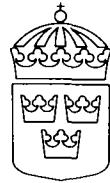


Lagutskottets betänkande

1985/86:11

om arrendeavräkning vid ändrat kostnadsläge
(prop. 1984/85:197)



LU
1985/86:11

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet proposition 1984/85:197 om arrendeavräkning vid ändrat kostnadsläge. Vidare behandlas två motioner (m resp. fp) som väckts med anledning av propositionen och vari yrkas att lagstiftningen görs tillämplig på bestående arrendeavtal först efter en övergångstid.

I propositionen föreslås att jordabalkens regler om jordbruksarrende kompletteras med en bestämmelse som innebär att vid avräkning mellan jordägaren och arrendatorn hänsyn skall kunna tas till förändringar i penningvärdet mellan tiden för tillträdessyn och avträdessyn.

Utskottet tillstyrker bifall till propositionen och avstyrker motionsyrkandena. M- och fp-ledamöterna reserverar sig till förmån för motionerna. C-ledamöterna har avgivit ett särskilt yttrande i fråga om övergångsbestämmelserna.

Propositionen

I proposition 1984/85:197 föreslår regeringen (justitiedepartementet) efter hörande av lagrådet att riksdagen antar i propositionen framlagt förslag till lag om ändring i jordabalken.

Lagförslaget har fogats till detta betänkande som *bilaga*.

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisas till vad utskottet anför på s. 2.

Motioner

Motion 1984/85:3223 av Börje Stensson (fp) vari yrkas att riksdagen beslutar att de nya bestämmelserna i 9 kap. 23 § tredje stycket skall tillämpas på avräkningsperioder som tar sin början efter lagens ikraftträdande.

Motion 1984/85:3224 av Allan Ekström (m) vari yrkas att riksdagen beslutar att punkt 2 av övergångsbestämmelsen skall erhålla följande ändrade lydelse:

Den nya bestämmelsen i 9 kap. 23 § tredje stycket skall tillämpas även på arrendeavtal som ingåtts före ikraftträdandet, dock att lagrummet skall gälla i dess äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan uppsäga avtalet efter ikraftträdandet.

Enligt jordabalkens (JB) regler om jordbruksarrende skall arrendatorn under arrendetiden vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning (9 kap. 15 § JB). Arrendatorn är dock inte skyldig att avhjälpa en brist som föreligger redan vid tillträdet. Avhjälper han en sådan brist, har han rätt till ersättning av jordägaren (9 kap. 16 § JB). Avräkning skall ske när arrendatorn avträder arrendestället (9 kap. 23 § JB). Avräkning skall också ske i samband med förlängning av ett arrendeavtal, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller närmast föregående avräkning. Om inte annat har avtalats, skall avräkningen grundas på en syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Syn och avräkning går i huvudsak till på följande sätt. Vid tillträdessynen antecknas bristerna. För varje brist antecknas vad det beräknas kosta att avhjälpa den. Bristbeloppen bildar tillsammans tillträdets bristsumma. Vid avräkningsperiodens slut gör man på samma sätt och får då fram avträdet bristsumma. Därefter sker en jämförelse mellan bristsummorna vid tillträdet och avträdet. Är avträdet bristsumma större än tillträdets och ingår i avträdet bristbelopp inte belopp som jordägaren skall stå för skall arrendatorn i princip betala skillnaden. Är förhållandet det motsatta, skall jordägaren betala skillnaden till arrendatorn.

Penningvärdeförändringen under senare år har medfört att kostnaden för avhjälpan av brister i ett arrendeställe kan öka under avräkningsperioden. Om hänsyn inte tas till sådana förändringar i kostnadsläget kan resultatet bli att en arrendator som i enlighet med sina förpliktelser hållit arrendestället i oförändrat skick ändå blir skyldig att betala ersättning till jordägaren.

I samband med proposition 1983/84:136 om ändringar i arrendelagstiftningen behandlade utskottet en motion vari framfördes önskemål om att penningvärdeändringen skulle kunna beaktas vid avräkning mellan jordägaren och arrendatorn. I sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1983/84:35) avstyrkte utskottet bifall till motionen. Utskottet framhöll därvid att rättsläget inte var helt klart och att oklarheten inte var tillfredsställande. I avvaktan på att högsta domstolen skulle avgöra ett från Svea hovrätt fullföljt mål om saken ansåg emellertid utskottet att det inte fanns skäl för riksdagen att göra något uttalande. Utskottet underströk dock vikten av att regeringen noga följde frågan och särskilt beaktade om det med hänsyn till utgången i högsta domstolen fanns anledning att på nytt överväga lagstiftningsåtgärder.

Högsta domstolen meddelade på sommaren 1984 dom i det förutnämnda målet (se Nytt juridiskt arkiv 1984 s. 550). I motsats till hovrätten fann högsta domstolen att reglerna om arrendeavräkning inte innebar att bristbelopp schablonmässigt kunde räknas om med hänsyn till penningvärdets fall.

