dra gränser för behovet av omtäckdikning och de konsekvenser detta skulle få vid en tvingande regel. Förslaget i motionerna bör således inte genomföras, och utskottet avstyrker bifall till de aktuella motionsyrkandena.

*dels* att utskottet under moment 4 bort hemställa

4. *beträffande förnyelse av täckdikning*

att riksdagen avslår motion 1983/84:2782 i denna del och motion 1983/84:2786 yrkande 1.

### 3. Gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende (mom. 7)

Martin Olsson, Marianne Karlsson och Sigvard Persson (alla c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 19 som börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "riksdagens sida." bort ha följande lydelse:

Som framgår av redogörelsen ovan har besittningsskyddet för dödsbo nyligen stärkts. Trots detta kvarstår flera problem när det gäller såväl upplåtelser till dödsbo som upplåtelser till andra juridiska personer, såsom handelsbolag, aktiebolag och ideella föreningar. De som driver jordbruksföretag kan av olika skäl ha anledning att välja att driva företaget som juridisk person. Ofta bor emellertid delägarna på arrendestället och har alltså samma behov av besittningsskydd som en gårdsarrendator. I dessa fall kan således omständigheterna uppenbart vara sådana att man med fog kan hävda att det är motiverat med ett starkare besittningsskydd.

Mot bakgrund av det anförda anser utskottet i likhet med motionärerna att starka skäl talar för att frågan om gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende bör bli föremål för översyn. Utskottet tillstyrker därför bifall till motionsyrkandet i fråga. Det bör ankomma på regeringen att närmare bestämma formerna för översynsarbetets bedrivande. Vad utskottet nu anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att utskottet under moment 7 bort hemställa

7. beträffande *gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2787 yrkande 3 b som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om en översyn.

#### 4. Överlåtelse av jordbruksarrende (mom. 8)

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 20 börjar med "Utskottet ser" och på s. 21 slutar med "motion 2783." bort ha följande lydelse:

Utskottet erinrar om att förslaget i propositionen om att en jordbruksarrendator skall få överlåta arrenderätten till nära anhörig saknar motsvarighet i arrendelagskommitténs betänkande. Flertalet remissinstanser har också varit negativa till tanken på en vidgad överlåtelse rätt. Mot den bakgrunden är det enligt utskottets mening anmärkningsvärt att regeringen lägger fram ett förslag i frågan.

Som framhålls i motionen — och som utskottet också erfarit — är det regelmässigt så att parterna på frivillig väg kommer överens i frågan om överlåtelse till en arrendators nära anhörig. Förslaget i propositionen motiveras bl. a. med att en jordägare på grund av misshälligheter med arrendatorn kan vägra överlåtelse och att en sådan vägran kan leda till socialt stötande resultat. Enligt utskottets uppfattning bör sådana undantagsföreteelser inte få tas till intäkt för att genomföra en lagstiftning med så ingripande konsekvenser som det här skulle bli fråga om. I det sammanhanget vill utskottet framför allt peka på att förslaget innebär ett allvarligt ingrepp i avtalsfriheten och starkt negativt påverkar utbudet av arrendemark. Genom förslaget tillskapas enligt utskottets mening en inom företagsamheten närmast unik möjlighet att föra över ett avtalsförhållande på en nära anhörig. Det är enligt utskottets mening inte rimligt att införa en ordning som på detta sätt garanterar en anhörig en rätt att bedriva företagsverksamhet. Utskottet anser i likhet med motionärerna att en jordägare, när ett arrendeförhållande upphör, fritt bör få välja den som han anser bäst lämpad att sköta arrendestället.

Med hänvisning till det anförda och till vad som i övrigt framhållits i motionen anser utskottet att propositionsförslaget om överlåtelse rätt bör avslås. Utskottet tillstyrker därmed bifall till yrkande 2 i motion 2783.

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 32 som börjar med "Utskottet vill" och slutar med "motsvarande del." bort ha följande lydelse:

Utskottet har i tidigare avsnitt förordat att förslaget om rätt att överlåta arrendestället till nära anhörig inte genomförs. Den nu aktuella övergångs-

bestämmelsen bör i enlighet härmed slopas. Motion 2787 i denna del påkallar alltså inte någon åtgärd från riksdagens sida.

