

## Lagutskottets betänkande

1980/81:30

### om vissa arrendefrågor

#### Ärendet

I *motion 1980/81:642* av Pär Granstedt m. fl. (c) yrkas att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till förändringar i arrendelagen som medför att det lagstadgade sambandet mellan arrendesumma och gårdens avkastningsvärde utsträcks till att också gälla avtal med nya arrendatorer.

I *motion 1980/81:906* av Jörn Svensson (vpk) yrkas

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lag om arrendators friköpsrätt,
2. att riksdagen hos regeringen begär en särskild lagstiftning om friköpsrätt gällande av jordbruksarrendatorer ägda boningshus på ofri grund.

Utskottet har vid besök i Blekinge län inhämtat synpunkter på de i motionerna framlagda förslagen från företrädare för arrendenämnden i Malmö, lantbruksnämnden i Blekinge län, Lantbrukarnas länsförbund i Blekinge och Villands arrendatorsförening.

#### Arrendeavgiften

##### *Gällande ordning*

Vid upplåtelse av arrende till ny arrendator råder avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Detsamma gäller andra avtalsvillkor i den mån som de inte strider mot någon tvingande regel i arrendelagstiftningen.

När det gäller förlängning av arrendeavtal finns däremot i 9 kap. 9 § jordabalken (JB) regler om fastställande av skälig arrendeavgift. Bestämmelserna, som är ett led i arrendatorns besittningsskydd, har sedan den 1 juli 1979 följande innehåll. Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Om jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor avgiften skall vara får arrendenämnden fastställa vad som är skäligt belopp. Avgiften skall därvid bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Av lagtextens utformning framgår att prövningen av arrendeavgiftens storlek skall grundas på en helhetsbedömning av arrenderättens värde, varvid hänsyn i första hand skall tas till avkastningsförmågan och arrendeavtalets innehåll. När det gäller de faktorer som bör beaktas vid sidan härav, pekade lagutskottet på (LU 1978/79:23) att arrendenämnden självfallet har möjlighet att ta hänsyn till sådana uppgifter som parterna kunde komma att

lämna om arrendeavgifterna för närmast jämförliga arrenden. Sådana upplysningar skulle i vissa fall kunna ge en god hållpunkt för bedömningen av vad som är skälig arrendeavgift. Särskilt om arrendemarknaden skulle komma att ändras till en överskottsmarknad, syntes enligt utskottet en ortsprisjämförelse vara nödvändig för att inte avgifterna skulle hållas kvar på en konstlat hög nivå. Vidare underströk utskottet att det självfallet var meningen att arrendenämnden också i fortsättningen vid sina allmänna överväganden skulle utnyttja den breda praktiska erfarenhet av arrendesättningsfrågor och ortsförhållanden, som fanns företrädd inom nämnden genom främst partsrepresentanternas medverkan.

#### *Motion 642*

Motiveringen till yrkandet i motionen återfinns i motion 641, som i övrigt tar upp frågan hur lantbruksnämnden skall få möjlighet att förhindra att bärkraftiga brukningsenheter sammanslås genom sammanläggning av sidoarrenden eller genom indragning av arrendegårdar till huvudgården. Denna fråga behandlas av jordbruksutskottet.

När det gäller förevarande fråga om arrendeavgiften är det enligt motionärerna av vikt att de arrendeavgifter som bestäms är rimliga i förhållande till gårdens avkastningsvärde. Motionären hänvisar till att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal numera skall enligt JB bestämmas med utgångspunkt från avkastningsvärdet. Någon motsvarande regel finns inte vid nyupplåtelse av arrende. För att man skall kunna garantera att arrendegårdar blir kvar som självständigt familj jordbruk är det enligt motionärernas mening viktigt att den lagstadgade kopplingen mellan arrendeavgift och gårdens avkastningsvärde utsträcks till att också gälla avtal med nya arrendatorer.

#### *Tidigare riksdagsbehandling*

På grundval av arrendelagskommitténs betänkande (SOU 1978:36) Arrenderätt 1, Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. lades våren 1979 i proposition 1978/79:183 fram förslag till regler om arrendeavgiftens bestämmande vid förlängning av arrendeavtal. Reglerna fick sitt ovan redovisade innehåll vid riksdagsbehandlingen av förslaget (LU 1978/79:23).

