

## Regeringens proposition

1983/84: 136

med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen;

beslutad den 8 mars 1984.

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

STEN WICKBOM

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till ändringar i arrendelagstiftningen, främst jordabalkens regler om jordbruksarrende. Vidare föreslås en särskild lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Genom förslagen förbättras arrendatorernas rättsställning.

Den särskilda lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället gäller i fråga om jordbruks- och bostadsarrendatorer och innebär att jordägaren inte får sälja arrendestället utan att först erbjuda arrendatorn att köpa det. Denna hembudsskyldighet föreligger dock endast om arrendatorn har gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten.

När det gäller jordabalkens arrenderegler föreslås att jordbruksarrendatorernas 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 arrendatorernas 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.

När det gäller investeringar på jordbruksarrendeställen föreslås i propositionen att jordägaren åläggs en principiell skyldighet att utföra investeringar 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.

I propositionen föreslås vidare att maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrenden sänks till 25 år och att en nu gällande särregel om upplåtelseviden vid kommunala jordbruksarrenden slopas. Vidare föreslås 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.

## 1 Förslag till

### Lag om ändring i jordabalken

Härigenom 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 köphandling 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 §.

## 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

*Föreslagen lydelse*

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

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



*Nuvarande lydelse*

rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att *uppsäga* 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 §.

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.

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.

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.

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

*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. 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. 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.

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 *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 be-  
stäms 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 skrifligen 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 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.*

*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**Föreslagen lydelse*9 kap. 12 §<sup>\*</sup>

*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.

*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 vunnit 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.*

\* 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 §.

## 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 §.*

*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.*

*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.*

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

## Förelagten 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 synemannen.

Syn får ej påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken den hänförs 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 hänförs 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.

## 10 kap. 3 §

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.

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 godkännts 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 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 jämförbara 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.

**2 Förslag till****Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället**

Härigenom föreskrivs följande.

**Inledande bestämmelse**

**1 §** En arrendator har enligt denna lag rätt att förvärva arrendestället, om avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn eller ett bostadsarrende.

**Intresseanmälan**

**2 §** Om en arrendator har intresse av att utöva sin förvärvsrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Till anmälan skall fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia.

3 § Jordägaren och arrendatorn skall av inskrivningsmyndigheten underlättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken.

4 § Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter fem år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i denna lag sker under denna tid, gäller anmälningen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En ny intresseanmälan från arrendatorn får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet har upphört.

## Hembud

5 § Ett arrendeställe, för vilket en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva arrendestället. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

Ett hembud får avse även annan fast egendom än arrendestället, om inte arrendatorn bestrider detta inom den tid som gäller för antagande av hembud enligt 10 §.

En överlåtelse får ske utan hembud.

1. om arrendatorn godkänner överlåtelsen,
2. om staten genom lantbruksstyrelsen eller en lantbruksnämnd är överlåtare,
3. om staten genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk är förvärvare,
4. om en kommun är förvärvare,
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

6 § Hembud behövs inte heller,

1. om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning,
2. om det med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än arrendatorn eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan försäljning skulle vara oskäligt att arrendatorn får utöva sin förvärvsrätt enligt denna lag,
3. om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979: 230),
4. om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Frågan om hembud behövs enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Finner arrendenämnden i fall som avses i första stycket 4 att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd vid en överlåtelse av enbart arrendestället, får jordägaren ändå inte befrias från hembudsskyldigheten om hembudet skäligen bör kunna omfatta så mycket av jordägarens fasta egendom, innefattande arrendestället eller huvuddelen därav, som behövs för att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970: 988) inte skall medföra hinder för ett giltigt förvärv.

7 § Har ett hembud antagits men har förvärvet blivit ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägrats enligt 4 § första stycket i jordförvärvslagen (1979: 230) eller enligt 1 kap. 8 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. jämförd med nämnda bestämmelse kvarstår alljämt hembudsskyldigheten enligt 5 § under den tid samma intresseanmälan gäller.

Har ett förvärv blivit ogiltigt till följd av att begärd fastighetsbildning inte har kunnat ske föreligger ändå fortfarande hembudsskyldighet om ett hembud skäligen bör kunna omfatta så mycket av jordägarens fasta egendom, innefattande arrendestället eller huvuddelen därav, som behövs för att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970: 988) inte längre skall medföra hinder för ett giltigt förvärv.

Frågor om hembudsskyldighet enligt andra stycket prövas av arrendenämnden. Intill dess sådan prövning har skett gäller det i 5 § första stycket angivna överlåtelseförbudet.

8 § Hembud sker hos arrendenämnden genom skriftlig anmälan av jordägaren. Jordägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

9 § Förslaget till köpeavtal skall genom arrendenämndens försorg delges arrendatorn. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

#### Antagande av hembud

10 § Hembudet antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i jordägarens förslag till köpeavtal. Jordägaren skall av arrendenämnden underrättas om att hembudet har antagits.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

11 § Om hembudet har antagits, skall det anses som om jordägaren och arrendatorn har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

12 § Även om ett hembud har upphört att gälla, får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än arrendatorn inte ske medan arrendatorns intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet. Har jordägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren eljest ogynnsammare för jordägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.



Första stycket skall äga motsvarande tillämpning, om överlåtelsen avser en andel av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller.

I fråga om förbudet i första stycket tillämpas 5 § tredje stycket och 6 §. Om något undantag som avses där inte föreligger prövar arrendenämnden, på framställning av överlåtaren, om hinder mot överlåtelsen föreligger.

### Ogiltighet

13 § Överlåtelse i strid med 5–7 eller 12 § är ogiltiga.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

### Särskilda bestämmelser

14 § I fråga om förfarandet vid arrendenämnden och överklagande av nämndens beslut i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

## 3 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 1, 8, 12 a, 13, 16 e, 17, 19 a, 21 a, 22, 23 och 23 a §§ samt rubriken närmast före 16 e § 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

1. medla i arrendetvist,
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,

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,

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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.

4. vara skiljenämnd i arrendetv.st.

*5. pröva frågor enligt lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.*

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

## 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 berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

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 berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet. *Ansökan i tvist om förlängning av arrendeavtal skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av arrendevillkor 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.

## 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 anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken.

*Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

*sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.*

## 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.

Ärende angående ombildning till bostadsrätt m. m.<sup>2</sup>

## Ärende angående förvärv av arrendeställe samt ombildning till bostadsrätt m. m.

16 e §<sup>3</sup>

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall vara skriftlig. *Den* skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1984: 000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället* skall vara skriftlig. *Ansökningen* skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare *eller det berörda arrendestället och dess ägare* samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

## 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.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1982: 354.

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

## Nuvarande lydelse

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

## Föreslagen lydelse

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. *Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.* I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingår i 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.

## 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 §.

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

## Nuvarande lydelse

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.

## Föreslagen lydelse

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.

22 §<sup>4</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) lämnas 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 5* 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) lämnas utan bifall.

23 §<sup>5</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 utbildning 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 utbildning till bostadsrätt.

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

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1982:354.

*Nuvarande lydelse*

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

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, 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.
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.
5. utlåtits 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.

*Föreslagen lydelse*

Hyresnämnds yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnd får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

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. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

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 besvärslaga inkommit till arrendenämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagan inkommit till fastighetsdomstolen först därefter ej föranleda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5–12 §§ rättegångsbalken motsva-

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 bevrästalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärslaga inkommit till arrendenämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagan inkommit till fastighetsdomstolen först därefter ej föranleda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5–12 §§ rättegångsbalken motsva-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

gångsbalken 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 *tal*an ej föras.

rande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i *andra stycket tredje meningen eller* i 23 § *tredje* stycket 1–3 får *inte* överklagas.

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

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

Häri genom 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 förfallodagen 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 avtråde*, 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.

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

*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.

## 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.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1983-11-24

**Närvarande:** statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Petersson, Andersson, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg, Wickbom.

**Föredragande:** statsrådet Wickbom

## Lagrådsremiss med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen

### 1 Inledning

År 1975 tillkallades sakkunniga för att se över vissa delar av arrendelagstiftningen (se 1976 års kommittéberättelse s. 79–85). De sakkunniga antog namnet arrendelagskommittén (Ju 1975: 04). Kommittén har tidigare lagt fram delbetänkandet (SOU 1978: 36) Arrenderätt 1 Jordbruksarrendatorns besittningsskydd. Betänkandet har legat till grund för lagstiftning (prop. 1978/79: 183, LU 23, rskr 413, SFS 1979: 371–373).

Kommittén<sup>1</sup>, som erhöll tilläggsdirektiv år 1979 (se 1980 års kommittéberättelse del II s. 27–34), avlämnade i november 1981 sitt slutbetänkande (SOU 1981: 80) Arrenderätt 2 Regler om investeringar i arrendejordbruket m. m. Betänkandet har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende hör fogas dels kommitténs sammanfattning av betänkandet som *bilaga 1*, dels kommitténs författningsförslag som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena har gjorts inom justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 2797-81).

Stockholms handelskammare har i en skrivelse den 10 mars 1981 till justitiedepartementet hemställt om lagstiftning för att stärka besittningsskyddet för anläggningsarrendatorerna. Skrivelsen hör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

Jag har i detta ärende särskilt samrått med chefen för jordbruksdepartementet.

<sup>1</sup> Generaldirektören Ingvar Widén, ordförande, samt riksdagsledamöterna Thorsten Larsson och Sven Lindberg.

## 2 Allmän motivering

### 2.1 Allmänna synpunkter

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Allmänna bestämmelser om arrende finns i 7 och 8 kap. jordabalken (JB). De särskilda reglerna om jordbruksarrende finns i 9 kap. JB. Bestämmelserna om bostadsarrende och anläggningsarrende finns i 10 och 11 kap. JB. När någon mot ersättning upplåter fiskerätt åt annan, kan det ske som fiskearrende. Bestämmelser härom finns i lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendelagskommittén har i enlighet med sina direktiv främst sysslat med frågor som gäller upplåtelse genom jordbruksarrende. Även i min framställning kommer tyngdpunkten att läggas på reglerna om jordbruksarrende. Flera av förslagen avser dock även andra former av arrende.

Arrende har sedan gammalt en väsentlig betydelse för det svenska jordbruket. Av det totala antalet jordbruksföretag är f.n. omkring 15 procent brukningsenheter som helt arrenderas av brukaren och omkring 35 procent brukningsenheter som består av såväl arrenderad som ägd mark. Endast omkring hälften av alla jordbruksföretag består alltså av brukningsenheter som helt ägs av brukaren.

Av det sagda framgår att lagstiftningen om jordbruksarrende måste utformas så att den står i god överensstämmelse med målen för jordbrukspolitiken.

Senast fastställdes riktlinjer för jordbrukspolitiken vid 1977/78 års riksmöte (prop. 1977/78:19, JoU 10, rskr 103). Riktlinjerna bygger på de tre centrala mål som den svenska jordbrukspolitiken har haft sedan efterkrigstiden, nämligen ett produktionsmål, ett inkomstmål och ett effektivitetsmål. Målen har under olika perioder haft skiftande formuleringar och olika inbördes tyngd.

Med stöd av regeringens bemyndigande den 9 december 1982 tillkallade chefen för jordbruksdepartementet en kommitté (Jo 1983:01) som har i uppdrag att utreda utformningen av en livsmedelspolitik. Som framhålls i kommitténs direktiv (Dir 1982:103 s. 6) bör under huvudsyftet att trygga vår livsmedelsförsörjning som likställda delmål för jordbrukspolitiken gälla att konsumenterna får tillgång till livsmedel av god kvalitet till rimliga priser och att jordbrukarna får en med andra jämförbara grupper likvärdig standard.

Under tiden till dess kommitténs arbete har hunnit resultera i beslut av statsmakterna råder ett temporärt förbud mot nybyggnad av djurstallar enligt lagen (1983:147) om förbud under viss tid mot nybyggnad av djurstallar för nötkreatur, svin och fjäderfä (prop. 1982/83:112, JoU 27, rskr 188).

Den arrendelagstiftning som fanns före JB innebar en långtgående uppdelning av arrenden i olika kategorier med särskilda bestämmelser för publika, sociala och övriga arrenden. Enligt en allmän uppfattning var lagstiftningen svåröverskådlig och svårtillämpad.

JB, som trädde i kraft den 1 januari 1972, innebar en genomgripande reform av arrendelagstiftningen. I princip tillskapades en enhetlig lagstiftning för alla jordbruksarrenden. JB innebar också att jordägare och arrendatorer gavs en ökad avtalsfrihet i ekonomiska angelägenheter. Avsikten var att man härigenom bl. a. skulle tillgodose det jordbrukspolitiska effektivitetsmålet. Utbudet av mark för arrende antogs komma att stimuleras av en ökad avtalsfrihet. Därigenom skapades ökade möjligheter att förstärka brukningsenheter genom tillskott av arrenderad jord, vilket antogs medföra att takten i strukturrationaliseringen skulle öka. JB innebar emellertid inte bara att arrendelagstiftningen reformerades i riktning mot en ökad avtalsfrihet. Samtidigt skyddades också arrendatorn genom tvingande regler, t. ex. när det gällde besittningsskyddet. Ett starkt besittningsskydd ansågs motiverat från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter (prop. 1970: 20 s. B 854).

Efter JB:s ikraftträdande synes strukturrationaliseringen inom jordbruket i ökande omfattning ha kommit att ske genom tillskottsarrenden. Utvecklingen sedan början av 1970-talet och till i dag har inneburit dels att det totala antalet jordbruksföretag har minskat inte obetydligt, dels att den arrenderade arealen har ökat från omkring 30 till drygt 40 procent av åkerarealen.

Det förhållandet att strukturrationaliseringen numera ofta sker genom tillskottsarrende har under senare år alltmer kommit att uppmärksammas i den jordbrukspolitiska debatten. Man har därvid pekat på att det inte är givet att ett tillskottsarrende bidrar till att tillskapa mera rationella och lönsamma jordbruksföretag. Sådana arrenden kan, påpekas det, försvåra en önskvärd strukturuomvandling samt även bidra till en stegring av arrendepriserna (se t. ex. LU 1977/78: 26 s. 14).

Den fortgående rationaliseringen inom jordbruket har också lett till att frågan om investeringsnivån på arrendegårdarna alltmer har uppmärksamats.

Som jag inledningsvis nämnde har det av arrendelagskommittén avlämnade delbetänkandet (SOU 1978: 36) legat till grund för lagstiftning. Genom de nya reglerna, som trädde i kraft den 1 juli 1979, stärktes arrendatorernas besittningsskydd i självinträdesfallen. Jordägarens intresse av att få brukningsrätten till arrendestället skall vägas mot arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet. Före lagändringen var arrendatorn alltid tvungen att lämna arrendestället vid arrendeperiodens utgång, om jordägaren gjorde sannolikt att han själv eller en nära anhörig skulle bruka arrendestället i fortsättningen. 1979 ändrades också reglerna om hur arrendeavgiften skall bestämmas vid förlängning av avtalet. Ändringen innebär bl. a. att större hänsyn skall tas till arrendeställets avkastningsförmåga.