I propositionen föreslås att i jordabalken tas in en tvingande regel som innebär att man vid avräkningen mellan jordägaren och jordbruksarrendatorn skall beakta om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden (9 kap. 23 § tredje stycket). Omräkningen skall göras schablonmässigt med ledning av ett index. Som regel bör konsumentprisindex användas men visst utrymme för

tillämpning av andra index skall finnas. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 1986 och bli tillämplig också på bestående arrendeförhållanden. I fråga om avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet skall äldre regler alltså gälla om parterna i arrendavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya regeln.

Enligt utskottets mening är det inte tillfredsställande att som tidigare berörts en arrendator som vårdat och underhållit arrendestället så att det totalt sett inte försämrats ändå blir ersättningskyldig gentemot jordägaren. Det är inte heller rimligt att en jordägare kan bli skyldig att betala ersättning till arrendatorn i andra fall än då arrendatorn rent faktiskt förbättrat arrendestället. För att en rättvis bedömning skall kunna göras av frågan om arrendestället förbättrats eller försämrats under avräkningsperioden och därmed också av spörsmålet om parternas ersättningskyldighet krävs det enligt utskottets mening att vid avräkningen hänsyn kan tas till förändringar i kostnadsläget. Starka skäl talar således för förslaget i propositionen, och utskottet tillstyrker att det genomförs.

I motion 3223 (fp) hemställs att de nya reglerna skall gälla bara beträffande avräkningsperioder som tar sin början efter lagens ikraftträdande. Motionären har förståelse för att regeringen så snart som möjligt vill medverka till att det oklara rättsläget som gäller frågan om kostnadsuppräknningar vid avräkningar löses. De nya reglerna bör dock inte införas med retroaktiv verkan.

I motion 3224 (m) yrkas att den nya bestämmelsen i 9 kap. 23 § tredje stycket skall tillämpas på arrendavtal som ingåtts före ikraftträdandet först från den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan uppsäga avtalet efter ikraftträdandet. Enligt motionärens mening är olika villkor i ett avtal så beroende av varandra att en ändring i avtalet ej bör ske utan att parterna haft möjlighet att ta ställning till hur ändringen skall påverka andra avtalsvillkor. En sådan bedömning kan ske först i samband med förlängning av avtalet i fråga. Enligt motionären talar därför övervägande skäl för att lagen icke ges tillbakaverkande kraft. I motionen framhålls vidare att den föreslagna övergångsbestämmelsen dessutom lätt inbjuder till tvist mellan parterna med hänsyn till det i bestämmelsen uppställda oskälighetsvillkoret.

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. Som skäl härför har anförts att det fanns risk för att ett antal arrenden kunde komma att sägas upp, något som kunde få betydande negativa konsekvenser särskilt när det gällde långvariga arrenden. Frågan om nya arrenderegler tillämplighet på äldre avtal behandlades senast av utskottet i samband med införandet av lagstiftningen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (LU 1984/85:35). Utskottet fann då att med hänsyn till de intressen som bar upp lagstiftningen de nya reglerna borde

bli omedelbart tillämpliga på äldre avtal också då arrendeförhållandet inte varit långvarigt.

Med hänsyn till både arrendatorns och jordägarens intressen är det enligt utskottets mening angeläget att den nu föreslagna lagändringen blir tillämplig på arrendeavtal som slutits före ikraftträdandet när fråga är om avräkningsperioder som börjar efter ikraftträdandet. De nya bestämmelserna bör däremot, som departementschefen framhåller, inte tillämpas beträffande avräkningsperioder som har löpt ut då lagen träder i kraft, även om avräkningen slutförs senare. När det gäller de löpande avräkningsperioderna kan utskottet i och för sig dela motionärernas uppfattning om olämpligheten av en lagstiftning som i hög grad griper in i bestående rättsförhållanden. Särskilt kan invändningar resas mot en ordning som innebär att den nya bestämmelsen blir tillämplig när parterna före ikraftträdandet bestämt villkoren under förutsättningen att någon indexuppräknings inte skall ske. De föreslagna övergångsbestämmelserna innebär emellertid att den nya indexuppräknings inte blir tillämplig i de fall då parterna i avtalet reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller då det skulle vara oskäligt att tillämpa regeln. Enligt utskottets mening innebär förslaget en fullt godtagbar avvägning mellan å ena sidan intresset av att lagstiftningen blir omedelbart tillämplig i så stor utsträckning som möjligt och å andra sidan intresset av att bestående rättsförhållanden inte skall påverkas av ny lagstiftning.

På anförda skäl tillstyrker utskottet förslaget till övergångsbestämmelser och avstyrker bifall till motionerna 3223 och 3224.

Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

att riksdagen med avslag på motionerna 1984/85:3223 och 1984/85:3224 antar det i proposition 1984/85:197 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken.

Stockholm den 19 november 1985

På lagutskottets vägnar

Per-Olof Strindberg

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Martin Olsson (c), Inga-Britt Johansson (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Inger Hestvik (s), Bengt Harding Olson (fp), Gunnar Thollander (s), Marianne Karlsson (c), Hans Rosengren (s), Ewy Möller (m) och Kjell Arne Welin (fp).