*dels* att utskottet under moment 8 bort hemställa

8. *beträffande överlåtelse av jordbruksarrende*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2783 yrkande 2 avslår förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 9 kap. 31 §.

**5. Ikraftträdandet av den nya regeln om överlåtelse rätt (mom. 15)**

Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 32 som börjar med "Utskottet vill" och slutar med "motsvarande del." bort ha följande lydelse:

Som utskottet framhöll i 1979 års lagstiftningsärende (LU 1978/79:23) är det en allmän princip att nya civilrättsliga regler inte skall ges retroaktiv verkan om inte starka skäl talar för annat. Vid tidigare arrendereformer har därför övergångsbestämmelserna i huvudsak utformats så att de nya civilrättsliga reglerna blivit tillämpliga på äldre avtal först sedan avtalet förlängts på grund av underlåtelse att efter ikraftträdandet uppsäga avtalet.

När det gäller den nu aktuella lagändringen i fråga om överlåtelse av arrenderätten anser utskottet inte att det finns tillräckliga skäl som talar för att ändringen bör ges retroaktiv verkan och därmed bli tillämplig på gällande avtal. I detta sammanhang kan som jämförelse framhållas att den i propositionen föreslagna lagändringen beträffande ny täckdikning skall gälla först sedan avtalet förlängts på grund av underlåtelse att efter ikraftträdandet säga upp avtalet. Av principiella skäl bör enligt utskottets mening detsamma gälla också för bestämmelserna om överlåtelse rätt, särskilt som införandet av överlåtelse rätt ändrar förutsättningarna för gällande arrendeavtal. Utskottet tillstyrker med det anförda bifall till motionsyrkandet och avstyrker bifall till propositionen i motsvarande del.

*dels* att utskottet under moment 15 bort hemställa

15. *beträffande ikraftträdandet av den nya regeln om överlåtelse rätt*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2787 yrkande 4 delvis i denna del godkänner vad utskottet anför.

**6. Övergångsbestämmelserna (mom. 16)**

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser — under förutsättning av bifall till reservationerna 2 och 4 —

att utskottets hemställan under moment 16 bort ha följande lydelse.

16. *beträffande övergångsbestämmelserna*

att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2787 yrkande 4 delvis i denna del antar övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att 4. bestämmelserna erhåller följande som *Reservanternas förslag* betecknade lydelse

*Regeringens förslag*

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 15, 21, 29, 31 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 § skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.

*Reservanternas förslag*

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 21, 29 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

7. *Övergångsbestämmelserna* (mom. 16)

Martin Olsson, Marianne Karlsson och Sigvard Persson (alla c) anser — under förutsättning av bifall till reservationerna 2 och 5 — att utskottets hemställan under moment 16 bort ha följande lydelse.

16. *beträffande övergångsbestämmelserna*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2787 yrkande 4 delvis i denna del antar övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att 4. bestämmelserna erhåller följande som *Reservanternas förslag* betecknade lydelse

*Regeringens förslag*

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 15, 21, 29, 31 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 §

*Reservanternas förslag*

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 21, 29, 31 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

*Regeringens förslag**Reservanternas förslag*

*skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.*

**8. Övergångsbestämmelserna (mom. 16)**

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser — under förutsättning av bifall till reservation 5 — att utskottets hemställan under moment 16 bort ha följande lydelse.

16. *beträffande övergångsbestämmelserna*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2787 yrkande 4 delvis i denna del antar övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att 4. bestämmelserna erhåller följande som *Reservanternas förslag* betecknade lydelse

*Regeringens förslag**Reservanternas förslag*

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 15, 21, 29, 31 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 § skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 18, 21, 29, 31 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

**Särskilda yttranden****1. Generella investeringsregler (mom. 1)**

Per Israelsson (vpk) anför:

Med anledning av proposition 1983/84:136 med förslag till ändringar i arrendelagen har partimotionen 1983/84:2786 avlämnats och behandlats i samband med propositionen i lagutskottet. Fyra av motionens yrkanden avgörs i det nu föreliggande betänkandet och ett yrkande rörande förvävrätt och hembud kommer att behandlas i samband med den del av

propositionen som brutits ut för remissbehandling. Yrkandena 1, 2 och 4 i motionen har i väsentliga delar tillgodosetts i utskottets betänkande samtidigt med socialdemokratiska motioner som tagit upp liknande krav. Vad gäller motionens yrkande 5 så har detta inte kunnat tillgodoses utan utskottet avslår detta. Den väsentliga skillnaden mellan utskottets hemställan och hemställan i motionen 2786 rör emellertid endast tidpunkten för regeringsförslag till riksdagen om nya regler för arrendatorers investeringar som avses bli generella. Utskottet skriver att det förutsätter att den ytterligare utredning som lantbruksstyrelsen skall göra snarast kommer till stånd men kan inte biträda motionsyrkandet som hos regeringen vill begära omedelbart förslag grundat på utredningens förslag till generella investeringsregler. Med hänsyn till att motionen 2786 i övriga yrkanden vunnit viss anslutning hos utskottet, bl. a. genom att kravet på investering i omtäckdikning tillgodoses, är jag beredd att godta utskottets besvarande av yrkandet nr 5 i motionen 2786. Jag utgår samtidigt ifrån att det kommande regeringsförslaget i huvudsak kommer att bygga på de grunder som framlagts av utredningen i betänkandet Arrenderätt 2.

## 2. Oskäligen villkor i arrendeavtal (mom. 12)

Per Israelsson (vpk) anför:

I detta betänkande från lagutskottet besvaras också motionerna 1982/83:1226 och 1983/84:763 från vpk. I båda motionerna tas upp förekomsten av obilliga bestämmelser i arrendeavtal som i en del fall har en rent feodal bakgrund och är kvarlevor från en tid då jordägaren hade ett väsentligt mycket större övertag gentemot arrendatorn än vad som är fallet i dag. Sådana obilliga arrendevillkor kan vara förpliktelser för arrendatorn att utföra arbete för jordägaren, det kan vara förbud för arrendatorn att arrendera även annan jord, det kan vara förpliktelse för arrendatorn att hembjuda sitt bostadshus till jordägaren och det kan vara villkor som säger att tvist skall avgöras av skiljemän och inte vid vanlig domstol.

Utskottet har samma mening som motionärerna att sådana obilliga bestämmelser i arrendeavtal inte skall behöva förekomma. Utskottet anser emellertid att redan gällande lagstiftning och de lagändringar som nu föreslås är tillräckliga för att undvika sådana obilliga villkor, såväl i bestående avtal som i avtal som kommer att träffas. Detta hindrar emellertid inte att det kan finnas arrendeavtal med de här nämnda obilliga villkoren. Vad som måste till för att få bort dessa villkor är, enligt utskottet, inte nya lagar utan rätt tillämpning av de som redan finns. Upplysningar om de legala möjligheterna att få obilliga avtalsvillkor hävda är därför viktiga att få ut till de som berörs av villkoren. Utskottet framhåller här att jordbrukets organisationer och lantbruksnämnderna i länen här borde kunna göra en insats.

Trots att utskottets beslut formellt blivit avslag på de två motionerna så har dessa lett till att vägar anvisats för hur obilliga villkor i arrendeavtal kan rättas till med stöd i gällande lag och kampen för att få bort de sista feodala resterna inom arrendeområdet kan sägas ha fått ett stöd.

## Lagförslagen 1 och 4 i proposition 1983/84:136

## 1 Förslag till

## Lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
*dels* att rubriken närmast före 9 kap. 36 § skall utgå,  
*dels* att 9 kap. 36–39 §§ skall upphöra att gälla,  
*dels* att 4 kap. 1 §, 7 kap. 5 §, 8 kap. 2, 8, 23, 24, 31 och 33 §§, 9 kap. 2, 3,  
 7, 8, 10–13, 15, 17, 20–22, 24, 29 och 31 §§, 10 kap. 3–5 och 6 a §§ samt  
 11 kap. 6 och 6 a §§ skall ha nedan angivna lydelse,  
*dels* att i balken skall införas sex nya paragrafer, 8 kap. 27 §, 9 kap. 12 a,  
 12 b och 17 a §§ samt 11 kap. 5 a och 6 b §§, av nedan angivna lydelse.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