I sitt slutbetänkande har kommittén lagt fram förslag som innebär en omfattande omarbetning av reglerna på arrendecområdet, främst JB:s regler om jordbruksarrende. Betänkandet berör följande områden, nämligen investeringar på arrendestället, arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende, muntliga arrendcupplåtelser, upplåtelsetiden vid kommunala jordbruksarrenden, förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorer, överlåtelse av arrenderätt, arrendeavräkning vid ändrat penningvärde, fideikommissarrendatorers rättsställning, underarrendatorers rättsställning, förverkande av jordbruksarrende på grund av vanvård, maximitiden för arrendcupplåtelser, arbetsavtal i samband med arrende, ränta på retroaktiv arrendeavgift, dispensregler, uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende, processordningen i arrendedovister, taxeringsvärdering vid bostadsarrende samt frågan om följcändringar bl. a. i lagen om fiskearrenden.

Kommitténs betänkande är enhälligt utom såvitt gäller frågan om överlåtelse av arrenderätt och frågan om arrendeavräkning vid ändrat penningvärde.

Efter det att betänkandet avlämnades har bl. a. frågan om friköpsrätt och frågan om överlåtelse rätt behandlats av riksdagen (LU 1982/83: 27, rskr 266). Jag återkommer strax till detta.

När det gäller den allmänna inriktningen av kommitténs förslag har flera remissinstanser riktat uppmärksamheten på förslagets helhetsverkan på marknaden för jordbruksarrenden. Vissa av dessa instanser anser att ett genomförande av några av förslagen kan få negativa effekter, sett från marknadens synpunkter, när det gäller t. ex. utbud av arrendegårdar och gårdarnas långsiktiga strukturutveckling. Dessa förslag anses också leda till en väsentligt ökad byråkratisering och komplicerad formalisering för parterna.

För egen del anser jag givetvis att det är viktigt att arrendereglerna utformas så att de inte medför negativa effekter när det gäller utbudet av arrendemark. Å andra sidan är det tydligt att gentemot varje förslag om en förbättring av arrendatorernas rättsställning kan åberopas att det medför en risk för att jordägarna blir mindre benägna att bjuda ut jord på arrende. Lika tydligt är att denna risk inte kan få hindra alla reformer på arrendecområdet. Sådana reformer kan vara påkallade t. ex. av starka sociala skäl.

De förslag till lagstiftning som jag kommer att redovisa i det följande innebär i huvudsak ett genomförande av kommitténs förslag. Mot bakgrund av bl. a. vad som har kommit fram vid remissbehandlingen har jag dock i vissa fall föredragit andra lösningar än dem som kommittén har föreslagit. Jag har också beaktat vad som har anförts i det nyss nämnda betänkandet från lagutskottet. Sammantaget innebär förslagen enligt min mening en påtaglig förbättring av arrendatorernas rättsställning.

Jag vill här nämna att jag, främst av sociala skäl, kommer att föreslå dels en företrädesrätt för arrendatorer att förvärva arrendestället, dels en utvidgad rätt för arrendatorer att överlåta arrenderätten. Jag kommer också att

föreslå ändringar i reglerna om proceduren vid förlängnings- och villkorstvister som innebär att arrendatorernas ställning stärks i dessa tvister. Förslagen har så betydande fördelar främst ur social synpunkt att man enligt min mening får acceptera att det kan uppkomma vissa negativa effekter på utbudet av arrendemark. Jag vill dock understryka att jag anser att förslagen har utformats så att några påtagliga negativa effekter inte skall behöva uppkomma.

Jag kommer i det följande att närmare redovisa mina ställningstaganden till de olika frågor som kommittén har behandlat samt skälen för dessa ställningstaganden. Jag kommer vidare att behandla skrivelsen den 10 mars 1981 från Stockholms handelskammare om anläggningsarrendatorernas rättsställning (se bilaga 4 samt avsnitt 2.15.2). Redan nu vill jag dock ta upp tre av de frågor som kommittén har behandlat.

Kommittén har övervägt frågan om införandet av en rätt för arrendatorer att friköpa arrendestället (se s. 119 i betänkandet). Därvid har kommittén funnit att en friköpsrätt är förenad med så stora nackdelar att dessa inte vägs upp av den förmån som skulle komma vissa arrendatorer till del. Kommittén har därför inte föreslagit att någon sådan rätt införs.

I det tidigare nämnda betänkandet LU 1982/83: 27 anförs emellertid dels att frågan om en friköpsrätt för innehavare av s. k. historiska jordbruksarrenden bör bli föremål för en förutsättningslös utredning, dels att i samband därmed även frågan om behovet av en friköpsrätt till tomtmark bör utredas.

Enligt min mening bör de berörda friköpsfrågorna utredas av en särskild kommitté. Jag avser därför inte att nu ta ställning i friköpsfrågan utan kommer i stället att ta upp frågan om kommittédirektiv senare i dag.

Som tidigare berörts har arrendelagskommittén i sitt betänkande lagt fram förslag beträffande processordningen i arrendetvister (se betänkandet s. 197–206). Förslagen, som bl. a. innebär att en särskild arrendedomstol skall inrättas som överinstans till arrendenämnderna och att de arrendemål som nu handläggs av fastighetsdomstolarna skall överflyttas till arrendenämnderna, förutsätter att en samordning skall ske med förslagen i hyresrättsutredningens slutbetänkande (SOU 1981:77) Hyresrätt 3 om en ny hyresprocesslag m. m.

Kommitténs förslag när det gäller processordningen har fått ett blandat mottagande hos remissinstanserna (se remissammanställningen avsnitt 17). Många remissinstanser, bl. a. samtliga allmänna domstolar som yttrat sig, två arrendenämnder, domstolsverket och Sveriges advokatsamfund, är negativa till förslaget om inrättande av en särskild arrendedomstol. Kommitténs förslag att de arrendemål som nu handläggs av fastighetsdomstolarna skall överflyttas till arrendenämnderna har fått ett mera positivt bemötande av remissinstanserna. Svea hovrätt, domstolsverket och advokatsamfundet anser dock att det bör prövas närmare om inte arrendenämnds målen kan prövas i allmän domstol för det fall att sakkunniga på

arrendeområdet ingår i domstolen. Flera remissinstanser, bl. a. Lantbrukarnas riksförbund (LRF), vill avvakta resultatet av rättegångsutredningens (Ju 1977:06) arbete innan de tar ställning till kommitténs förslag om att en gemensam processlag för arrende- och hyresmålen skall utarbetas på grundval av hyresrättsutredningens förslag.

Jag delar i och för sig kommitténs uppfattning att den nu gällande processordningen i arrendetvister i vissa hänseenden inte är tillfredsställande. Enligt min mening är tiden emellertid ännu inte mogen för att ta ställning till en reform av arrendeprocessen. Det finns bl. a. anledning att avvakta vad som blir resultatet av rättegångsutredningens arbete med att reformera förfarandet vid de allmänna domstolarna. I rättegångsutredningens uppdrag ingår även att överväga kompetensfördelningen mellan allmän domstol och fastighetsdomstol.

Jag har alltså inte för avsikt att nu ta ställning till kommitténs förslag när det gäller processordningen i arrendetvister. Jag förordar i stället att nuvarande ordning t. v. behålls.

Jag har i denna fråga särskilt samrått med chefen för bostadsdepartementet, som i en lagrådsremiss senare denna dag med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen kommer att behandla frågan om handläggningen av hyrestvister.

Den tredje frågan som jag vill ta upp redan nu är kommitténs förslag när det gäller underarrendatorernas rättsställning (se betänkandet s. 149–154). Ett motsvarande förslag finns också på hyresområdet (se SOU 1981: 77 s. 257–268).

De ifrågakvarande förslagen berör bl. a. det fallet att arrende har upplåtits i andra hand av en arrendator som i själva verket endast är bulvan för jordägaren. Frågan om en allmän lagstiftning mot bulvanförhållanden har behandlats av kommissionen (Ju 1982:05) mot ekonomisk brottslighet i delbetänkandet (SOU 1983:46) Bulvanlag, som f. n. remissbehandlas. Enligt min mening bör man avvakta den vidare behandlingen av kommissionens betänkande innan ställning tas till arrendelagskommitténs förslag beträffande underarrendatorernas rättsställning. Även i denna fråga har jag särskilt samrått med chefen för bostadsdepartementet.

## 2.2 Investeringar vid jordbruksarrende

**Mitt förslag:** Jordägaren åläggs en principiell skyldighet att utföra investeringar som påfordras av en myndighet, t. ex. enligt hälso- eller miljöskyddslagstiftningen. Regeln utformas efter mönster av vad som nu gäller beträffande jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 och 22 §§ JB. Detta innebär bl. a. att jordägarens investeringsskyldighet endast omfattar sådana anläggningar som behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Den dispositiva regeln i 9 kap. 21 § JB om rätt för arrendatorn att få ersättning för täckdikning görs tvingande.



**Kommitténs förslag:** Arrendatorn får söka tillstånd hos arrendenämnden att göra investeringar som medför varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Vid arrendets upphörande skall jordägaren betala ersättning till arrendatorn med ett belopp som skall motsvara vad arrendestället genom investeringen har ökat i värde. (Se betänkandet s. 67–78.)

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker eller motsätter sig inte att regler införs. Många remissinstanser, bl. a. i stort sett alla som företräder jordägareintressen samt en tingsrätt och Sveriges advokatsamfund, avstyrker dock kommitténs förslag. Även remissinstanser som inte avstyrker har kritiska synpunkter och efterlyser förtydliganden på olika punkter. Särskilt ersättningsregeln har kommenterats av ett stort antal remissinstanser. Många av dessa anser att ersättningsfrågan måste lösas i samband med att tillstånd lämnas till investeringen. Även de förutsättningar under vilka investeringstillstånd kan lämnas måste enligt många remissinstanser anges klarare. Flera remissinstanser, bl. a. LRF, vill också ha särskilda regler för investeringar som påfordras av en myndighet. Sveriges jordbruksarrendatorers förbund anser att täckdikning har sådan betydelse att den bör särbehandlas. (Se remissammanställningen avsnitt 2.)

**Skäl för mitt förslag:** Enligt gällande regler om jordbruksarrende (se 9 kap. 15–22 §§ JB) är varken jordägaren eller arrendatorn skyldig att förbättra arrendestället under arrendetiden. Däremot skall arrendatorn underhålla och vårda arrendestället. Arrendatorn har rätt att få ersättning av jordägaren för vissa förbättringar som han har utfört på arrendestället. Detta gäller i första hand tillträdesbrister som arrendatorn har avhjälpt. En ersättningsrätt föreligger också när det gäller ny täckdikning och vissa andra fristående förbättringar, dock inte uppförande av byggnad, vilka har medfört en varaktig nytta för jordbruket. Rätt till ersättning för fristående förbättringar föreligger endast om inte annat har avtalats. Vidare är jordägaren skyldig att utföra och bekosta det arbete som behövs därför att en byggnad, täckdikning eller annan anläggning, som finns på arrendestället, blir så skadad eller sliten att den inte längre fyller sitt ändamål utan behöver byggas om eller ersättas med en ny. Jordägarens byggnadsskyldighet omfattar endast sådana åtgärder som inte ingår i arrendatorns underhållsskyldighet och som är motiverade från ekonomisk synpunkt. Har jordägaren fullgjort sin byggnadsskyldighet eller bekostat en fristående förbättring, är arrendatorn i princip skyldig att godta en skäligen höjning av arrendeavgiften.

Kommittén har föreslagit att vissa ytterligare investeringar blir föremål för lagstiftning. Investeringarna karaktäriseras på det sättet att de skall gå utöver arrendatorns underhållsskyldighet och jordägarens byggnadsskyldighet enligt nuvarande regler samt leda till en påtaglig förbättring av arrendeställets skick. Kommittén föreslår att arrendatorn skall få ersätt-

ning av jordägaren för en sådan investering, om arrendenämnden har lämnat tillstånd till investeringen. Ersättningen skall bestämmas vid avträdessyn och skall motsvara vad arrendestället genom investeringen har ökat i värde. Kommitténs förslag innebär vidare att reglerna om investeringar på arrendestället görs tvingande.

I motiven till de nu gällande reglerna om fristående förbättringar på arrendeställena framhålls att reglerna inte bör ges en sådan konstruktion att de driver fram en ökad total jordbruksproduktion. Alla bestämmelser om ersättning för fristående förbättringar gjordes därför dispositiva (se prop. 1970:20 s. B 837 och 879).

Gällande regler bygger på principen att ansvaret för att nödvändiga investeringar görs vilar på jordägaren. Det finns emellertid inget som hindrar att parterna kommer överens om att arrendatorn skall göra en investering. Det är också sådana investeringar som tillkommer genom samarbete mellan jordägaren och arrendatorn som har de bästa förutsättningarna att bli nyttiga och lönsamma för jordbruket. Parterna kan bl. a. komma överens om de villkor som de anser rimliga för en investering på ett arrendeställe. Arrendatorn har vidare i princip rätt att på egen risk utföra en investering. I vissa fall kan också statligt stöd lämnas för att främja en sådan rationalisering som det här är fråga om.

Som skäl för förslaget om tvingande regler om investeringar har kommittén åberopat att arrendeställena är eftersatta i investeringshänseende jämfört med fastigheter som brukas av ägaren och att detta kan förklaras med avsaknaden av tvingande regler om skyldighet att göra varaktiga förbättringar på arrendeställena.

Riktigheten av kommitténs uppfattning att arrendeställena är eftersatta i investeringshänseende har bestritts av flera remissinstanser. Några remissinstanser har pekat på att eventuella brister när det gäller investeringar på arrendeställena kan bero på andra faktorer än att det saknas tvingande regler.

Enligt min mening ger utredningen i ärendet inte något säkert stöd för uppfattningen att den av kommittén förordade lagstiftningen behövs.

Av betydelse för mitt ställningstagande till kommitténs förslag i denna del är vidare att remissinstanserna har framställt många invändningar mot förslagets praktiska konsekvenser. Särskilt problematiskt är enligt min mening att frågan om jordägarens ersättningsskyldighet till arrendatorn för en investering enligt förslaget ställs på framtiden och inte avgörs när investeringen äger rum. Mot förslaget talar vidare det förhållandet att ett genomförande skulle kunna orsaka samhället inte obetydliga kostnader för att lösa tvister mellan jordägare och arrendatorer i tillstånds- och ersättningsfrågor.

Vid övervägande av det anförda har jag kommit till den uppfattningen att det inte nu bör införas sådana generella investeringsregler som kommittén har föreslagit. Detta innebär emellertid inte att man helt och hållet bör

avstå från lagstiftningsåtgärder beträffande investeringar på arrendestället. Jag anser således att lagstiftning bör ske i två avseenden.