Per-Olof Strindberg (m), Allan Ekström (m), Bengt Harding Olson (fp), Ewy Möller (m) och Kjell Arne Welin (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 3 börjar med "Utskottet vill" och på s. 4 slutar med "och 3224" bort ha följande lydelse:

Som utskottet framhållit då förslag till ändringar i arrendelagstiftningen tidigare behandlats i riksdagen (se LU 1978/79:23) är det en allmän princip att nya civilrättsliga regler inte skall ges retroaktiv verkan såvida inte starka skäl talar för annat. Vid tidigare arrendereformer har därför övergångsbestämmelserna i huvudsak utformats så att de nya reglerna blivit tillämpliga på bestående avtal först sedan avtalet förlängts på grund av utebliven uppsägning.

När det gäller den nu aktuella ändringen i arrendelagstiftningen anser utskottet i likhet med motionärerna att det inte finns skäl för att såsom föreslås i propositionen de nya reglerna bör ges retroaktiv verkan och därmed ingripa i bestående rättsförhållanden. Åtskilliga remissinstanser har också uttalat sig för att reglerna blir tillämpliga på gällande arrendeavtal först efter en övergångsperiod. Även om den i propositionen föreslagna övergångsbestämmelsen ger ett visst utrymme för parterna att också efter ikraftträdandet tillämpa äldre avtalsvillkor har skälen mot en retroaktiv lagstiftning sådan tyngd att förslaget inte bör genomföras. Härtill kommer att den föreslagna oskälighetsregeln kan leda till onödiga tvister mellan parterna.

När det gäller den närmare utformningen av en övergångsbestämmelse som förhindrar att lagstiftningen får retroaktiv verkan anser utskottet att starka skäl kan anföras för både den i motion 3223 och den i motion 3224 föreslagna lösningen. Med hänsyn till att som ovan redovisats övergångsbestämmelserna vid tidigare arrendereformer utformats så att lagstiftningen blivit tillämplig på bestående avtal först sedan dessa förlängts förordar utskottet att så också sker nu. Genom en sådan övergångsreglering tillgodoser man inte bara intresset av enhetlighet i lagstiftningen utan möjliggör också för parterna att justera arrendevillkoren med hänsyn till de nya bestämmelserna och att avtala om avräkningsperiodernas längd. Utskottet tillstyrker således bifall till motion 3224. Ställningstagandet innebär att syftet med motion 3223 i allt väsentligt blir tillgodosett.

dels att utskottet bort hemställa

att riksdagen med bifall till motion 1984/85:3224 och med anledning av motion 1984/85:3223 antar det i proposition 1984/85:197 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att 2. övergångsbestämmelser erhåller följande såsom *Reservanternas förslag* betecknade lydelse:

2. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 23 § tredje stycket skall tillämpas också beträffande avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet. Detta gäller dock inte, om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya bestämmelsen.

2. I fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller den nya bestämmelsen i 9 kap. 23 § tredje stycket först från och med den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

Särskilt yttrande

Martin Olsson och Marianne Karlsson (båda c) anför:

Av principiella skäl bör lagstiftning inte ges retroaktiv verkan så att nya regler blir tillämpliga på gällande avtal och därigenom ändrar förutsättningarna för avtalet jämfört med vad som gällde då det ingicks. Starka skäl måste föreligga för att man enligt vår mening skall frångå denna huvudregel. Detta fastslog även lagutskottet i sitt betänkande 1978/79:23 avseende rätten till självinträde för jordägaren.

Vid behandlingen av proposition 1983/84:136 med förslag dels till ändringar i arrendelagstiftningen, bl. a. överlåtelse rätt för arrendatorn, dels rätt för arrendatorn att förvärva arrendestället, reserverade vi oss (LU 1983/84:35 och LU 1984/85:35) mot att låta de nya reglerna få retroaktiv verkan.

I det nu föreliggande förslaget om arrendeavräkning vid ändrat kostnads-läge finns däremot flera starka skäl för att inte motsätta sig att den i propositionen föreslagna nya regeln skall kunna tillämpas även på gällande avtal. Förslaget i propositionen medför nämligen dels ett klarläggande av rättsläget, vilket var oklart före högsta domstolens dom i saken, dels att den nya regeln inte skall gälla om parterna i arrendeavtalet reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas. Dessutom föreslås i propositionen – till skillnad från i promemorieförslaget – att den nya bestämmelsen inte skall gälla ”om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya bestämmelsen”.

Det bör observeras att de remissinstanser som motsatte sig övergångsbestämmelserna hade att ta ställning till promemorieförslaget, i vilket det sistnämnda undantaget ej fanns med.

Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

LU 1985/86:11
Bil.

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 23 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap.

23 §

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Vid avräkningen skall beaktas om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

2. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 23 § tredje stycket skall tillämpas också beträffande avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet. Detta gäller dock inte, om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya bestämmelsen.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