4 kap. 1 §<sup>2</sup>

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall upptaga köpeskillingen och innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlättes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att denna anges.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är *ogiltigt*. Dock är förvärv, som *en bostadsrättsförening* har gjort enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, *giltigt* även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är *ogiltiga*. Dock är förvärv, som har *gjorts* enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*, *giltiga* även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

## 7 kap. 5 §

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

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

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

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1982: 357.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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

## 8 kap. 2 §

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

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. *Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.*

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. *Ansökan får inte prövas om den kommer in till arrendenämnden senare än en månad efter det att avtalet ingicks. Leder en prövning till att godkännande vägras, förfaller avtalet, om inte något annat har överenskommits.*

8 kap. 8 §<sup>3</sup>

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ och när arrendator uppsäger avtal enligt 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 § skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428).

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1973: 187.

*Nuvarande lydelse*

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

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

*Föreslagen lydelse*

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

## 8 kap. 23 §

Arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet,

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

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

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

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

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

6. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

## 8 kap. 24 §

Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1–4 men sker

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

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

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

5. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.

Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1–3 men sker

*Niwarande lydelse*

rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att *ppsäga* avtalet, kan arrendatorn *icke* därefter skiljas från arrendestället på den grunden. Detsamma gäller, om jordägaren *icke uppsagt* avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 23 § första stycket 5 eller 6.

*Föreslagen lydelse*

rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att *säga upp* avtalet, kan arrendatorn *inte* därefter skiljas från arrendestället på den grunden. Detsamma gäller, om jordägaren *inte har sagt upp* avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 23 § första stycket 4 eller 5.

8 kap. 27 §<sup>4</sup>

*Vid jordbruksarrende och bostadsarrende har arrendatorn i vissa fall rätt att förvärva arrendestället enligt lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.*

8 kap. 31 §<sup>5</sup>

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

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

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

8 kap. 33 §<sup>6</sup>

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

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

<sup>4</sup> Förutvarande 8 kap. 27 § upphävd genom 1976:193.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1979:371.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1979:371.

*Nuvarande lydelse*

träde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 a §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

*Föreslagen lydelse*

*överlåtelse* av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

## 9 kap. 2 §

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

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

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

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

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

## 9 kap. 3 §

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

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring* skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på tid som

Om avtalet *inte* sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på *en* tid

*Nuvarande lydelse*

motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

*Föreslagen lydelse*

som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, *eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.*

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

## 9 kap. 7 §

Bestämmelserna i 8–13 §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller

2. *arrendeförhållandet upphör* på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

2. *jordägaren säger upp arrendeavtalet* på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, *dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.*

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

9 kap. 8 §<sup>7</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1979: 371.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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

## 9 kap. 10 §

*Uppsäges arrendeavtal och föreligger tvist om förlängning av avtalet eller om villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skrifiligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.*

*Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.*

*Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av dettu eller om villkoren för en sådan förlängning, skall jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett. Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får tvisten dock hänskjutas inom den tid som anges i andra stycket.*

*Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden, skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den nya arrendeperiodens början hänskjuta tvisten till arrendenämnden.*

*Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden inom de tider som anges i första eller andra stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan.*

## 9 kap. 11 §

Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas till dess villkor för samma tid blir slutligt bestämda.

*Är en tvist om villkor ännu inte avgjord när arrendetiden går ut, skall de förut gällande villkoren tillämpas till dess villkor för den nya arrendeperioden blir slutligt bestämda.*

## Nuvarande lydelse

*Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.*

Dom eller beslut varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

## Föreslagen lydelse

9 kap. 12 §<sup>8</sup>

*Ogillas jordägarens talan om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.*

Dom eller beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

*Dom eller beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.*

## 9 kap. 12 a §

*Skall arrendatorn enligt dom eller beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit för mycket från den dag då han tog emot beloppet.*

*Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan domen eller beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.*

## 9 kap. 12 b §

*Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då domen eller beslutet vann laga kraft.*

*Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde.*

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1973: 187.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 9 kap. 13 §

*Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.*

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

*Bifalls jordägarens talan om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.*

## 9 kap. 15 §

Arrendatorn skall *vårda och underhålla arrendestället*. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning vid avräkning enligt 23 §.

Arrendatorn skall *bruka jordbruksmarken i enlighet med vad som sägs i 3 § lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark*. Han skall vidare *vårda och underhålla byggnader och andra anläggningar*. Försämras arrendestället genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning vid avräkning enligt 23 §.