I första hand tänker jag då på sådana investeringar som en myndighet kräver för att en jordbruksarrendator skall kunna fortsätta att bedriva verksamheten på arrendestället på det sätt som förutsattes när arrendeavtalet ingicks. Bl. a. Uppsala universitet, LRF och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund anser att det behövs särskilda regler för sådana investeringar.

Till skillnad från hyresområdet saknas på arrendeområdet uttryckliga regler om det hinder i rättighetens utövande som kan uppkomma till följd av ett beslut av en myndighet (se 8 kap. 9–11 §§ samt 12 kap. 10 § andra stycket, 12 § och 16 § första stycket 4 JB).

I förarbetena till de arrenderättsliga reglerna anför bl. a. att det av allmänna avtalsrättsliga grundsatser följer att en jordbruksarrendator har rätt till nedsättning av arrendeavgiften, om arrendestället utan hans vållande undergår en väsentlig förändring under arrendetiden, och att arrendatorn har rätt att säga upp avtalet, om skadan inte är ringa. Särskilda regler om att ändrade förhållanden under närmare angivna förutsättningar skulle kunna leda till jämkning eller hävande av avtalet föreslogs inte, eftersom avsaknaden av regler inte hade känts särskilt besvärlig (prop. 1970: 20 s. B 945–946).

De allmänna avtalsrättsliga grundsatserna innebär inte att jordägaren är skyldig att investera på arrendestället i anledning av att en myndighet kräver att åtgärder vidtas för att en jordbruksarrendator skall få fortsätta att bedriva verksamheten på arrendestället på det sätt som förutsattes när arrendeavtalet ingicks. Indirekt kan emellertid reglerna ha den effekten att en investering kommer till stånd. Om jordägaren inte investerar riskerar han ju att arrendatorn tvingas att ändra sin verksamhet och att denne därigenom i sin tur framtvingar t. ex. en sänkning av arrendeavgiften. Enligt min mening är det emellertid, när det gäller jordbruksarrende, en brist i regelsystemet att det inte direkt framgår om och under vilka förutsättningar som jordägaren är skyldig att göra en investering. Jag anser därför att denna fråga bör regleras särskilt i 9 kap. JB.

En myndighet kan komma att rikta krav i anledning av verksamheten på ett arrendeställe enligt bl. a. de bestämmelser som gäller på områden som arbetarskyddet, djurskyddet samt hälso- och miljöskyddet. Ett ingripande enligt arbetsmiljölagen (1977:1160) eller lagen (1944:219) om djurskydd kan således t. ex. leda till att ladugården på ett arrendeställe inte får användas på det sätt som förutsattes när arrendeavtalet ingicks. På motsvarande sätt kan ett ingripande enligt miljöskyddslagen (1969:387) eller hälsoskyddslagen (1982:1080) leda till t. ex. att djurhållningen på ett arrendeställe måste upphöra, om inte gödselvårdsanläggningen moderniseras.

Det är i princip den som driver verksamheten, dvs. i detta fall arrendatorn, som blir föremål för ingripanden enligt de nämnda lagarna. Detta är

också naturligt bl. a. mot bakgrund av att jordägarens möjlighet att bestämma över hur verksamheten på arrendestället skall bedrivas ofta är inskränkt till följd av arrendeavtalet. I vissa fall torde emellertid ett ingripande också kunna riktas mot jordägaren.

I 9 kap. 18 § JB finns regler om vad som gäller för det fall att en byggnad, täckdikning eller annan anläggning har skadats eller förslitits så att anläggningen måste byggas om eller ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål. Reglerna, som är tvingande, innebär bl. a. att jordägaren skall utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Har jordägaren utfört ett arbete som avses i 9 kap. 18 § JB är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften, om arbetet har ökat arrenderättens värde (9 kap. 22 § JB).

De av mig nu förordade reglerna om investeringar på arrendestället bör kunna utformas efter mönster av bestämmelserna i 9 kap. 18 § JB. Jag återkommer till reglerna i specialmotiveringen.

Det andra området där jag ämnar föreslå lagstiftningsåtgärder avser täckdikningar.

Enligt 9 kap. 21 § första stycket JB är arrendatorn, om han utför ny täckdikning som arrendenämnden har funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, vid arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp var till arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet. Bestämmelsen gäller endast om inte något annat har avtalats.

För att markens produktionsförmåga skall kunna tas tillvara på rätt sätt krävs att den är tillfredsställande torrlagd. Behovet av investeringar i täckdikning torde vara betydande inom det svenska jordbruket. Det synes vara en allmän uppfattning att en jordägare, som under en längre tid arrenderar ut en fastighet, är mindre benägen att investera i ny täckdikning än en jordägare som själv brukar marken. Detta bestyrks också av att en mindre andel av den arrenderade än av den ägda arealen torde vara systemtäckdikad (se betänkandet Ds Jo 1982: 7) Statligt stöd till jordbruket i norra Sverige s. 68–69).

Med hänsyn till det sagda bör arrendatorns möjligheter att få till stånd en ny täckdikning på arrendestället förbättras. Detta kan ske genom att den f. n. dispositiva bestämmelsen i 9 kap. 21 § första stycket JB görs tvingande till arrendatorns förmån. Härigenom förhindras jordägaren att avtala bort sin skyldighet att bekosta behövliga nytäckdikningar. Jag anser inte att det finns skäl att befara att en sådan lagändring skulle medföra att jordägarna tvingades att bekosta täckdikningar som inte är jordbruksekonomiskt och miljömässigt försvarbara. En förutsättning för att jordägaren skall vara ersättningskyldig för en täckdikning enligt 9 kap. 21 § första stycket JB är ju att arrendenämnden har funnit täckdikningen behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Under hänvisning till det anförda föreslår jag att 9 kap. 21 § första stycket JB görs tvingande till arrendatorns förmån.

### 2.3 Arrendetid och besittningsskydd vid jordbruksarrende som är sidoarrende

**Mitt förslag:** Någon ändring av gällande regler görs inte (se 9 kap. 2 och 7 §§ JB). Detta innebär att sidoarrenden med en arrendetid om ett år eller kortare tid, liksom hittills, inte blir förenade med besittningsskydd.

**Kommitténs förslag:** Besittningsskydd införs för sidoarrenden med en arrendetid på ett år. Vidare föreskrivs en ettårig minimitid för upplåtelser av sidoarrende. Minimitiden skall inte gälla för utarrendering av mark från lantbruksnämndens markreserv och inte heller om arrendenämnden har godkänt en upplåtelse för kortare tid. I andra fall skall en upplåtelse gälla för ett år även om upplåtelsen avser en kortare tid. (Se betänkandet s. 80–86 och 90–92.)

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har en negativ inställning till att besittningsskyddet vid sidoarrende förstärks på det sätt som kommittén har föreslagit. En allmän invändning mot förslaget är att det kan försvåra strukturrationaliseringen. (Se remissammanställningen avsnitt 4.)

**Skäl för mitt förslag:** 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. I bestämmelserna om besittningsskydd har emellertid undantag gjorts för sidoarrenden med en arrendetid om ett år eller kortare tid (se 9 kap. 7 § första stycket 1 JB).

Gårdsarrenden skall i princip upplåtas på minst fem år (se 9 kap. 2 § JB). För sidoarrenden finns det inte någon regel om minimitid. Enligt en av kommittén företagen undersökning har färre än 30 procent av de sidoarrenden som uppfyller kravet på skriftlig form (jfr avsnitt 2.4) en avtalstid om ett år eller kortare tid.

Bakgrunden till kommitténs förslag att alla sidoarrenden i princip förenas med besittningsskydd är de olägenheter som uppkommer för en sidoarrendator som saknar sådant skydd. Denne vet inte hur lång tid som han får behålla arrendet och får därigenom, framhåller kommittén, svårare att planera driften. Vidare kan han normalt inte göra erforderliga investeringar. Om sidoarrendet utgör en betydande del av den areal som han brukar, är hela företagets existens beroende av att sidoarrendet består.

För egen del vill jag till en början peka på att arrendatorn, när det gäller sidoarrende, många gånger har en väl så stark ställning i förhandlingarna om arrendevillkoren som jordägaren. Förhandlingarna kan t. ex. gälla ett mindre jordområde och den tilltänkte arrendatorn kan vara ägare till en större jordbruksfastighet. I en del fall torde dock arrendatorn befinna sig i ett underläge, t. ex. för det fallet att sidoarrendet är av avgörande betydelse för hans jordbruksföretag.

Behovet av att skydda arrendatorerna i de sist nämnda fallen kan anföras som ett skäl för tvingande regler om besittningsskydd, när det gäller sidoarrenden. Ett sådant besittningsskydd kan emellertid inte få innebära att man understöder bibehållandet av sidoarrenden som med hänsyn till brukningsförhållandena är olämpliga och som därför så snabbt som möjligt bör kunna ställas till förfogande för rationaliseringsåtgärder.

Av det anförda framgår att det är svårt att genom en generell regel fastställa gränsen mellan sådana sidoarrenden som bör förenas med besittningsskydd och sådana som inte bör tillerkännas ett sådant skydd.

Enligt kommitténs förslag skall gränsdragningen åstadkommas genom ett dispensförfarande där förutsättningarna för besittningsskydd kan prövas i varje särskilt fall. Som framhålls av remissinstanserna orsakar emellertid en sådan ordning betydande besvär för den enskilde. Det föreslagna systemet fordrar vidare en omfattande och kostnadskrävande organisation för prövning av dispensfrågor.

De invändningar som kan föras fram mot ett system med ett generellt dispensförfarande ansågs vid de överväganden som föregick arrendereformen i JB vara av den tyngden att systemet inte borde genomföras (prop. 1970: 20 s. B 860). Enligt min mening finns det inte skäl att nu frångå denna bedömning. Jag vill därvid särskilt peka på att det nuvarande statsfinansiella läget inte tillåter några kostnadsökningar och att det föreliggande materialet inte utvisar att den gällande ordningen missbrukas av jordägarna.

Mitt ställningstagande mot ett system med ett dispensförfarande när det gäller sidoarrenden ligger i linje med riksdagens ställningstagande nyligen till frågan om kontroll av tillskottsarrendena ur jordbrukspolitisk synpunkt. Nyttan av en sådan kontroll ansågs inte uppväga ingreppet i avtalsfriheten eller de avsevärda kostnader som skulle uppstå vid det omfattande kontrollsystem som blev nödvändigt (JoU 1981/82: 22 s. 3).

#### 2.4 Muntliga arrendeupplåtelse

**Mitt förslag:** Någon ändring av gällande regler görs inte (se 8 kap. 3 § JB). Detta innebär bl. a. att muntliga avtal om jordbruksarrende, liksom hittills, är ogiltiga.

**Kommitténs förslag:** Den arrendator som har ingått ett muntligt avtal om jordbruks- eller bostadsarrende skall kunna utverka en s. k. arrendeförklaring hos arrendenämnden. En sådan förklaring skall meddelas på ansökan av arrendatorn, om arrendatorn har tillträtt arrendestället utan att ett skriftligt avtal har upprättats och jordägaren inte medverkar till att ett sådant avtal kommer till stånd. I samband med att en arrendeförklaring meddelas skall arrendenämnden bestämma skäligena villkor för arrendet. Därvid skall nämnden inte fastställa vad parterna en gång i tiden har avtalat utan i stället inrikta sig på vad som bör gälla för framtiden. (Se betänkandet s. 79–90.)

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar i princip förslaget om arrendeförklaring. Många instanser anser emellertid att den muntliga överenskommelsen bör ligga till grund för arrendeförklaringen och att en sådan förklaring skall få meddelas först när arrendet har pågått någon tid, exempelvis två år. Några remissinstanser anser att arrendeförklaring bör förbehållas sådana arrenden som är av väsentlig betydelse för arrendatorn. Det framhålls också att institutet arrendeförklaring saknar motsvarighet i någon annan avtalsrättslig relation. (Se remissammanställningen avsnitt 3.)

**Skäl för mitt förslag:** Till en början krävdes inte enligt 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom att ett avtal om jordbruksarrende skulle upprättas skriftligen. Genom lagstiftning år 1943 infördes emellertid ett sådant krav. De regler som då infördes gäller i princip än i dag (se 8 kap. 3 § JB). Reglerna innebär att muntliga avtal om jordbruksarrende är ogiltiga. Om arrendatorn har tillträtt arrendestället utan att ett skriftligt avtal har upprättats, har han dock rätt till skadestånd av jordägaren under förutsättning att det inte har berott på arrendatorn att ett giltigt arrendeavtal inte har kommit till stånd. Skriftlighetskravet gäller även för bostadsarrende och anläggningsarrende. Krav på skriftlig form uppställs däremot inte när det gäller lägenhetsarrende.

Statistiska centralbyrån utförde under år 1977 på uppdrag av kommittén 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.

Kommittén anser mot bakgrund av statistiska centralbyråns undersökning att antalet muntliga avtal är högre än vad som kan godtas. Samtidigt anser kommittén att det är olämpligt att upphäva formkravet. Kommitténs förslag om att man i lagstiftningen skall införa institutet arrendeförklaring har tillkommit i syfte att minska antalet muntliga avtal och förbättra de berörda arrendatoreernas ställning.

Av utredningen framgår att den skadeståndssanktion som gällande regler riktar mot jordägaren för det fall att denne inte respekterar ett muntligt avtal knappast alls tillämpas i praktiken. Kommittén har härav dragit den slutsatsen att arrendatorn får bära de negativa verkningarna av det formkrav som gäller beträffande jordbruksarrende. Jag delar inte kommitténs uppfattning på denna punkt. Det förhållandet att skadeståndssanktionen inte har åberopats talar nämligen, enligt min mening, snarast mot att arrendatorerna skulle ha lidit någon skada.

Förslaget om arrendeförklaring är enligt min mening en nyskapelse på avtalsrättens 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 jag liksom åtskilliga remissinstanser att den muntliga överenskommelsen måste ligga till grund för arrendeförklaringen. Den av kommittén redovisade undersökningen synes emellertid visa att omkring 90 procent av de muntliga avtalen avser sådana upplåtelsetider att avtalet, om det hade varit skriftligt, inte skulle ha varit förenat med besittningsskydd. En arrendeförklaring skulle alltså endast undantagsvis komma att leda till att en arrendator får ett sådant skydd (jfr avsnitt 2.3). Värdet av arrendeförklaring som ett medel att stärka arrendatorernas besittningsskydd skulle därmed bli tämligen ringa.

Mot bakgrund av det anförda har jag kommit till den uppfattningen att förslaget om arrendeförklaring inte bör genomföras.

Kommittén har också diskuterat frågan om att upphäva skriftlighetskravet när det gäller avtal om jordbruksarrende. Därvid har kommittén funnit att det inte är lämpligt att föreslå något avsteg från detta krav. Kommitténs uppfattning på denna punkt har godtagits av remissinstanserna.