Kommittén hade i sitt utredningsarbete också tagit ställning till behovet av en allmän prisreglering av arrendeavgiften. Kommittén konstaterade att prisutvecklingen på arrenden hade varit relativt lugn, möjligen med undantag för Malmöhus län. Arrendeavgiften hade dock inom vissa delar av landet närmat sig nivåer som inneburit en snedvridning av prisbildningen på arrenden. Med hänvisning till att prisutvecklingen på de flesta håll i landet likväl hade varit förhållandevis lugn, ansåg kommittén att det inte fanns

några motiv för att införa någon allmän prisreglering av arrendeavgifterna. Den nuvarande avtalsfriheten vid nyupplåtelse av arrende borde därför bestå. I propositionen förklarade sig departementschefen dela denna uppfattning. Även utskottet kunde för sin del ansluta sig till kommitténs ståndpunkt. Utvecklingen på området måste emellertid enligt utskottet följas med stor uppmärksamhet.

Ett särskilt problem vid nyupplåtelse av arrende utgör de s. k. anbudsarrendena. Kommittén hade vid sin undersökning funnit att anbudsarrenden utgjorde en relativt liten andel av den arrenderade arealen. Med hänsyn härtill fann kommittén det inte lämpligt att överväga förslag till lagstiftning, som skulle ta sikte på att inskränka rätten att använda anbudsförfarande.

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

Utskottet uttalade i denna fråga följande.

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

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

## Arrendators rätt till friköp

### *Motion 906*

I motionen framhålls att den arrenderade jordens utsträckning och relativa andel av jordbruksmarken sedan många år tenderar att öka. Ägande och brukande blir följaktligen i växande utsträckning åtskilt. Motionären påpekar vidare att det efter andra världskriget skett en omfattande koncentration av jordägandet i Sverige.

Motionären hävdar att de stora jordägarna har dragit fördel av en förskjutning i praxis och begreppsbildning då det gäller arrenden. I allt större utsträckning har investeringar i fasta anläggningar fått tas över av arrendatorerna. För åtskilliga arrendatorer gäller, att de själva uppfört boningshus på arrendeställena, bostäder som kommit att stå på ofri grund. Motionären hänvisar till att vänsterpartiet kommunisterna vid flera tillfällen väckt motioner om friköpsrätt för arrendatorer men att lagutskottet därvid hänvisat till att arrendelagskommittén utreder problemen.

Enligt motionären står det emellertid nu helt klart, att kommittén i sina under år 1981 kommande förslag inte kommer att föreslå någon friköpsrätt. Detta har framgått bl. a. av offentligt lämnad information från kommittén själv. Riksdagen är således enligt motionärens mening helt oförhindrad att nu ta initiativ i friköpsfrågan.

Motionären framhåller att friköpsfrågan egentligen har två av varandra delvis oberoende sidor. Det handlar å ena sidan om att lösa arrendeproblemet och frågan om de stora jordägarnas makt. En princip för svenskt jordbruk bör vara: jorden åt dem som brukar den. Å andra sidan handlar det om människans rätt och trygghet i boendet. På de arrenden, där arrendatorn uppfört sitt hus på ofri grund, är det enligt motionären av väsentlig betydelse, att åtminstone friköp av tomtmarken kan ske. Den kategori, som är berörd av detta specialproblem, är till stor del äldre människor, vilka under ett hårt liv och i små förhållanden bidragit till att hålla den lokala näringen och livet i sin bygd uppe. Motionären anser att det utgör en grov social orättvisa ifall man utlämnar dessa personer till de svårigheter, vilka kan uppstå i bostadshänsende, när de av ålder eller annan anledning nödgas frånträda arrendet. Här bör ett särskilt skydd i form av friköpsrätt för tomt komma till stånd.

Sammanfattningsvis konstaterar motionären att – sedan 1925 års ensittarlag upphört med utgången av år 1976 – arrendatorer i Sverige saknar rätt att begära friköp av sina ställen. Motionären föreslår att en sådan rätt återinförs.

### *1925 års ensittarlag*

Ensittarlagen kom till för att skydda egnahem som före den 1 januari 1919 uppförts på arrenderad mark. Enligt lagen var den som innehade annan

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

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

### *Arrendelagsutredningen*

Med anledning av en riksdagsskrivelse tillsattes år 1975 arrendelagskommittén. Enligt direktiven skall kommittén vidta den av riksdagen begärda översynen av bestämmelserna om arrendeavgift vid förlängning av arrendeavtal, dödsbos besittningsskydd, uppsägningsförfarandet samt instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister. Utredningen skall även behandla vissa andra frågor, t. ex. taxeringsvärderegeln vid bostadsarrende.