## 9 kap. 17 §

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som *föreskrives* i gällande *hälsovårdsstadga*.

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som *föreskrivs* i gällande *hälsoskyddslagstiftning*.

Fråga huruvida bostad vid tillträdet är i sådant skick som anges i första stycket skall prövas vid syn enligt 24–28 §§. Finnes brist föreligga i detta hänseende, skall synmännen föreskriva vilka åtgärder som skall vidtagas för bristens avhjälpande samt fastställa beräknad kostnad för dessa. De skall även utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna.

Underlåter jordägaren att inom utsatt tid vidtaga föreskriven åtgärd, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendavgiften och ersättning för skada.

Förbehåll som strider mot första–tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

## 9 kap. 17 a §

*Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vad som nu har sagts gäller dock inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

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

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

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

## Nuvarande lydelse

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17 eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

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

## 9 kap. 20 §

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han, om ej annat avtalats, efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden.

## 9 kap. 21 §

Har jordägaren utfört arbete som avses i 18 § eller utgivit ersättning enligt andra stycket i nämnda paragraf eller enligt 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godtaga skälig höjning av arrendeavgiften.

## Föreslagen lydelse

*nu även för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra ett arbete därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet.*

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, 17 a eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 9 kap. 24 §

Syn skall förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen skall utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Enas parterna ej om valet, utser rätten synemän. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.

Har synemännen olika meningar, skall flertalets mening gälla. Kan beslut ej åstadkommas på sådant sätt, skall, om synemännen är flera än två samt parterna eller rätten utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan ej heller på detta sätt beslut åstadkommas, skall synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas ej synemännen om valet, skall rätten utse synemännen.

Syn får ej påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken den hänför sig och skall vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om ej rätten på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare.

Syn får ej påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken den hänför sig och skall vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om ej rätten på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. *Sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs.*

## 9 kap. 29 §

Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. *Om förbehåll att arrendatorn skall utföra arbetet finns bestämmelser i 36–39 §§.*

Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

## 9 kap. 31 §

Arrendatorn får *icke* överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

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

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

*Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn,*

*Nuvarande lydelse*

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

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

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

Om avtalet *ej* uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.

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

*Föreslagen lydelse*

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

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

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

## 10 kap. 3 §

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet *inte* sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 a §.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 10 kap. 4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida eller, om sådant hus finns, det då ej åsatts taxeringsvärde, eller

2. arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

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

## 10 kap. 5 §

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

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

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

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

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

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda marken i enlighet med planen,

5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

10 kap. 6 a §<sup>9</sup>

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

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

## 11 kap. 5 a §

Vid tillämpningen av 5 § är arrendeavgift som jordägaren kräver för förlängning<sup>9</sup> inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid skall dock bortses från anbud eller arrendeavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till en sådan ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 5 § får ett yttrande som arrendenämnden avgett rörande arrendeavgiften frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden har angett.

Har i fall som avses i andra stycket jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han under medlingen lämnat uppgift om detta, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om det föreligger synnerliga skäl.

11 kap. 6 §<sup>10</sup>

Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1979: 371.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1973: 187.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Underlåter jordägaren att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.

*Innan medlingen har avslutats får jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §.*

11 kap. 6 a §<sup>11</sup>

Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före arrendetidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttager jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 5 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1973: 187.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 11 kap. 6 b §

*Skall arrendeförhållandet upphöra efter uppsägning enligt 6 eller 6 a §, får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge uppskov med avträdet under skälig tid, dock högst ett år från arrendetidens utgång. Medges uppskov, skall arrendenämnden fastställa skäliga arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
2. Bestämmelserna i 9 kap. 12 a § och 11 kap. 6 b § skall inte tillämpas i en tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet.
3. Om ett avtal har sagts upp före ikraftträdandet, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd tillämpas. I sådant fall gäller inte heller de nya bestämmelserna i 9 kap. 12 b § samt 11 kap. 5 a §, 6 § fjärde stycket och 6 a §.
4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 15, 21, 29, 31 samt 36–39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 § skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.
5. Om ett avtal som har ingåtts före ikraftträdandet innehåller villkor som fordrar arrendenämndens godkännande, skall den i 8 kap. 2 § andra stycket andra meningen föreskrivna tiden räknas från utgången av år 1984.