Det naturliga för svensk rätt är att anse att muntliga avtal är giltiga. Mot bakgrund härav ligger det nära till hands att förorda ett upphävande av det gällande formkravet beträffande arrende. Den allmänna uppfattningen på arrendeområdet är emellertid att detta inte är lämpligt. Den gällande ordningen synes också i praktiken fungera tämligen väl. Främst med hänsyn till det sagda finner jag att det gällande kravet på skriftlig form bör behållas i arrendelagstiftningen.

## 2.5 Upplåtelse tiden vid kommunala jordbruksarrenden

**Mitt förslag:** Den generella rätten för kommunerna att upplåta gårdsarrenden, dvs. sådana jordbruksarrenden som omfattar bostad för arrendatorn, med en arrendetid om ett år tas bort (se 9 kap. 2 § JB). Kommunerna blir – i likhet med övriga jordägare – skyldiga att söka dispens hos arrendenämnden, när det gäller gårdsarrenden med en arrendetid som understiger fem år.



**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag utom såtillvida att krav på dispens endast uppställs beträffande gårdsarrenden som helt ligger utanför detaljplanlagt område (se betänkandet s. 93–108).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar eller lämnar utan erinran att det uppställs krav på dispens även när det gäller kommunala gårdsarrenden med en kortare arrendetid än fem år. Huvuddelen av dessa instanser har inga invändningar mot kommitténs förslag om undantag från dispenskravet, men många instanser – bl. a. en arrendenämnd, LRF och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund – anser att något undantag inte bör göras. Kommitténs förslag avstyrks av bl. a. kommunförbundet och de båda hörda länsstyrelserna. (Se remissammanställningen avsnitt 5.)

**Skäl för mitt förslag:** JB vilar på den principen att de kommunala upplåtelse-erna skall följa samma regler som övriga jordbruksarrenden. När det gäller minimitiden vid upplåtelser av gårdsarrenden bibehölls dock i JB beträffande de kommunala upplåtelse-erna en tidigare gällande särregel om ett år, medan minimitiden för övriga sådana upplåtelser bestämdes till fem år (se 9 kap. 2 § JB). Motiven till den särskilda regeln beträffande kommunala upplåtelser var främst att det ansågs svårt för kommunerna att i förväg överblicka en så lång arrendetid som fem år och avgöra om marken behövde tas i anspråk för annat ändamål inom denna tid. Man ville också förhindra att kommunerna av försiktighetsskäl undvek att upplåta mark på gårdsarrende (se prop: 1970: 20 s. B 871–873, 3LU 1970: 80 s. 206).

Vid gårdsarrende saknar arrendetiden betydelse för arrendatorns besittningsskydd. Rätt till förlängning av avtalet föreligger dock inte om jordägaren exempelvis gör sannolikt att arrendestället skall användas i enlighet med en fastställd detaljplan (se 9 kap. 8 § första stycket 5 JB).

Ett avtal om gårdsarrende som avser kortare tid än föreskriven minimi-  
tid blir inte ogiltigt utan gäller för minimitiden. Om arrendenämnden har godkänt avtalet i den delen, gäller det dock för den överenskomna tiden (se 9 kap. 2 § andra stycket JB). Innebörden av gällande rätt är alltså att en kommun inte behöver dispens av arrendenämnden för arrendetider som är kortare än fem år men minst ett år.

Frågan om arrendetidens längd vid upplåtelser av kommunala gårdsarrenden har även efter JB:s ikraftträdande diskuterats i olika sammanhang (se bl. a. LU 1974: 35 och 1977/78: 26).

Enligt en av kommittén utförd undersökning av kommunernas avtalspraxis utgjorde den kommunalägda jordbruksmarken år 1978 2,5 procent av den totala arealen jordbruksmark i landet. Kommunerna innehar visserligen i princip mark endast för framtida utbyggnad och inte för att bedriva jordbruk eller för att skaffa sig ekonomiskt utbyte genom att arrendera ut marken. Av kommitténs undersökning framgår emellertid att en betydande del av kommunernas markinnehav enligt kommunernas egna bedömningar

inte kommer att exploateras inom de närmaste årtiondena. Undersökningen ger bl. a. vid handen att ca 60 procent av den korttidsupplåtna gårdsarealen ligger inom områden som enligt vad kommunerna själva har uppgett inte kommer att användas för annat ändamål än jordbruk före år 2000.

För egen del anser jag att de nu redovisade kommunala bedömningarna kan tas för goda. Man kan alltså utgå från att huvuddelen av de korttidsupplåtna kommunala gårdsarrendena avser mark som kommer att användas för jordbruksändamål i vart fall under de närmaste årtiondena.

Statsmakterna har tidigare vid flera tillfällen understrukit vikten av att upplåtelseperioden vid kommunala gårdsarrenden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna (prop. 1970:20 s. B 872, 3LU 1970:80 s. 206, LU 1974:35 s. 39 och 50). Också jag anser att detta är viktigt. Jag tänker då inte bara på den enskilde arrendatorns behov av att kunna planera driften långsiktigt. Även ur jordbruksnäringens synpunkt bör målsättningen vara att jordbrukaren skall driva jordbruket i ett långsiktigt perspektiv.

Av vad jag nu har anfört framgår att särregeln när det gäller kommunala upplåtelser av gårdsarrende i flertalet fall har utnyttjats utan att något egentligt behov därav har förelegat. Ett sådant utnyttjande av regeln har inte varit avsett och innebär nackdelar främst för arrendatorerna. Det finns alltså skäl av betydande styrka som talar för att särregeln tas bort.

Ett borttagande av särregeln kan givetvis innebära vissa nackdelar för kommunerna. Dessa är dock främst av administrativ art. Om särregeln tas bort innebär detta således inte att kommunerna förhindras att upplåta gårdsarrenden med en kortare arrendetid än fem år. Sådana upplåtelseperioder kommer fortfarande att kunna användas under förutsättning att arrendenämnden godkänner det.

Genom att utnyttja dispensmöjligheten kan alltså kommunerna säkra att en fastighet som är upplåten på gårdsarrende kan exploateras när detta behövs. Detta förutsätter att kommunerna beträffande varje upplåtelse av gårdsarrende gör klart för sig när marken kan behöva exploateras. Att så sker innebär en viss administrativ belastning för kommunerna, men det kan också ur kommunens egen synpunkt många gånger vara en fördel att det framtida markutnyttjandet klarläggs. Längre arrendetider betyder också att kommunen befrias från det administrativa arbete som uppkommer vid återkommande förnyelser av korttidsavtal.

Enligt min mening är fördelen av särregeln ur kommunal synpunkt inte så stor att den uppväger de nackdelar som regeln kan medföra i den praktiska tillämpningen. Jag förordar följaktligen att regeln tas bort.

Kommittén har som tidigare nämnts föreslagit att särregeln behålls beträffande upplåtelser av mark som helt eller delvis är belägen inom område med fastställd detaljplan.

För egen del anser jag att det inte finns tillräckliga skäl att bibehålla särregeln till någon del. Det förhållandet att mark ligger under detaljplan är

således ingen garanti för att marken kommer att exploateras inom en nära framtid. Det är vidare inte tilltalande att, om ett arrende omfattar ett obetydligt område inom detaljplan, detta skall leda till att särregeln blir tillämplig. I sammanhanget bör också beaktas att kommunen har möjlighet att i samband med tecknandet av ett arrendeavtal införa en klausul om rätt att helt eller delvis återta marken under löpande arrendeperiod och hos arrendenämnden begära dispens för en sådan klausul.

## 2.6 Företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer att förvärva arrendestället

### 2.6.1 Allmänna utgångspunkter

**Mitt förslag:** Det införs en rätt för arrendatorer att före andra köpare förvärva arrendestället, om avtalet gäller ett s. k. gårdsarrende, dvs. ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn, eller ett bostadsarrende. Företrädesrätten utformas efter mönster av lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt.

**Kommitténs förslag:** Arrendatorn skall ha en förköpsrätt om avtalet gäller gårdsarrende (se betänkandet s. 109–125).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker eller lämnar utan erinran kommitténs förslag om en förköpsrätt för gårdsarrendatorer. Många remissinstanser är dock kritiska till förslaget. Invändningarna gäller främst att behovet av en förköpsrätt är ringa och att det föreslagna förfarandet är komplicerat och svårhanterligt. Flera remissinstanser anser att även vissa s. k. sidoarrenden, dvs. jordbruksarrenden som inte omfattar bostad åt arrendatorn, bör vara förenade med förköpsrätt. (Se remissammanställningen avsnitt 6.)

**Skäl för mitt förslag:** Kommittén har övervägt såväl frågan om en företrädesrätt för arrendatorn att förvärva arrendestället som frågan om en rätt för arrendatorn att friköpa detta. Som jag redan har påpekat kommer jag inte att nu ta ställning i friköpsfrågan (se avsnitt 2.1).

F. n. finns inga regler om förköpsrätt för arrendatorer. Före JB:s ikraftträdande hade vissa jordbruksarrendatorer förköpsrätt enligt en lag härom från år 1943. Denna lag upphävdes dock när JB trädde i kraft, eftersom JB:s regler ansågs tillgodose berättigade krav på besittningsskydd för arrendatorerna (se prop. 1970: 20 s. B 871).

Kommittén har föreslagit att det åter införs en förköpsrätt för jordbruksarrendatorer, om arrendet är ett gårdsarrende, dvs. omfattar bostad åt arrendatorn. Regler härom föreslås bli intagna i en särskild lag om arrendators förköpsrätt.

Förslaget innebär att en jordägare, som har upplåtit en del av eller hela sin fasta egendom som gårdsarrende och som avser att sälja egendomen eller en del av denna, först måste erbjuda varje gårdsarrendator som berörs av den tilltänkta försäljningen att köpa sitt arrendeställe med de justeringar som av fastighetsbildnings- eller rationaliseringsskäl kan vara nödvändiga. Erbjudandet till arrendatorn skall vara godkänt av lantbruksnämnden. Godkännande skall lämnas, om erbjudandet uppfyller kraven i 4 § jordförvärvslagen (1979: 230) och överlåtelsevillkoren inte är oskäligen. Om arrendatorn inte antar erbjudandet inom viss tid, får jordägaren sälja egendomen till någon annan. Innan denna tid har förflutit föreligger förvärvshinder för andra köpare.

Kommittén har till stöd för förslaget anfört bl. a. att besittningsskyddet bör kompletteras med en ordning som förbättrar arrendatorns möjligheter att bli ägare till den jord som han brukar. Även om en försäljning av fastigheten inte är nära förestående kommer en företrädesrätt för arrendatorn att få förvärva arrendestället att ytterligare främja arrendatorns intresse av att göra långsiktiga insatser på detta. Från rättvisesynpunkt är det också önskvärt att den som har haft sitt hem och sitt arbete på en arrendegård inte skall behöva riskera att trängas undan eller hållas i ovisshet, när gården utbjuds till försäljning på den allmänna marknaden.

Remissinstanserna godtar i allmänhet principen att gårdsarrendatorer bör ha en företrädesrätt. Många remissinstanser anser dock att behovet av regler om företrädesrätt är ringa och att det föreslagna förfarandet är för komplicerat. En annan invändning mot förslaget är att en företrädesrätt för arrendatorn kan inverka negativt på jordägarnas intresse av att upplåta mark på arrende.

För egen del delar jag kommitténs och flertalet remissinstansers uppfattning att det ur såväl social som jordbrukspolitisk synpunkt finns skäl att ge gårdsarrendatorerna en principiell företrädesrätt till förvärv av arrendestället. Jag anser inte att det finns anledning att räkna med att en företrädesrätt för gårdsarrendatorer annat än undantagsvis skulle kunna ha en negativ inverkan på jordägarnas intresse av att upplåta mark på arrende. Rätten att fritt överlåta en jordbruksfastighet är i vilket fall som helst starkt begränsad genom jordförvärvslagen. Som framhålls av flera remissinstanser tillämpas vidare på arrendemarknaden redan nu i stor utsträckning den ordningen att arrendestället i första hand erbjuds arrendatorn, när en försäljning blir aktuell.

Jag anser också att det är möjligt att konstruera ett regelsystem om företrädesrätt som uppfyller skäliga anspråk på bl. a. enkelhet. En sådan lagstiftning måste dock lösa så många frågor att den av naturliga skäl inte kan bli helt okomplicerad.

Mot bakgrund av det anförda ansluter jag mig till kommitténs uppfattning att det bör införas en särskild lag som ger arrendatorn en principiell företrädesrätt till förvärv av arrendestället.

Kommittén har som nämnts föreslagit att endast gårdsarrendatorer skall ha en företrädesrätt. Flera remissinstanser, bl. a. LRF och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, pekar på att det finns sidoarrenden som utgör i sig lämpliga brukningsenheter och som i praktiken kan jämföras med gårdsarrenden. Arrendet kan vara ett sidoarrende t. ex. därför att arrendatorn är en juridisk person (se prop. 1970: 20 s. B 861). Dessa sidoarrenden bör enligt remissinstanserna förenas med en företrädesrätt. Det anförs också av några remissinstanser att en företrädesrätt för gårdsarrendatorer kan leda till ett minskat utbud av gårdsarrenden. Jordägaren skulle, enligt dessa instanser, föredra att arrendera ut jorden på sidoarrende och hyra ut bostadshuset till någon annan än arrendatorn.

För egen del vill jag först erinra om att det alldeles övervägande antalet sidoarrenden inte torde vara lämpliga som självständiga jordbruksfastigheter. Enligt min mening finns det med hänsyn härtill en inte obetydlig risk för att en företrädesrätt vid sidoarrende kommer att relativt hårt belasta fastighetsomsättning och tillståndsmyndigheter utan att för den skull arrendatorer i någon nämnvärd utsträckning skulle komma att slutligt förvärva sina arrendeställen. Beträffande gårdsarrenden synes några motsvarande risker inte föreligga, eftersom dessa i betydligt större utsträckning torde avse lämpliga brukningsenheter. Det finns vidare vid sidoarrende i regel inte sociala skäl av sådan tyngd att en företrädesrätt kan anses befogad.

Jag anser inte heller att det finns skäl att räkna med att en företrädesrätt för gårdsarrendatorer kommer att leda till någon nämnvärd uppsplittring av gårdsarrenden på sidoarrende och uthyrning av bostadshus.

Mot bakgrund av det anförda finner jag inte skäl att frångå kommitténs bedömning att sidoarrenden inte bör vara förenade med företrädesrätt. Däremot anser jag att det finns anledning att införa företrädesrätt för en arrendatorskategori utanför det av kommittén och remissinstanserna behandlade jordbruksområdet.

Den arrendatorskategori som jag då tänker på är bostadsarrendatorerna. Bostadsarrende föreligger enligt 10 kap. 1 § JB när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla ett bostadshus. Bostadsarrendatorerna har många gånger lagt ned betydande belopp i byggnader och anläggningar på arrendestället. Ofta är värdet av arrendatorns egendom större än värdet av den arrenderade tomten. Bostadsarrende är vidare en arrendeform som många arrendatorer har valt därför att de saknat kapital att köpa marken. Starka sociala skäl talar alltså för att jordägarna bör vara skyldiga att först erbjuda bostadsarrendatorn att förvärva arrendestället när en försäljning blir aktuell.