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

Arrendelagskommittén avgav som redovisas ovan (s. 2) 1978 ett delbetänkande (SOU 1978:36) Arrenderätt 1, Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. I betänkandet lade kommittén fram förslag till ändrade bestämmelser om jordbruksarrende. Ändringsförslagen avsåg bestämmandet av arrendevillkor vid förlängning av arrendeavtal, jordägarens rätt till självinträde, dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarandet. Vidare

föreslogs följdändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende.

Kommitténs förslag lades till grund för en proposition till 1978/79 års riksmöte (prop. 1978/79:183). I propositionen togs dock inte med förslaget till ändrade regler om uppsägningsförfarandet.

Regeringen utfärdade den 22 februari 1979 tilläggsdirektiv till arrendelagskommittén. Enligt direktiven skall kommittén med beaktande av synpunkter som framförts i remissyttrandena över delbetänkandet göra en förnyad genomgång av förslaget till en reform av uppsägningsförfarandet och besittningsproceduren i arrendetvister. Vid utformningen av förslaget bör kommittén också beakta de principiella lösningar som hyresrättsutredningen kan komma att välja för hyresrättens del. Genom direktiven har kommittén fått i uppdrag att behandla även vissa andra frågor. Här kan nämnas åtgärder för att begränsa antalet muntliga arrendeavtal, problemet med skriftliga avtal som endast löper ett år i sänder, reglerna om förverkande av arrenderätten, vissa dispensfrågor samt fideikommissarrendatorernas rättsställning. I direktiven framhålls vidare att bland jordägare och arrendatorer har särskilt intresse visats för frågorna om införande av en förköps- och friköpsrätt för arrendator, när arrendefastighet säljs. Departementschefen understryker vikten av att dessa frågor blir allsidigt belysta och att kommittén eftersträvar lösningar som tillgodoser de skilda intressen som kan föreligga.

#### *Tidigare riksdagsbehandling*

I samband med prövningen av 1978/79 års proposition om ändringar i reglerna om jordbruksarrende behandlade lagutskottet bl. a. en motion om införande av hembudsskyldighet för säljare av arrendefastighet, en motion om rätt för arrendator till tvångsinlösen av arrendefastighet samt en motion om rätt till friköp av tomtmark för bostadshus på ofri grund.

Beträffande de två förstnämnda motionerna fann utskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1978/79:23) att någon riksdagens åtgärd inte var nödvändig på grund av motionerna eftersom frågorna om förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorer redan var föremål för utredning.

När det därefter gällde frågan om inlösningsrätt för bostadsarrendator framhöll utskottet att det enligt tilläggsdirektiven till arrendelagskommittén ålåg kommittén att överväga i vilken utsträckning de förslag som kunde komma att läggas fram beträffande jordbruksarrende borde föranleda ändringar i fråga om bostadsarrende. Utskottet utgick därför ifrån att även frågan om förköps- och friköpsrätt för bostadsarrendatorer skulle komma att behandlas av kommittén. Eftersom kommitténs förslag inte borde föregripas fann utskottet att ställning inte då borde tas till motionsförslaget. Utskottet avstyrkte därför bifall även till denna motion.

Frågan om rätt till friköp av tomtmark för bostadshus på ofri grund

prövades ånyo våren 1980 med anledning av en motion. I samband härmed behandlades också en motion om rätt för arrendator, som brukar jordbruksfastighet som skall säljas, att med förtur förvärva fastigheten.

I sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1979/80:20) hänvisade utskottet till vad som anförts i 1978/79 års betänkande. Utskottet upplyste vidare om att arrendelagskommittén avsåg att lägga fram sitt slutbetänkande vid årsskiftet 1980-1981. Med hänsyn till att kommitténs förslag borde avvaktas innan ställning togs till de i motionerna berörda frågorna, avstyrkte utskottet bifall till motionerna.

### Utskottet

I betänkandet behandlar utskottet två motioner, vari tas upp vissa arrenderättsliga frågor.

#### *Arrendeavgiften vid upplåtelse av arrende*

Vid upplåtelse av arrende till ny arrendator råder avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. När det gäller förlängning av arrendeavtal finns däremot, som ett led i arrendatorns besittningsskydd, bestämmelser om fastställande av skälig arrendeavgift. Om jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor arrendeavgiften skall vara för den nya arrendeperioden ankommer det enligt 9 kap. 9 § JB på arrendenämnden att fastställa vad som är skäligt belopp. Avgiften skall därvid bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

I motion 642 yrkas att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till sådana ändringar i arrendereglerna att det ovan redovisade sambandet mellan arrendeavgiften och gårdens avkastningsvärde utsträcks till att också gälla avtal med nya arrendatorer. Till stöd för yrkandet anför motionärerna att det är viktigt att de arrendeavgifter som bestäms vid nyupplåtelse av arrende är rimliga i förhållande till gårdens avkastningsvärde. Om arrendeavgifterna blir högre kan man enligt motionärerna inte längre räkna med att arrendegårdarna blir kvar som självständiga familj jordbruk.