#### 4 Förslag till

#### Lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden<sup>1</sup>

Härigenom föreskrivs att 1, 4, 5, 8, 16 och 18 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

##### 1 §<sup>2</sup>

I fråga om avtal, varigenom någon mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan, skall, utöver vad som beträffande nyttjanderätt i allmänhet följer av 7 kap. jordabalken, gälla vad nedan i denna lag sägs, därest upplåtelsens ändamål är yrkesfiske eller ock annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.

Har rätt till fiske, i samband med jordbruksarrende eller eljest, upplåtits genom avtal som huvudsakligen har annat ändamål än i första stycket sägs, äger denna lag ej tillämpning. Lagen är ej tillämplig på sådan upplåtelse av rätt till fiske som avses i kapitel 5 artikel 6 eller 7 i gränsälvöverenskommelsen den 16 september 1971 mellan Sverige och Finland.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i denna lag är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som nyss nämnts eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som nyss nämnts eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Ansökan får inte prövas om den kommer in till arrendenämnden senare än en månad efter det att avtalet ingicks. Leder en prövning till att godkännande vägras, förfaller avtalet, om inte något annat har överenskommits.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1970: 1018.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1971: 855.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 4 §

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

Om avtalet *ej* uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.

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

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

5 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vill fastighetens ägare eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.*

Om avtalet *inte sägs upp* inom rätt tid, anses det förlängt på fem år *eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 5 § andra stycket.*

Om fastighetens ägare *sagt upp* arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av *detta*, utom när

1. arrenderätten är förverkad.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1979: 372.

*Nuvarande lydelse*

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

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

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

## 8 §

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

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

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

16 §<sup>4</sup>

Om part *ej* godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den

*Föreslagen lydelse*

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

Första och andra styckena *gäller* ej, om arrendeavtalet *inte* träffats för viss tid eller om *jordägaren säger upp arrendeavtalet* på den grund att arrenderätten är förverkad, *dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.*

*Föreskrifterna i 8 kap. 9–11 §§ jordabalken om nedsättning av arrendeavgift, skadestånd och rätt till uppsägning tillämpas också i fråga om fiskearrende. Arrendatorn har också rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften, om fisket, utan hans vållande, på grund av fiskpest, vattenförorening eller annan sådan händelse i hög grad försämrats.*

Om *en* part *inte* godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning *eller uppskov med avräde*, får parten klandra beslutet

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1973: 193.

*Nuvarande lydelse*

andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras *icke* beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

*Föreslagen lydelse*

genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras *inte* beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3–6 § får ej klandras.

## 18 §

*Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 5 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits.*

*Fastighetsdomstolens dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 5 § får inte överklagas. Detsamma gäller hovrättens dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller i fråga om uppskov med avträde.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
  2. Bestämmelsen i 9 kap. 12 a § jordabalken skall inte tillämpas i en tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet.
  3. Om ett avtal har sagts upp före ikraftträdandet, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd tillämpas. I sådant fall tillämpas inte heller 9 kap. 12 b § jordabalken.
  4. De äldre bestämmelserna om arbetsavtal i samband med arrende gäller fram till den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.
  5. Om ett avtal som har ingåtts före ikraftträdandet innehåller villkor som fordrar arrendenämndens godkännande, skall den i 1 § fjärde stycket föreskrivna tiden räknas från utgången av år 1984.

## Bilaga 2

**Regeringens i propositionerna 1983/84:136 och 137 framlagda förslag till ändringar i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder med undantag för de ändringar som föranleds av förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället**

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

Härigenom föreskrivs att 1, 4, 8, 9, 11, 11 a, 12 a, 13, 13 a, 15, 17, 19 a, 21 a, 22, 23, 23 a och 30 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 1 §

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

- |  |  |
|--|--|
| <p>1. medla i arrendetvist,</p> <p>2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd.</p> <p>3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3—6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,</p> <p>4. vara skiljenämnd i arrendetvist.</p> <p>Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.</p> | <p>2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21 eller 31 §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd.</p> |
|--|--|

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1980:97.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

4 §<sup>2</sup>

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om *reparationsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34—36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22—24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980:94),
9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

## 8 §

- Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den
- Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1983:439.