Om en företrädesrätt införs även för bostadsarrendatorer kan det, åtminstone i den delen, inte gärna komma i fråga att låta ärendena handläggas av lantbruksnämnderna. Många remissinstanser har f. ö. kritiserat det av kommittén föreslagna förfarandet även såvitt gäller gårdsarrenden.

En möjlighet är att, som har föreslagits av några remissinstanser, utforma lagregler om företrädesrätt för arrendatorer efter modell av förköpslagen (1967: 868).

För egen del anser jag det emellertid mindre lämpligt att utforma en företrädesrätt för arrendatorn som en rätt att överta färdiga köp. För det första är en sådan konstruktion olämplig för det fall att en överlåtelse omfattar även annan egendom – kanske av betydande värde – än arrendestället. Vidare uppkommer svårigheter i de fall då en överlåtelse avser egendom beträffande vilken flera arrendatorer kan göra gällande företrädesrätt. Vissa jordbrukspolitiska nackdelar kan också uppkomma.

Vad jag har sagt nu innebär att varken kommitténs förslag eller förköpslagen bör utgöra grundval för en lagstiftning om företrädesrätt för arrendatorer att förvärva arrendestället. Däremot kan det övervägas att utforma en sådan lagstiftning efter mönster av lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se prop. 1981/82:169, CU 41, rskr 364). En sådan utformning innebär enligt min mening att berättigade hänsyn kan tas till intresset av en fri fastighetsomsättning och den bör också kunna främja frivilliga överenskommelser mellan jordägaren och arrendatorn (jfr prop. 1981/82:169 s. 40). Jag anser vidare att det är möjligt att med en sådan lösning få till stånd den nödvändiga samordningen med annan lagstiftning, främst fastighetsbildningslagen (1970: 988) och jordförvärvslagen.

Jag föreslår följaktligen att gårdsarrendatorer och bostadsarrendatorer skall ha en företrädesrätt att förvärva arrendestället. Om arrendatorn är intresserad av att förvärva arrendestället skall han göra en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten (se avsnitt 2.6.2). Denna intresseanmälan medför att jordägaren inte får sälja arrendestället eller en del av detta till någon annan utan att först ha hembjudit detta till arrendatorn (se avsnitt 2.6.3). Vissa undantag från hembudsskyldigheten bör dock föreligga (se avsnitt 2.6.4). Sedan hembud har skett bör arrendatorn ha viss tid på sig för att anta hembudet (se avsnitt 2.6.5).

### 2.6.2 Intresseanmälan

**Mitt förslag:** Om arrendatorn är intresserad av att förvärva arrendestället, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Till anmälan skall fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia.

**Kommitténs förslag:** Enligt det av kommittén föreslagna förfarandet behövs inte någon intresseanmälan.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna berör inte frågan om intresseanmälan.

**Skäl för mitt förslag:** Jag har redan förordat att en lagstiftning om företrädesrätt för arrendatorer att förvärva arrendestället utformas efter mönster av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se avsnitt 2.6.1). Jag anser alltså att det är en lämplig ordning att arrendatorn får göra en intresseanmälan och att denna intresseanmälan medför att jordägaren inte får sälja arrendestället utan att först ha hemjudit detta till arrendatorn (se vidare avsnitt 2.6.3). Motsatsvis innebär denna ordning att några restriktioner inte åläggs jordägaren, om arrendatorn inte har gjort en intresseanmälan. Jämfört med kommittéförslaget får ett sådant system anses ha betydande fördelar med hänsyn till den normala fastighetsomsättningen.

Intresseanmälningar bör göras hos inskrivningsmyndigheten och antecknas i fastighetsboken (jfr 3 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt). Hos inskrivningsmyndigheten bör arrendatorn genom att förete arrendeavtalet eller en kopia av detta styrka att avtalet är förenat med företrädesrätt till förvärv av arrendestället, dvs. att avtalet avser gårdsarrende eller bostadsarrende. Som kommittén har föreslagit bör hembudsskyldighet endast föreligga om arrendet är förenat med rätt till förlängning. Denna fråga bör dock inte inskrivningsmyndigheten pröva (se vidare avsnitt 2.6.4).

En intresseanmälan som har antecknats i fastighetsboken utgör en upplysning om att hembudsskyldighet föreligger beträffande det arrenderade området. Anteckningen utgör också en spärr mot att lagfart meddelas för ett köp som har skett utan att bestämmelserna om hembud har iakttagits.

En intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt gäller i princip två år från det den antecknades i fastighetsboken (se 5 § nämnda lag). Jag anser emellertid att en intresseanmälan som har gjorts av en arrendator bör gälla under längre tid. En lämplig tid synes vara fem år. Om inget hembud görs före den inskrivningsdag som inträffar närmast efter fem år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes, måste arrendatorn alltså göra en ny intresseanmälan för att behålla rätten till hembud. För en förnyelse bör inte gälla några särskilda krav utöver vad som gäller för en intresseanmälan.

Om ett hembud görs under femårstiden bör – i likhet med vad som gäller enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se 5 § första stycket) – tiden förlängas automatiskt. En lämplig ordning i sådana fall synes vara att intresseanmälan alltid gäller fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde.

### 2.6.3 Hembud

**Mitt förslag:** Fast egendom för vilken en intresseanmälan gäller får inte överlåtas – helt eller delvis – genom köp eller byte utan att arrendatorn har erbjudits att förvärva hela sitt arrendeställe. Ett sådant erbjudande (hembud) sker genom att jordägaren ger in ett förslag till köpeavtal till arrendenämnden. Sedan delgivning har skett med arrendatorn får jordägaren inte återkalla hembudet eller ändra förslaget till köpeavtal.

**Kommitténs förslag:** Hembudsskyldigheten omfattar hela den fastighet som berörs av ett arrende eller en del av fastigheten. Erbjudandet skall godkännas av lantbruksnämnden innan det översänds till arrendatorn och får när som helst återkallas.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser är kritiska till att erbjudandet skall godkännas av lantbruksnämnden (se remissammanställningen avsnitt 6).

**Skäl för mitt förslag:** Jag har redan förordat att en företrädesrätt för arrendatorn konstrueras efter mönster av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se avsnitt 2.6.1). Om en intresseanmälan har gjorts bör jordägaren alltså inte få sälja arrendestället eller en del av detta utan att först ha erbjudit arrendatorn att förvärva hela arrendestället genom ett hembud (jfr 6 § första stycket lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt).

Lika litet som när det gäller hembud på bostadsrättsområdet bör det krävas att någon myndighet godkänner hembudet till arrendatorn innan det lämnas till honom. Enligt min mening är en ordning med godkännande olämplig bl. a. av det skälet att den kan motverka frivilliga uppgörelser.

Enligt min bedömning kommer det i det föreslagna systemet inte att bli särskilt vanligt med formella hembud. I stället torde det vara naturligt att en intresseanmälan får den effekten att parterna tar upp vanliga förhandlingar om en överlåtelse av arrendestället, eventuellt med de justeringar som kan vara nödvändiga ur bl. a. fastighetsbildningssynpunkt.

Hembudsförfarandet bör starta hos arrendenämnden. Hembudshandlingarna bör sedan genom arrendenämndens försorg delges arrendatorn (jfr 7 och 8 §§ lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt).

Hembudet bör ske genom ett av fastighetsägaren undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal. Det bör vara bindande för fastighetsägaren och bör inte få återkallas sedan det har delgivits arrendatorn. Om samtycke av make krävs enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken bör ett sådant samtycke föreligga till förslaget till köpeavtal. Att hembudet är bindande innebär givetvis inte att parterna är förhindrade att förhandla om andra villkor än



de som har angetts i hembudet. En förutsättning är emellertid här att parterna kommer överens om dessa ändringar och undertecknar en vanlig köpehandling (se prop. 1981/82: 169 s. 45–46).

Hembudsskyldigheten bör endast gälla vid köp eller byte. Förvärv genom exempelvis gåva, bodelning, arv eller testamente påverkas alltså inte.

#### 2.6.4 Undantag från hembudsskyldigheten

**Mitt förslag:** Vissa undantag görs när det gäller jordägarens skyldighet att hembjuda arrendestället. Hembud behövs bl. a. inte om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren är överlåtarens avkomling. Hembud behövs inte heller om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning eller om ett förvärv av arrendatorn skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen eller att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd, behöver inte heller hembud äga rum.

**Kommitténs förslag:** Kommitténs förslag innehåller inte någon oskälighetsprövning. Däremot har kommittén föreslagit att förvärv mellan bl. a. syskon generellt skall undantas från hembudsskyldigheten. Lantbruksnämnden skall få godkänna ett erbjudande endast om det är förenligt med 4 § jordförvärvslagen och om eventuellt erforderlig fastighetsbildning kan tillstyrkas samt de föreslagna villkoren för överlåtelsen inte är oskäliga.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl. a. LRF, anser att det är väsentligt att det finns en möjlighet till en oskälighetsprövning. Några remissinstanser ifrågasätter det föreslagna undantaget från hembudsskyldigheten vid förvärv mellan syskon. (Se remissammanställningen avsnitt 6.)

**Skäl för mitt förslag:** I likhet med vad som gäller enligt 6 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt bör vissa undantag göras från hembudsskyldigheten.

Enligt 6 § tredje stycket lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt behövs inte hembud, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Jag anser att en motsvarande ordning bör gälla även enligt den nu föreslagna lagen. Jag föreslår därför att det införs en sådan oskälighetsregel. Oskälighetsprövningen bör göras av arrendenämnden.

Undantag från hembudsskyldigheten bör givetvis också gälla om arren-

datorn själv godkänner att överlåtelse sker till någon annan. Vidare bör undantag göras för vissa statliga överlåtelser resp. statliga eller kommunala förvärv samt för förvärv som sker genom inrop på exekutiv auktion. Jag kommer att i specialmotiveringen behandla den närmare utformningen av dessa undantag.

Kommittén har föreslagit ett släktskapsundantag som även omfattar förvärv mellan syskon. Enligt min mening bör emellertid förvärv mellan syskon bedömas inom ramen för den av mig föreslagna oskälighetsprövningen. Jag anser alltså inte att det bör göras något generellt undantag för sådana förvärv. Släktskapsundantaget bör i stället utformas i överensstämmelse med vad som gäller enligt jämförbar lagstiftning (se exempelvis 6 § andra stycket 3 lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt samt 2 § 5 jordförvärvslagen).

De nu behandlade undantagen – utom oskälighetsregeln – är av den arten att de kan kontrolleras av inskrivningsmyndigheten. Undantag från hembudsskyldigheten bör emellertid göras för ytterligare tre fall. Gemensamt för dessa undantag är att de – liksom oskälighetsregeln – bör bedömas av arrendenämnden på begäran av jordägaren.

För det första bör av naturliga skäl någon hembudsskyldighet inte föreligga om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning. Detta överensstämmer med kommitténs förslag.

Vidare bör hembudsskyldighet inte föreligga om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Eftersom ett förvärv blir ogiltigt om förvärvstillstånd vägras (se 13 § jordförvärvslagen) har ju ett hembud då ingen funktion att fylla. Det skulle endast utgöra en onödig omgång. Om jordägaren gör gällande att det är uppenbart att arrendatorn inte skulle kunna få förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen bör arrendenämnden inte avgöra ärendet utan att först inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Jag föreslår att en regel härom tas in i den nya lagstiftningen.

Slutligen bör undantag från hembudsskyldigheten göras för det fall att det är uppenbart att sådan fastighetsbildning som är nödvändig för förvärvet inte kan komma till stånd. Skälen till detta förslag är följande.

Arrendatorns företrädesrätt bör avse själva det arrenderade området (se avsnitt 2.6.3). Vid gårdsarrende torde detta många gånger sammanfalla med en eller flera registerfastigheter. Vissa gårdsarrenden torde dock gälla endast ett område av en eller flera fastigheter. Bostadsarrende torde endast i undantagsfall avse annat än ett område av en fastighet. Ett hembud enligt den nu föreslagna lagen kommer följaktligen – till skillnad från vad som torde vara fallet enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt – tämligen ofta att avse ett område av en fastighet.

Enligt 4 kap. 7 § JB är ett köp, som innebär att ett visst område kommer i särskild ägares hand, giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Det finns med hänsyn härtill i princip ingen anled-

ning att upprätthålla hembudsskyldigheten för det fall att jordägaren på förhand kan klarlägga att arrendestället inte kan avstyckas.

När det gäller bostadsarrende som är förenat med besittningsskydd torde det i allmänhet finnas anledning att räkna med att fastighetsbildning kan komma till stånd (se NJA 1979 s. 21). I vissa fall torde dock avstyckning inte kunna ske, t. ex. om den av arrendatorn uppförda byggnaden ligger inom strandskyddsområde och är av så enkel beskaffenhet att den inte kan utnyttjas på ett för fritidsbebyggelse sedvanligt sätt.

I andra fall kan det område som bostadsarrendet omfattar vara så stort att det är uppenbart att det inte i sin helhet är ianspråktaget som tomt. I det läget torde i allmänhet hela arrendestället inte kunna avstyckas. Enbart detta förhållande bör emellertid av naturliga skäl inte leda till att undantag görs från hembudsskyldigheten. Även i den nu berörda situationen bör hembudsskyldigheten i princip anses avse hela arrendestället (se vidare avsnitt 2.6.5).

Vad jag har sagt nu om bostadsarrenden torde i stor utsträckning kunna tillämpas även beträffande gårdsarrenden som avser område av fastighet. I dessa fall kan dock frågan om fastighetsbildning kan ske många gånger vara mera svårbedömd. Arrendenämnden bör därför vara skyldig att inhämta yttrande från lantbruksnämnden, innan arrendenämnden avgör ett ärende där fastighetsägaren gör gällande att ett gårdsarrenderat område inte kan avstyckas.

I praktiken torde det förhållandet att det arrenderade området måste jämkas för att en avstyckning skall kunna ske inte vålla några problem. Man synes nämligen kunna räkna med att parterna i allmänhet kommer överens i dessa frågor i samband med fastighetsbildningen.

Jag kommer strax att behandla vad som bör gälla om ett hembud antas men något slutligt förvärv inte sker, därför att tillstånd till fastighetsbildning inte lämnas eller förvärvstillstånd vägras (se avsnitt 2.6.5).

#### 2.6.5 Antagande av hembud m. m.

**Mitt förslag:** Ett hembud antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i jordägarens förslag till köpeavtal. När hembudet har antagits har ett köp kommit till stånd.

Förfaller ett hembud därför att det inte har antagits, får likväl en överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än arrendatorn inte ske under den tid som intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna avsevärt ogynnsammare för jordägaren än som angivits vid hembudet.