Utskottet erinrar om att den ovan redovisade bestämmelsen om prövning av arrendeavgiften fick sin nuvarande utformning 1979. Som framgår av redogörelsen ovan för förarbetena till reformen prövades i lagstiftningsärendet behovet av en allmän prisreglering av arrendeavgiften. Lagutskottet anslöt sig därvid till arrendelagskommitténs och departementschefens ståndpunkt att avtalsfriheten vid upplåtelse av arrende borde bestå. Utskottet underströk dock att utvecklingen på området måste följas med uppmärksamhet. Beträffande det särskilda problem som användningen av anbudsförfarande vid arrendeupplåtelse innebar konstaterades att anbudsarrenden utgjorde en relativt liten andel av den arrenderade arealen.

Utskottet ansåg att man dock inte fick bortse från att anbudsförfarandet i en bristsituation kunde leda till alltför höga arrendeavgifter vid nyupplåtelse av arrende. Enligt utskottets mening var det angeläget att man sökte motverka de ogynnsamma effekter som anbudsförfarandet kunde föra med sig. Utskottet framhöll att jordbrukets organisationer torde kunna göra en betydelsefull insats på detta område genom att sprida information till jordägare och arrendatorer så att kortsiktiga överväganden inte får fälla avgörandet vid nyupplåtelse av arrenden.

Utskottet har vid ett besök i Blekinge län inhämtat synpunkter i frågan från företrädare för olika jordbruks- och arrendeintressen. Vad som därvid framkommit ger inget belägg för att det f. n. skulle finnas något behov av att begränsa avtalsfriheten vid nyupplåtelse av arrende. Med hänsyn härtill och då det i övrigt inte förekommit något som bör föranleda ändring i 1979 års ställningstagande till frågan avstyrker utskottet bifall till motion 642.

#### *Arrendators rätt till friköp*

I motion 906 framhålls bl. a. att arrendatorerna i allt större utsträckning kommit att ta över ansvaret för investeringarna i fasta anläggningar. För åtskilliga arrendatorer gäller bl. a. att de själva uppfört boningshus på arrendeställena. Med hänsyn härtill och då en princip för svenskt jordbruk bör vara att jorden bör ägas av den som brukar den bör det införas en rätt för arrendator att friköpa arrenderad mark. Enligt motionärens uppfattning är det vidare viktigt att arrendatorer som uppfört boningshus på *ofri grund* får möjlighet att åtminstone friköpa själva tomtmarken på motsvarande sätt som den sedan några år tillbaka upphävida ensittarlagen medgav. Mot bakgrund av det anförda yrkar motionären att riksdagen hos regeringen skall begära *dels* förslag till lag om arrendatorers friköpsrätt, *dels* en särskild lagstiftning om friköpsrätt gällande av jordbruksarrendatorer ägda boningshus på *ofri grund*.

Frågor om rätt till tvångsinlösen av arrendefastighet och möjlighet till friköp av tomtmark för bostadshus har tidigare behandlats av riksdagen. Som framgår av redogörelsen härför (s. 6 och 7) har utskottet därvid hänvisat till att de aktualiserade frågorna prövades av arrendelagskommittén. Enligt vad utskottet inhämtat kommer kommittén att i början av hösten 1981 avlämna ett slutbetänkande. Med hänsyn till att kommitténs ställningstaganden inte bör föregripas avstyrker utskottet bifall till motion 906.

#### *Hemställan*

Utskottet hemställer

1. beträffande *arrendeavgiften*  
att riksdagen avslår motion 1980/81:642,



2. beträffande *arrendators rätt till friköp*  
att riksdagen avslår motion 1980/81:906.

Stockholm den 19 maj 1981

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

*Närvarande:* Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Ivan Svanström (c), Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m)\*, Arne Andersson i Gamleby (s)\*, Martin Olsson (c), Olle Aulin (m)\*, Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Margot Håkansson (fp), Lars Hedfors (s)\* och Per Stenmarck (m)\*.

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