*Nuvarande lydelse*

berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

*Föreslagen lydelse*

berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet. *Ansökan i tvist om förlängning av arrende- eller hyresavtal skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av arrende- eller hyresvillkor skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.*

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Parts första inlägga till nämnden skall innehålla uppgift om hans personnummer och postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med honom. Har part vidtalat ombud att företräda honom, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Sker ändring i förhållande, som part sålunda uppgivit, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

Ansökan varigenom tvisten hänskjuts till nämnden bör tillika innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i tredje stycket.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

## 9 §

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § eller 12 kap. 58 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket eller 12 kap. 57 § första stycket samma balk.

*Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.*

## 11 §

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap.

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap.

*Nuvarande lydelse*

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

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

## 11 a §

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken *icke* pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken. Har förhandling ej ägt rum, får yrkande ändå *upptagas* till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som *icke* berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

## 12 a §

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lägenheten eller om huruvida lägenhet som har använts av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken.

*Föreslagen lydelse*

6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden *återuppta* ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan *görs* skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken *inte* pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken *eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna*. Har förhandling ej ägt rum, får yrkande ändå *tas upp* till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som *inte har* berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

*Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 13 §

Rör ärende hos *hyresnämnd* såväl fråga om förlängning av *hyresavtal* som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

Rör ärende hos *nämnd* såväl fråga om förlängning av *avtal* som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

Då särskilt beslut enligt första stycket meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

## 13 a §

*Lämnar hyresnämnd hyresgästs talan om förlängning av hyresavtalet utan bifall*, får nämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall *avträdas*.

*Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla*, får *hyresnämnden* efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall *lämnas*.

## 15 §

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929:145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:479).

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:479).

## 17 §

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

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

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets av-

*Nuvarande lydelse*

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

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

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

*Föreslagen lydelse*

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

## 19 a §

*Hyresnämnd* får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen. Sådant förhör får dock ej hållas, om bevisningen finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§, 37 kap. 1—3 och 5 §§ samt 40 kap. 1—10, 12—15 och 19 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

*Nämnd* får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen. Sådant förhör får dock ej hållas, om bevisningen finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§, 37 kap. 1—3 och 5 §§ samt 40 kap. 1—10, 12—15 och 19 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

## 21 a §

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar *hyresnämnds* yttrande enligt 12 a §.

Angår yttrandet lägenhets marknadshyra, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar den hyra som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar *nämnds* yttrande enligt 12 a §.

Angår yttrandet lägenhets marknadshyra *eller arrendeavgift*, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar den hyra *eller den arrendeavgift* som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

22 §<sup>3</sup>

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om *reparationsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34—36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om *åtgärdsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34—37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

23 §<sup>4</sup>

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 14 § bostadsanvisningslagen samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

*Mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.*

*Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.*

*Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden*

*Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden*

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14—16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §,
2. avskrivit ärende enligt 8—10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1982:354.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1982:354.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

*Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.*

*Besvärshandlingen skall ges in till bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.*

## 23 a §

Om rätt för part att klandra beslut av arrendenämnd i arrendetvist finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

*Mot arrendenämnds beslut i fråga som avses i 23 § andra stycket får talan föras särskilt genom besvär hos fastighetsdomstolen.*

*Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas genom besvär hos fastighetsdomstolen.*

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § jordabalken och 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärinlaga inkommit till arrendenämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagan inkommit till fastighetsdomstolen först därefter ej förarledda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. *Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § andra stycket 1—3 får talan ej föras.*

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § jordabalken och 17 § lagen om fiskearrenden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärinlaga inkommit till arrendenämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagan inkommit till fastighetsdomstolen först därefter ej förarledda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § tredje stycket 1—3 får inte överklagas.

## 30 §

Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part, sker det genom del-

Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part, sker det genom del-

*Nuvarande lydelse*

givning, om ej annat följer av andra stycket.

*Föreslagen lydelse*

givning, om ej annat följer av andra stycket. *Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får delgivning i de ärenden som enligt 9 § tredje stycket avgörs utan muntlig förhandling ske genom kungörelse. Därvid tillämpas inte 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).*

Beslut som skall tillställas part sändes till parten i vanligt brev under hans för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med förhandling, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om arrendeavtal och hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har avtalet sagts upp dessförinnan tillämpas dock fortfarande 8, 12 a och 21 a §§ i deras äldre lydelse.