En överlåtelse är ogiltig om den strider mot bestämmelserna om hembudsskyldighet eller bestämmelserna om villkoren för en överlåtelse efter det att hembudet har förfallit.

**Kommitténs förslag:** Antagande skall ske inom tre månader från det arrendatorn fick del av erbjudandet. Ett köp kommer till stånd genom att parterna upprättar och undertecknar ett köpeavtal.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser anser att arrendatorn endast bör ha en rätt att överta färdiga köp (se remissammanställningen avsnitt 6).

**Skäl för mitt förslag:** Mot bakgrund av att hembudet skall göras hos arrendenämnden (se avsnitt 2.6.3), bör även antagandet av detta ske där. Med en sådan ordning kan arrendenämnden omedelbart kontrollera att hembudet antas inom rätt tid och på rätt sätt.

Jag förordar således att hembud skall antas genom en anmälan till arrendenämnden. Anmälan bör avse att arrendatorn har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som jordägaren har angivit i förslaget till köpeavtal.

Kommittén har föreslagit att ett hembud skall antas inom tre månader. Jag anser att denna tidsfrist är en rimlig avvägning mellan arrendatorns och fastighetsägarens intressen och godtar följaktligen förslaget. En motsvarande tidsfrist gäller också enligt 10 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Något behov för arrendatorn av den möjlighet till förlängning av tidsfristen som finns enligt nämnda lag föreligger enligt min mening inte.

Enligt 11 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt kommer ett köp till stånd om bostadsrättsföreningen antar hembudet (se prop. 1981/82: 169 s. 49–50, 82, 99–100 och 104). Jag anser att motsvarande ordning bör gälla om arrendatorn antar ett hembud enligt den nu föreslagna lagen.

Reglerna i förköpslagen torde inte medföra några särskilda problem i detta sammanhang. Kommunen bör givetvis ha samma rätt till förköp vid ett förvärv av arrendatorn enligt den nu föreslagna lagen som vid ett frivilligt förvärv (jfr prop. 1981/82: 169 s. 54–55). Som jag tidigare har påpekat kan däremot ett förvärv av arrendatorn vålla vissa svårigheter med hänsyn bl. a. till de regler som gäller beträffande köp av ett visst område av en fastighet (se avsnitt 2.6.4).

Om arrendatorn antar ett hembud som avser ett område av en fastighet är köpet enligt 4 kap. 7 § JB ogiltigt, om inte fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Att en avstyckning inte kan ske kan bero på olika omständigheter. I vissa fall torde avstyckning inte kunna komma till stånd under några förhållanden. I sådana fall bör givetvis jordägaren inte vara skyldig att hembjuda egendomen på nytt. I andra fall kan förhållandena vara sådana att det vore oskäligt mot arrendatorn att hembudsskyldigheten upphörde. Jag tänker på t. ex. det fallet att fastighetsbildning hade kunnat ske om jordägaren utöver arrendestället hade varit beredd att överlåta ett mindre markområde.

Enligt min mening är det mot bakgrund av det anförda alltför hårt mot arrendatorerna om hembudsskyldigheten alltid upphör för det fall att erforderlig fastighetsbildning inte kommer till stånd efter ett förvärv enligt den föreslagna lagen. Jag anser att hembudsskyldigheten bör upphöra endast om detta inte är oskäligt mot arrendatorn med hänsyn till jordägarens möjlighet att göra en överlåtelse som är giltig enligt 4 kap. 7 § JB. I vad mån en sådan oskälighet föreligger bör avgöras från fall till fall av arrendenämnden. Jag kommer att närmare utveckla min syn på denna fråga i specialmotiveringen.

Jag förordar följaktligen att hembudsskyldigheten skall bestå för det fall att ett förvärv enligt den nya lagen har blivit ogiltigt enligt 4 kap. 7 § JB, men att jordägaren bör kunna bli befriad av arrendenämnden från denna skyldighet, om detta inte är oskäligt mot arrendatorn med hänsyn till jordägarens möjlighet att göra en överlåtelse som är giltig. Genom en sådan konstruktion stimuleras på ett indirekt sätt frivilliga överenskommelser om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas.

Ett förvärv enligt den föreslagna lagen av ett gårdsarrendeställe kan bli ogiltigt också av den anledningen att förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen inte erhålls. I den situationen bör jordägaren ha rätt att fritt få sälja arrendestället. Detta bör dock inte gälla om förvärvstillstånd vägras enligt 4 § första stycket 1 jordförvärvslagen, därför att köpeskillingen är alltför hög. I det läget bör givetvis hembudsskyldigheten bestå.

I likhet med vad som gäller enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt bör jordägaren ha rätt att sälja arrendestället till någon annan än arrendatorn, om denne inte antar hembudet. Därvid får dock, så länge intresseanmälan gäller, köpeskillingen inte vara lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna avsevärt ogynnsammare för jordägaren än som angivits i hembudet. Frågor om tillämpningen av denna villkorsregel bör prövas av arrendenämnden.

Överlåtelser i strid med hembudsskyldigheten eller villkorsregeln bör vara ogiltiga (se prop. 1981/82: 169 s. 51–54).

## 2.7 Överlåtelse av arrenderätt vid jordbruksarrende

**Mitt förslag:** De nuvarande dispositiva reglerna i 9 kap. 31 § JB om jordbruksarrendatorns överlåtelserätt utvidgas. Avser ett jordbruksarrende ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, får arrendatorn överlåta arrenderätten till make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. De nya bestämmelserna görs tvingande till arrendatorns förmån och kan göras gällande även av arrendatorns dödsbo.

**Kommitténs förslag:** Någon ändring av gällande regler görs inte. En reservant förordar att överlåtelseätten utvidgas i princip på samma sätt som enligt mitt förslag, dock att överlåtelse skall få ske även till syskon eller syskonbarn. (Se betänkandet s. 127–135 och 237.)

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar kommitténs bedömning att överlåtelseätten inte bör utvidgas. Många instanser förordar dock att reservantens förslag läggs till grund för lagstiftning. Några remissinstanser anser att arrendatorns överlåtelseätt bör utvidgas om man inte genomför kommitténs förslag när det gäller investeringar på arrendestället. (Se remissammanställningen avsnitt 7.)

**Skäl för mitt förslag:** Huvudregeln i gällande rätt är att en jordbruksarrendator inte får överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Gäller arrendeavtalet för minst tio år, får emellertid arrendatorn överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, om inte annat har avtalats. En förutsättning för överlåtelseätten är att arrendatorn först erbjudit jordägaren att överta arrendet mot skälig ersättning och att denne inte antagit erbjudandet inom föreskriven tid. Avlider arrendatorn under arrendetiden övergår överlåtelseätten på hans dödsbo (se 9 kap. 31 § JB samt prop. 1970: 20 s. B 953).

Kommitténs majoritet föreslår inga ändringar av dessa regler. Reservanten anser att arrendatorn bör få rätt att utan jordägarens samtycke överlåta ett jordbruksarrende till make, barn, syskon eller syskonbarn, om arrendenämnden har lämnat tillstånd till det. Sådant tillstånd skall enligt reservantens förslag lämnas, om arrendatorn är lämplig samt arrendestället är en bärkraftig brukningsenhet.

Flertalet remissinstanser godtar kommitténs bedömning, men det är också många remissinstanser som förordar att reservantens förslag läggs till grund för lagstiftning.

Frågan om en utvidgning av jordbruksarrendatorers rätt att överlåta arrendet har nyligen behandlats i riksdagen (LU 1982/83: 27, rskr 266). Därvid anförde lagutskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande bl. a. följande.

Utskottet vill för sin del erinra om att skälet för de nuvarande bestämmelserna om överlåtelseätt inte är att arrendatorn faktiskt innehaft arrendet under en längre tid. Att överlåtelseätten införts har i stället sin grund i att arrendatorn från början binder sig för en längre avtalsperiod som han, när avtalet ingås, kan ha svårt att överblicka. – När utskottet år 1974 behandlade en motion med yrkande om ett införande av en generell rätt att överlåta arrende som varat i tio år eller mer konstaterade utskottet (LU 1974: 35) att en sådan rätt att överlåta arrenden skulle kunna medföra betydande nackdelar för jordbruksnäringen. Enligt utskottets mening gäller det anförda alltjämt. Nackdelarna kan befaras bli särskilt stora om bestämmelserna, som motionärerna yrkar, görs indispositiva. Utskottet

vill också peka på att det viktigaste motivet för önskemålen från arrendatorshåll om vidgad överlåtelse rätt varit behovet av skydd för arrendatorns investeringar. Om arrendatorn får en ökad rätt till ersättning för investeringar med anledning av arrendelagskommitténs förslag minskar behovet av en vidgad generell överlåtelse rätt. Utskottet vill även hänvisa till — — — att jordägarens rätt till självinträde kraftigt begränsades genom en lagändring år 1979. Det kan med hänsyn härtill finnas ett behov för jordägaren att, när en arrendator vill upphöra med arrendet, kunna ompröva en utarrendering. På grund av det anförda kan utskottet inte ställa sig bakom förslaget om en generell rätt till överlåtelse av arrenden som varat i minst tio år. — När det herefter gäller frågan om en rätt till överlåtelse av arrende på nära anhörig kan en sådan begränsad överlåtelse rätt inte befaras föra med sig några större nackdelar för jordägaren eller för jordbruksnäringen i stort. Som arrendelagskommittén framhållit torde det också 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 den stabilitet i förhållandet som åstadkoms genom överlåtelsen av arrendet vara till fördel för jordägaren. Det kan emellertid inte uteslutas att 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. Som den ovannämnda reservanten anført kan en sådan vägran leda till socialt stötande resultat. Utskottet finner därför angeläget att frågan om en rätt för arrendatorn att överlåta arrendet på nära anhörig blir föremål för ytterligare överväganden under arbetet på den aviserade propositionen. Enligt utskottets mening bör reservantens förslag kunna läggas till grund för denna prövning.

Jag har tidigare funnit att kommitténs förslag när det gäller rätt för arrendatorn till ersättning för vissa investeringar inte bör läggas till grund för lagstiftning. Däremot har jag föreslagit vissa andra förbättringar av arrendatorernas ställning, när det gäller investeringar på arrendestället (se avsnitt 2.2).

Vid sidan av dessa regler bör, i enlighet med riksdagens önskemål, en rätt till överlåtelse av arrenden införas. Jag delar emellertid lagutskottets uppfattning att denna rätt inte bör göras generell.

När det gäller överlåtelse av arrende på nära anhörig torde det, som kommittén har framhållit, höra till ovanligheterna att jordägaren vägrar samtycke till en överlåtelse om den tilltänkte arrendatorn har tillräckliga kunskaper och god ekonomi. Som lagutskottet framhåller kan det dock inte uteslutas att jordägare i vissa fall på grund av misshälligheter i förhållandet till den avträdande arrendatorn eller av andra skäl som inte är bärande vägrar att samtycka till en överlåtelse. Jag delar också utskottets uppfattning att en sådan vägran kan leda till socialt stötande resultat. Jag föreslår därför att det införs en rätt för arrendatorn att överlåta arrendet på en nära anhörig. Det torde, som lagutskottet framhåller, inte behöva befaras att en så begränsad överlåtelse rätt för med sig några större nackdelar för jordägaren eller för jordbruksnäringen i stort.

En första förutsättning för den nya överlåtelseätten bör vara att arrendestället är en lämplig brukningsenhet, dvs. är ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag (se 4 och 7 §§ jordförvärvslagen samt prop. 1978/79: 85 s. 23).

När det därefter gäller kretsen av anhöriga vill jag först erinra om att jordägaren enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 JB kan återta arrendestället endast om han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället. Mot bakgrund av detta stadgande vore det, enligt min mening, inkonsekvent att ge arrendatorn en rätt att överlåta arrendet till syskon eller syskonbarn. Det torde vidare inte vara särskilt vanligt att syskon eller syskonbarn har tagit del i jordbruksdriften på arrendestället. De sociala skälen för en så vidsträckt överlåtelseätt är alltså inte särskilt starka. Jag finner därför för min del att överlåtelseätten endast bör avse överlåtelse till make eller avkomling.

Under hänvisning till det anförda föreslår jag att arrendatorn får rätt att överlåta arrenderätten till ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd bör lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

I motsats till nu gällande regler om arrendatorns överlåtelseätt bör de nya bestämmelserna vara tvingande till arrendatorns förmån.

När det gäller den prövning som skall göras av arrendenämnden vill jag först framhålla att jordägaren bör kunna kräva att den tilltänkte arrendatorn har jordbruksutbildning och avser att ägna sig åt att bruka arrendestället samt att han har ordnad ekonomi och även i övrigt är lämplig som arrendator. Uppfyller arrendatorn inte dessa förutsättningar bör alltså arrendenämnden inte lämna tillstånd till överlåtelse.

Jordägaren bör givetvis kunna åberopa även andra omständigheter mot en överlåtelse än arrendatorns lämplighet. Det blir då arrendenämndens uppgift att väga de skäl som talar mot en överlåtelse mot de skäl som talar för överlåtelsen. Det är inte möjligt att ge några närmare anvisningar om hur denna intresseavvägning bör utfalla i det enskilda fallet. Jag skall dock peka på vissa omständigheter som bör tillmätas vikt vid prövningen.

En omständighet som i regel bör leda till att tillstånd till överlåtelse vägras är att arrendet inte är förenat med rätt till förlängning. Om jordägaren anför sådana omständigheter som utvisar att arrendet inte kommer att förlängas vid den löpande avtalsperiodens utgång torde det också många gånger vara rimligt att tillstånd till överlåtelsen inte lämnas. Att tillstånd vägras i en sådan situation ligger i regel också i den tilltänkte arrendatorns intresse.

Gör jordägaren sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall ta arrendestället under eget bruk vid den löpande arrendeperiodens slut synes tillstånd till överlåtelse böra vägras, om detta inte framstår som oskäligt gentemot den tilltänkte arrendatorn.



Bland de omständigheter som kan föreligga på arrendatorns sida bör bl. a. följande tillmätas betydelse vid den ifrågavarande prövningen. Om tvisten gäller ett s. k. historiskt arrende, dvs. om den tilltänkte arrendatorns släkt under flera generationer har brukat arrendestället, torde det ofta vara oskäligt om tillstånd till överlåtelse vägras. Detta synes särskilt gälla för det fall att den tilltänkte arrendatorn rent faktiskt redan tar del i jordbruksdriften på arrendestället.

Också i fråga om andra arrenden torde det i många fall kunna anses oskäligt, om den tilltänkte arrendatorn och hans familj måste lämna en trakt där han och hans familj har rotat sig. Ett oskäligt resultat kan vidare inträffa, om den nuvarande arrendatorn med fog har förlitat sig på att arrendet skall få överlätas och därför har stått för kostnadskrävande investeringar på arrendestället och han och hans familj i händelse av att överlåtelse inte får ske inte skulle kunna erhålla rimlig kompensation för nedlagda kostnader och arbetsinsatser.

De överväganden som det här är fråga om påminner i stor utsträckning om de överväganden som skall göras i självinträdesfall enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 JB (jfr prop. 1978/79: 183 s. 21–26 och 32–33 samt LU 1978/79: 23 s. 23–27). Det är alltså främst fråga om en bedömning av de sociala skäl som talar för och emot en överlåtelse. Även jordbrukspolitiska hänsyn bör dock kunna tas. Skulle t. ex. ett självinträde från jordägarens sida innebära att arrendestället förs samman med ett eller flera utvecklade eller utvecklingsbara jordbruksföretag synes således arrendatorn i allmänhet böra få tillstånd att överlåta arrendet (jfr 4 § första stycket 4 jordförvärvslagen).

För att arrendenämnden skall få underlag för att bedöma bl. a. om arrendestället är ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag bör nämnden vara skyldig att i de ifrågavarande ärendena inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Jag föreslår därför att en särskild föreskrift härom tas in i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

## 2.8 Arrendeavräkning vid ändrat penningvärde (jordbruksarrende)

**Mitt förslag:** Någon ändring i gällande regler görs inte. Förslaget bygger på uppfattningen att förändringar i penningvärdet redan enligt gällande regler skall beaktas, när avräkning sker med hjälp av bl. a. synebristbelopp vid tillträde och avträde av arrendet.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 137–140). En reservant anser att rättsläget bör lagfästas genom en regel av innebörd att tillträdets bristbelopp vid avräkningen skall justeras med hänsyn till den ändring i det allmänna prisläget som har inträffat sedan tillträdesynen ägde rum (se betänkandet s. 237–238).

**Remissinstanserna:** Flertalet instanser anser att det är oklart om enligt gällande regler förändringar i penningvärdet skall beaktas, när avräkning sker. Många instanser förordar en lagstiftning enligt reservantens förslag. (Se remissammanställningen avsnitt 8.)

**Skäl för mitt förslag:** Arrendatorn skall 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). Ersättningsfrågorna skall i allmänhet avgöras vid avräkning enligt 9 kap. 23 § JB. Avräkning skall ske när arrendatorn avträder arrendestället. 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 inte annat har avtalats skall avräkningen grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut. Vid synen skall enligt 9 kap. 26 § JB undersökas allt som hör till arrendestället. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta.

Syn och avräkning går normalt till på följande sätt. Vid tillträdessynen antecknas bristerna. För varje brist antecknas vad det kostar 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 tillträde och avträde. Är avträdet bristsumma större än tillträdets, skall arrendatorn betala skillnaden. Är förhållandet det motsatta, skall jordägaren betala skillnaden till arrendatorn.

Mellan tiden för tillträde och avträde har i allmänhet förändringar skett i penningvärdet. Om hänsyn inte tas till sådana förändringar kan resultatet bli att en arrendator som har hållit arrendestället i oförändrat skick – de faktiska bristerna har inte ökat – ändå blir skyldig att betala ersättning. Kostnaderna för att avhjälpa avträdesbristerna anges i dagens penningvärde medan kostnaderna för tillträdesbristerna har angetts i det penningvärde som rådde då.

Kommitténs uppfattning att gällande rätt innebär att hänsyn till penningvärdets förändring skall tas vid den ifrågavarande jämförelsen har satts i fråga av flertalet remissinstanser. Många av dessa har hävdat att rättsläget är oklart.

Den aktuella frågan har numera prövats av Svea hovrätt i en dom den 10 mars 1983 (nr 14: DT 7). Domen har överklagats till högsta domstolen. I domen anför hovrätten bl. a. att en rättvisande jämförelse mellan arrendeställets skick vid tillträdet och vid avträdet endast kan ske om bristbeloppen uttrycks i samma penningvärde. Har en ändring i det allmänna prisläget skett mellan tillträdet och avträdet måste detta, enligt hovrätten, följaktligen beaktas vid avräkningen.

Jag delar kommitténs uppfattning att det inte är påkallat med lagstiftning i denna fråga. Vilka metoder som bör användas för att justera bristbeloppet vid tillträdet med hänsyn till förändringarna i penningvärdet får, som kommittén har föreslagit, överlämnas åt rättstillämpningen.

## 2.9 Fideikommissarrendatorers rättsställning (jordbruksarrende)

**Mitt förslag:** Någon ändring av gällande regler görs inte.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 141–148).

**Remissinstanserna:** Kommitténs bedömning att lagstiftningsåtgärder inte är påkallade när det gäller fideikommissarrendatorernas rättsställning godtas eller lämnas utan erinran av så gott som samtliga remissinstanser. Sveriges jordbruksarrendatorers förbund anser dock att lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss bör ändras så att ett arrendeavtal avseende huvudgården till ett fideikommiss blir gällande även mot fideikommissariens efterträdare. Fideikommissariernas intresseorganisation anser att arrendeavtal avseende en huvudgård bör bli gällande mot fideikommissariens efterträdare om arrendatorn är efterträdare eller annan arvinge till fideikommissariern. (Se remissammanställningen avsnitt 9.)

**Skäl för mitt förslag:** Fideikommissen är numera under avveckling. Enligt lagen om avveckling av fideikommiss gäller som huvudregel att fideikommiss skall upphöra när den som vid lagens ikraftträdande den 1 januari 1964 var innehavare av fideikommisset avlider. Enligt fideikommissnämnden förekommer ett femtontal arrenden avseende huvudgård vid det 50-tal jordbruksfideikommiss som alljämt består. Därvid har bortsetts från det tiotal fall där huvudgårdar är utarrenderade till driftsbolag, helägda av fideikommissariern och hans familj, eller till efterträdaren. Avvecklingsfallen förutses enligt fideikommissnämnden öka successivt under de närmaste åren.

För egen del ansluter jag mig till uppfattningen att tillräckliga skäl att ändra lagen om avveckling av fideikommiss inte föreligger. Dels skulle en ändring av huvudgårdsarrendatorernas rättsställning beröra endast ett fåtal arrendatorer. Dels är det svårt att bedöma konsekvenserna på fideikommissavvecklingsfrågorna av en sådan ändring utan särskild utredning. Att i detta skede företa en sådan utredning kan enligt min mening inte komma i fråga.

## 2.10 Förverkande av jordbruksarrende på grund av vanvård

**Mitt förslag:** Bestämmelsen i 9 kap. 15 § JB om arrendatorns vårdnadsplikt anpassas till lagen (1979: 425) om skötsel av jordbruksmark. Enligt förslaget skall arrendatorn bruka jordbruksmarken i enlighet med vad som sägs i 3 § nämnda lag. Förslaget får betydelse även när det gäller frågan om förverkande av arrenderätten på grund av bristande skötsel av jordbruksmarken (se 8 kap. 23 § JB). När det gäller byggnader och andra anläggningar görs inga ändringar av gällande regler.

**Kommitténs förslag:** Kommittén föreslår inga ändringar av gällande regler (se betänkandet s. 155–158).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar eller lämnar utan erinran kommitténs förslag att gällande regler när det gäller vanvård av arrendestället inte ändras. Några remissinstanser, bl. a. Uppsala universitet och domänverket, anser dock att vanvårdsbegreppet bör förtydligas. (Se remissammanställningen avsnitt 11.)

**Skäl för mitt förslag:** Enligt 9 kap. 15 § JB skall en jordbruksarrendator vårda och underhålla arrendestället. Om arrendestället försämras genom att arrendatorn eftersätter vad som åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning vid avräkning enligt 9 kap. 23 § JB. Om arrendatorn vanvårdar arrendestället, är enligt 8 kap. 23 § JB arrenderätten förverkad och jordägaren alltså berättigad att säga upp avtalet.

Genom JB upphävdes arrendatorns skyldighet enligt 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom att väl hävda jorden. Ändringen hängde samman med den liberalisering av vanhävdslagstiftningen som den numera upphävda jordhävdslagen (1969: 698) innebar. Enligt JB är en arrendator inte skyldig att försätta i hävd en jord som jordägaren eller en förutvarande arrendator har försummat att hävda (prop. 1970: 20 s. B 830, 875, 960 och 962).

Arrendatorns vårdnads- och underhållningsskyldighet omfattar inte bara jorden utan även byggnader och andra anläggningar. Denna vårdnads- och underhållsskyldighet kan närmast beskrivas som en reparationskyldighet. Arrendatorn är skyldig att reparera en anläggning, om den enligt ett normalt och praktiskt betraktelsesätt har förslitits så mycket att en reparation är påkallad (prop. 1970: 20 s. B 989). För en förslitning som inte har gått så långt att en reparation är påkallad ansvarar arrendatorn således inte. Detta innebär att den s. k. slitningsprincipen inte får användas vid avräkningar enligt JB. Arrendatorns vårdnads- och underhållsplikt när det gäller byggnader och andra anläggningar begränsas också av att jordägarens byggnadsskyldighet inträder, om en anläggning är i det skicket att reparation inte vidare är ekonomiskt försvarlig (prop. 1970: 20 s. B 990).

Lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark, som ersätter 1969 års jordhävdslag, trädde i kraft den 1 juli 1979. Enligt 3 § lagen om skötsel av jordbruksmark 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. Lantbruksnämnden utövar tillsyn över efterlevnaden av lagen och kan ingripa bl. a. med vitesförelägganden. Genom ett sådant föreläggande kan en innehavare av jordbruksmark åläggas att åter ta mark i jordbruksproduktion (9 §).

Kommittén diskuterar i betänkandet dels i vad mån en arrenderätt kan förverkas vid vanvård, dels vilken inverkan som lagen om skötsel av jordbruksmark har på vanvårdsbegreppet.

För egen del kan jag, liksom flertalet remissinstanser, ansluta mig till kommitténs uppfattning att praxis när det gäller förverkande på grund av vanvård inte ger anledning till några invändningar. Det föreliggande materialet visar sålunda inte, som har hävdats från några håll, att domstolar och arrendenämnder skulle anse arrenderätten förverkad först sedan vanvården har gått så långt att den är att anse som grov. Jag föreslår därför inte någon lagändring på denna punkt. Jag vill dock erinra om att det för jordägaren numera torde vara av större betydelse än tidigare att i tid kunna hejda en begynnande vanvård av ett arrendeställe. Bl. a. representerar ju byggnader och andra anläggningar på ett arrendeställe i dag mycket stora värden. Även kostnaderna för reparationer har ökat betydligt under senare år. Mot bakgrund härav finns det enligt min mening anledning att i fortsättningen noga följa rättstillämpningen.

Jag delar vidare kommitténs uppfattning att man har anledning att räkna med att de centrala värderingar rörande jordbruksmarkens skötsel som har kommit till uttryck i lagen om skötsel av jordbruksmark påverkar tolkningen av begreppet vanvård i JB. Jag anser också att det är en naturlig utgångspunkt att arrendatorn skall sköta jorden i enlighet med vad som sägs i nämnda lag.

I vart fall på en punkt ger emellertid JB:s regler ett otillfredsställande resultat. Som jag tidigare har framhållit innebär JB att arrendatorn inte är skyldig att förbättra arrendestället. Detta gäller även hävden av jorden och innebär t. ex. att arrendatorn enligt JB inte är förpliktad gentemot jordägaren att sätta i stånd jordbruksmark som var vanhävdad redan när arrendatorn tillträdde arrendestället. Härav följer att jordägaren i ett sådant arrendeförhållande inte kan få till stånd ett förverkande av arrenderätten även om arrendatorn underlåter att efterkomma ett föreläggande enligt lagen om skötsel av jordbruksmark att sätta den vanhävdade marken i stånd.

Mot bakgrund av det anförda finns det enligt min mening skäl att bättre anpassa JB:s regler om arrendatorns skötsel av jordbruksmarken till lagen om skötsel av jordbruksmark. En sådan anpassning är också naturlig mot bakgrund av att, som nämnts, JB:s regler ursprungligen anpassades till

1969 års jordhävdslag. Jag föreslår därför att det i 9 kap. 15 § JB föreskrivs att arrendatorn skall bruka jordbruksmarken i enlighet med vad som sägs i 3 § lagen om skötsel av jordbruksmark.

## 2.11 Maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende

**Mitt förslag:** Maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende utom stadsplan sänks från 50 till 25 år (7 kap. 5 § JB). Vidare avskaffas möjligheten att upplåta jordbruksarrende för någons livstid (9 kap. 2 § JB). Den särskilda undantagsregeln som gäller beträffande nyttjanderättsupplåtelser som görs av staten föreslås gälla även beträffande de nya reglerna.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag utom sätillvida att maximitiden föreslås sänkt till 20 år (se betänkandet s. 159–162).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker eller lämnar kommitténs förslag utan erinran. Endast en instans (Kristianstads tingsrätt) avstyrker helt. Några remissinstanser ifrågasätter om inte maximitiden bör sättas till 25 år medan andra föreslår att den sätts till 10 år. Sveriges jordägareförbund anser att en begränsning av maximitiden inte bör gälla upplåtelser till närstående. (Se remissammanställningen avsnitt 12).

**Skäl för mitt förslag:** Avtal om jordbruksarrende skall enligt 9 kap. 2 § JB träffas för viss tid eller för arrendatorns livstid. Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren inte kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid (se om sådana avtal avsnitt 2.9). Är arrendetiden inte bestämd enligt vad som har sagts nu, gäller avtalet för fem år. För arrende som omfattar bostad åt arrendatorn är minimitiden i princip fem år (jfr avsnitt 2.5). För övriga jordbruksarrenden finns ingen minimitid (jfr avsnitt 2.3).

Enligt 7 kap. 5 § JB är avtal om upplåtelse av arrende inte bindande längre än 50 år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom stadsplan är dock inte bindande längre än 25 år. Upplåtelse av arrende för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid. De nämnda reglerna gäller även för upplåtelser av övriga nyttjanderätter utom tomträtt och skogsavverkningsrätt. Reglerna gäller inte upplåtelser från staten. Statliga upplåtelser är alltså bindande även om upplåtelsen avser längre tid än maximitiden.

Avtal för längre tid än maximitiden är inte ogiltiga och avtalet förfaller inte vid maximitidens utgång. För att avtalet skall upphöra måste endera parten säga upp det till maximitidens utgång. Är det jordägaren som gör uppsägningen, kan arrendatorn begära förlängning av avtalet enligt regler-

na om besittningsskydd (prop. 1970:20 s. 982). Sker uppsägning och blir avtalet inte förlängt, upphör det att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen (se 8 kap. 4 § andra stycket JB).

Maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende bestämdes till 50 år redan år 1800. Skälet till att en maximitid infördes var att man från statsmakternas sida fann det olämpligt att en jordägare skulle binda sig i ett arrendeavtal under alltför lång tid. Det ansågs ligga i utvecklingens intresse att jordägaren inte satte sig ur stånd att vidta behövliga ändringar av en fastighets användningssätt. Att maximitiden ändå är så förhållandevis lång beror på att en längre tid i vissa fall ansågs erforderlig för att nyttjanderättshavaren skulle kunna dra nytta av nedlagt arbete och kapital.