## Bilaga 3

**Av utskottet föreslagna ändringar i det i proposition 1983/84:136  
framlagda förslaget till ändring i jordabalken**

*Regeringens förslag*

*Utskottets förslag*

8 kap. 8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970:428).

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

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

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

*En ansökan hos domstol* med yrkande att arrendeförhållande skall upphöra eller att arrendator skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

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

9 kap. 10 §

Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta eller om villkoren för en sådan förlängning, skall jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett. Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får tvisten dock hänskjutas inom den tid som anges i andra stycket.

Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden, skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den *nya* arrendeperiodens *början* hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden, skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den *löpande* arrendeperiodens *utgång* hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden inom de tider som anges i första eller andra stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan.

*Nuvarande lydelse**Utskottets förslag*

## 9 kap. 18 §

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

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

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

Första—tredje styckena *äger ej tillämpning* beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och *ej* heller beträffande anläggning *som* enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

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

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

*Regeringens förslag*

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 15, 21, 29, 31 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 § skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen ar-

*Utskottets förslag*

4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 18, 21, 29, 31 samt 36—39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 § skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen ar-

*Regeringens förslag*

rendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.

*Utskottets förslag*

rendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.

## Av utskottet framlagt förslag till ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

### Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 28 och 29 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om *reparationsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

#### *Föreslagen lydelse*

#### 28 §<sup>1</sup>

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om *åtgärdsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

#### 29 §

*Lämnar bostadsdomstolen hyresgästs talan om förlängning av hyresavtalet utan bifall, får domstolen efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall avträdas. Sådant beslut får verkställas som lagakraftäggande dom.*

*Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla får bostadsdomstolen efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas. Sådant beslut får verkställas som lagakraftäggande dom.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1982:355.

**Innehållsförteckning**

<b>Ärendet</b> .....	1
<b>Sammanfattning</b> .....	1
<b>Propositionerna</b> .....	3
<b>Motionsyrkandena</b> .....	4
<b>Utskottet</b> .....	6
<b>Inledning</b> .....	6
Propositionernas huvudsakliga innehåll .....	7
Investeringar vid jordbruksarrende .....	8
Arrendatorns skötsel av jordbruksmark .....	14
Sidoarrende .....	17
Överlåtelse av arrenderätt vid jordbruksarrende .....	19
Arrendeavräkning vid ändrat penningvärde m. m. ....	21
Muntliga arrendeupplåtelser .....	23
Vissa frågor rörande bostadsarrende .....	24
Oskäligen villkor i arrendeavtal .....	28
Processordningen i arrendetvister .....	30
Jakträtt för jordbruksarrendator .....	31
Övergångsbestämmelserna .....	31
Redaktionella frågor .....	32
Övrigt .....	33
Utskottets hemställan .....	33
<b>Reservationer</b> .....	36
1. Investeringar på grund av myndighets beslut (m) .....	36
2. Förnyelse av täckdikning (m och c) .....	36
3. Gränsdragningen mellan gårdsarrende och sidoarrende (c) .....	37
4. Överlåtelse av jordbruksarrende (m) .....	38
5. Ikraftträdandet av den nya regeln om överlåtelse rätt (m och c) ..	39
6. Övergångsbestämmelserna (m) .....	39
7. Övergångsbestämmelserna (c) .....	40
8. Övergångsbestämmelserna (m) .....	41
<b>Särskilda yttranden</b> .....	41
1. Generella investeringsregler (vpk) .....	41
2. Oskäligen villkor i arrendeavtal (vpk) .....	42

<b>Bilagor</b> .....	44
1. Lagförslagen 1 och 4 i proposition 1983/84:136 .....	44
2. Regeringens i propositionerna 1983/84:136 och 137 framlagda förslag till ändringar i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder med undantag för de ändringar som föranleds av förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.....	65
3. Av utskottet föreslagna ändringar i det i proposition 1983/84:136 framlagda förslaget till ändring i jordabalken.....	74
4. Av utskottet framlagt förslag till ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.....	77