För att jordbruksföretagen i dag skall kunna drivas rationellt krävs det att brukningsenheterna fortlöpande anpassas till nya förhållanden. Långvariga arrendeupplåtelser kan komma att motverka en ur samhällets synpunkt lämplig utveckling. Inte heller jordbruksarrendatorn synes med nuvarande arrendelagstiftning ha något påtagligt behov av att kunna teckna extremt långvariga arrendeavtal. En jordbruksarrendator har ju enligt JB i princip rätt till förlängning av arrendeavtalet om arrendetiden överstiger ett år.

Kommittén har inhämtat uppgifter om arrendeperiodernas längd. Såvitt framgår av dessa uppgifter är avtal om jordbruksarrende med en längre arrendetid än tio år sällsynta. I det insamlade materialet avsåg endast mindre än en procent av avtalen sådana upplåtelser.

Mot bakgrund av det anförda delar jag kommitténs uppfattning att det ur jordbruksnäringens och samhällets synpunkt inte finns några skäl att främja mycket långvariga avtal om jordbruksarrende.

Ytterligare ett skäl som talar för att maximitiden för upplåtelse av sådana arrenden bör sättas ned är att den kan utnyttjas för att kringgå jordförvärvslagstiftningen. En av lantbruksstyrelsen företagen undersökning visar således att 49-åriga upplåtelser har skett i detta syfte. En sänkning av maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende kan bidra till att minska antalet sådana kringgåenden.

Jag finner mot bakgrund av det sagda att maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende bör sänkas. Som kommittén har funnit torde det däremot inte finnas skäl att ändra reglerna beträffande övriga arrendeformer.

Kommittén har föreslagit att maximitiden sänks till 20 år. Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran.

För egen del har jag kommit till den uppfattningen att maximitiden bör vara 25 år. Denna maximitid gäller redan nu beträffande upplåtelser inom stadsplan. Att samma tid används även i nu ifrågavarande fall gör regelsystemet enklare och överskådligare. Den nu föreslagna maximitiden bör gälla utan undantag för t. ex. upplåtelser till anhöriga.

Kommittén har vidare föreslagit att möjligheten att upplåta jordbruksar-

rende för arrendatorns livstid avskaffas. Förslaget, som närmast är en konsekvens av förslaget om en sänkning av maximitiden, har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Även jag ansluter mig till kommitténs uppfattning på denna punkt.

Som kommittén har funnit bör statens möjligheter att upplåta jordbruksarrende för längre tid än maximitiden stå kvar.

## 2.12 Arbetsavtal i samband med jordbruksarrende

**Mitt förslag:** Reglerna i 9 kap. 36–39 §§ JB om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende upphävs. Detta innebär att i princip samma regler som för arbetsavtal i allmänhet kommer att gälla för arbetsavtal mellan jordägare och arrendatorer. Vidare upphävs 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.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se s. 163–167 i betänkandet).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller lämnat utan erinran kommitténs förslag (se remissammanställningen avsnitt 13).

**Skäl för mitt förslag:** Tvingande regler om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende infördes i lagstiftningen genom 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom. Reglerna i 9 kap. 36–39 §§ JB om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende motsvarar i huvudsak reglerna i 1907 års lag efter 1943 års arrendereforra. Dessa regler är tvingande till arrendatorns förmån men gäller inte om arrendatorns åliggande är av ringa betydelse.

Reglerna innebär i huvudsak följande. En arbetsskyldighet, som har föreskrivits i ett arrendeavtal, skall vara till sitt mått bestämd och utkrävas under iakttagande av en viss ordning. Bl. a. får arbetet i princip inte utkrävas så att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk. I ett arrendeavtal får inte tas in ett förbud för arrendatorn att utföra arbete åt någon annan än jordägaren. Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller ett annat avtal med jordägaren skyldig att utföra arbete, skall ersättning till arrendatorn utgå efter ortens pris vid tiden för arbetet. Tillhandahåller jordägaren inte arbete som arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal med jordägaren är skyldig att utföra eller annat lika förmånligt arbete, har arrendatorn i princip rätt att säga upp arrendeavtalet. Arrendatorn har också viss rätt till skadestånd.



Arrenderätten och arbetsprestationen skall uppskattas var för sig och till sitt verkliga värde. Detta gäller dock inte om arrendatorns åliggande är av ringa betydelse, t. ex. om det gäller vedhugning. Det är således inte tillåtet enligt JB att bestämma att vederlaget för ett arrende skall utgå i dagsverken eller annat arbete (se 9 kap. 29 § JB).

Undandrar sig arrendatorn en arbetskyldighet som är föreskriven i arrendeavtalet är arrenderätten förverkad. Detta gäller dock inte om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse (8 kap. 23 § första stycket 2 och andra stycket JB).

För egen del vill jag till en början erinra om att reglerna om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende tillkom under en tid med helt andra sociala och ekonomiska förhållanden än de nuvarande. Redan i förarbetena till JB framhöll departementschefen att bestämmelserna hade fått vida mindre betydelse än tidigare. En särskild reglering ansågs dock alltså behövlig, eftersom det kunde antas att det även i framtiden i enstaka fall skulle komma att finnas kombinerade arrende- och arbetsavtal (prop. 1970: 20 s. B 1010). Av betydelse i sammanhanget är också att de s. k. skogsarbetararrendena och därmed jämförliga arrenden i och med JB överfördes till hyreslagens tillämpningsområde (se 12 kap. 1 § andra stycket JB och prop. 1970: 20 s. B 1017). Efter JB:s ikraftträdande innehåller hyreslagstiftningen inga särskilda regler om arbetsavtal i samband med hyra (se prop. 1970: 20 s. B 1018 och s. A 380 och 408).

Efter det att JB trädde i kraft har de ifrågavarande reglerna kommit att framstå som än mer otidsenliga. Enligt vad organisationerna på jordägar- resp. arrendatorssidans har uppgett för kommittén utgör de fåtaliga arbetsavtal som fortfarande kan förekomma inget bärande skäl att behålla reglerna om arbetsavtal i samband med arrende. Uppfattningen att reglerna är otidsenliga har godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. För ett upphävande av reglerna talar, som kommittén påpekar, även andra skäl. Bl. a. kan förverkanderegeln i vissa fall vara direkt ogynnsam för arrendatorn. Ett upphävande innebär också att man slipper den gränsdragning mellan ringa och icke ringa arbete som skall göras enligt gällande regler.

Mot bakgrund av det anförda finner jag att reglerna i 9 kap. 36–39 §§ JB om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende bör upphävas. Till följd härav bör även förverkanderegeln i 8 kap. 23 § första stycket 2 JB upphävas samt regeln om arrendeavgiften i 9 kap. 29 § JB ändras.

9 kap. 29 § JB bör i fortsättningen ha det innehållet att om i arrendeavtalet intas ett villkor om skyldighet för arrendatorn att utföra arbete, så skall – oberoende av om arbetet är av ringa betydelse eller ej – avtalet ange det belopp som skall tillkomma arrendatorn i ersättning för arbetet. Arbetet får alltså inte utgöra vederlag för arrendet. Har avtal träffats i strid häremot skall arrendavgiften utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Arrenda-

torn är i sådana fall inte skyldig att utföra arbetet. Uppenbart är också att ett avtal om skyldighet för arrendatorn att utföra arbete bör bli ogiltigt, om ersättningen för arbetet satts så lågt att den reella innebörden av avtalet är att arbetet utgör vederlag för arrendet.

### 2.13 Ränta på retroaktiv arrendeavgift vid jordbruks- och bostadsarrende

**Mitt förslag:** Särskilda ränteregler införs för det fall att arrendavgiften slutligt fastställs av arrendenämnd eller domstol först efter det att arrendetiden har gått ut för det avtal som förlängningstvisten gäller. Såväl jordägaren som arrendatorn blir skyldiga att utge ränta. De nya reglerna utformas efter mönster av 12 kap. 53 § andra stycket JB.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 169–173).

**Remissinstanserna:** Kommitténs förslag godtas eller lämnas utan erinran (se remissammanställningen avsnitt 14).

**Skäl för mitt förslag:** Är en förlängnings- eller villkorstvist ännu inte avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att sitta kvar på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord. I avbidan på det slutliga avgörandet gäller provisoriskt den gamla arrendavgiften (se 9 kap. 11 § och 10 kap. 6 a § JB). Höjer arrendenämnden eller domstolen arrendavgiften för den nya arrendeperioden blir arrendatorn, när avgörandet vinner laga kraft, skyldig att för den tid som har gått av den nya arrendeperioden betala skillnaden mellan den gamla och den nya avgiften. Arrendelagstiftningen saknar föreskrift om att ränta skall utgå på en sådan retroaktiv arrendeavgift.

Sänker å andra sidan arrendenämnden arrendeavgiften, skall givetvis jordägaren betala tillbaka vad han har uppburit för mycket. Inte heller för detta fall innehåller arrendelagstiftningen någon föreskrift om skyldighet att betala ränta.

Om hyresnämnden eller bostadsdomstolen i en förlängnings- eller villkorstvist fastställer en högre hyra för förfluten del av den nya hyresperioden än den som har utgått förut, skall hyresgästen enligt 12 kap. 53 § andra stycket JB betala ränta på det överskjutande beloppet. Ränta skall utgå som om beloppet har förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635), s. k. avkastningsränta, för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen, s. k. dröjsmålsränta, för tiden därefter. I 12 kap. JB finns det däremot ingen bestämmelse om att hyresvärden skall betala ränta om hyran sänks (se dock SOU 1981:71 s. 373 och 22 § tredje stycket hyresförhandlingslagen, 1978:304).

Jag delar kommitténs uppfattning att inte någon av parterna bör kunna dra ekonomisk nytta av att avgiftsfrågan avgörs först efter utgången av den gamla arrendeperioden. Härav följer att arrendatorn bör betala ränta på en retroaktiv arrendehöjning och att jordägaren bör betala ränta på det avgiftsbelopp som han skall betala tillbaka, när den nya avgiften blir lägre än den gamla.

Under hänvisning till det sagda föreslår jag att särskilda ränteregler införs för det fall att arrendavgiften slutligt fastställs av arrendenämnd eller domstol först efter det att en ny arrendeperiod har inträtt. Reglerna bör utformas efter mönster av 12 kap. 53 § andra stycket JB och bör, som kommittén har föreslagit, gälla vid jordbruks- och bostadsarrende.

## 2.14 Dispensreglerna

**Mitt förslag:** En framställning till arrendenämnden om godkännande av ett avtalsvillkor, som inte är giltigt om det inte har godkänts av arrendenämnden, får inte göras senare än en månad efter det att avtalet har ingåtts (se 8 kap. 2 § andra stycket JB). Görs ansökan om godkännande för sent gäller inte avtalsvillkoret. I stället gäller den lagbestämmelse från vilken dispens skulle ha sökts.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 175–178).

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser tillstyrker eller lämnar utan erinran att det införs en regel om att godkännande skall sökas inom viss tid. Några instanser anser att den föreslagna tidsfristen om en månad är för kort, men flertalet godtar denna tidsfrist. (Se remissammanställningen avsnitt 15.)

**Skäl för mitt förslag:** Enligt 8 kap. 2 § första stycket JB är arrendereglerna tvingande till arrendatorns förmån, om inte annat anges. Vissa bestämmelser, exempelvis reglerna i 9 kap. 2 § JB om arrendetid, är tvingande mot båda parter (prop. 1970:20 s. B 935 och 972–973). Arrendenämnden kan ge dispens från vissa av de tvingande reglerna och godkänna ett avtalsvillkor som strider mot en regel. På så sätt tillgodoses behovet av smidiga lösningar anpassade efter de enskilda förhållandena vid olika arrenden. Dispens kan ges bl. a. från bestämmelserna om arrendetid, återtagande av arrendestället under arrendeperioden, uppsägningskravet och uppsägningstidens längd. Kommer parterna överens om en avvikelse från en tvingande regel skall de i avtalet särskilt ange att dispens får sökas. Saknas detta förbehåll, kan arrendenämnden inte medge dispens, varför de tvingande reglerna kommer att gälla.

Om förbehåll har gjorts och arrendenämnden avslår en ansökan om dispens, förfaller avtalet, om parterna inte har kommit överens om något annat (8 kap. 2 § andra stycket JB). En kontraktsbestämmelse som är beroende av dispens har inte någon giltighet, förrän dispens har meddelats.

Gällande rätt innehåller inte någon regel om att dispens skall sökas inom viss tid. Detta innebär att frågan om dispens kan aktualiseras även lång tid efter det att arrendatorn har tillträtt arrendestället. En sådan ordning är enligt min mening otillfredsställande ur flera synpunkter. Dels är det allmänt sett olyckligt att osäkerhet råder om ett arrendeavtals giltighet sedan tillträde har skett. Dels föreligger, som kommittén framhåller, en risk för att stötande konsekvenser kan uppstå i vissa fall. Arrendatorn kan t. ex. tvingas att lämna ett arrendeställe som han har lagt ned kostnader på, därför att arrendeavtalet blir ogiltigt till följd av att arrendenämnden vägrar dispens i anledning av en ansökan som jordägaren har gjort först flera år efter det att arrendatorn har tillträtt arrendestället.

Mot bakgrund av det anförda föreslår jag att det införs en regel enligt vilken en ansökan om dispens skall ges in inom viss tid efter det att arrendeavtalet har ingåtts. Om ansökan görs för sent bör arrendecupplåtelsen bestå. I så fall bör den lagbestämmelse gälla från vilken dispens krävs och inte det av parterna överenskomna avtalsvillkoret.

Flertalet remissinstanser har godtagit eller lämnat utan erinran den av kommittén föreslagna tidsfristen om en månad inom vilken en ansökan om dispens skall göras. Även jag anser att denna tidsfrist innebär en lämplig avvägning mellan å ena sidan det principiella kravet att ett giltigt avtal bör föreligga vid tiden för arrendatorns tillträde och å andra sidan parternas behov av skälig tid för rent praktiska åtgärder.

## 2.15 Förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister

### 2.15.1 Jordbruksarrende och bostadsarrende

**Mitt förslag:** I fråga om jordbruksarrende och bostadsarrende skall uppsägning till arrendeperiodens slut endast ske när jordägaren eller arrendatorn vill att arrendeförhållandet skall upphöra. Uppsägning behövs inte om parterna endast vill att villkoren skall ändras för den nya arrendeperioden. Det räcker då med att den part som påkallar villkorsändringen underrättar motparten om sin begäran. Det s. k. avflyttningsmeddelandet slopas och den part som vill ha till stånd en ändring blir skyldig att själv hänskjuta en eventuell tvist till arrendenämnden.

Jordägaren skall hänskjuta en förlängningstvist till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske. Den som har begärt villkorsändring skall hänskjuta en villkorstvist senast två månader före den nya arrendeperiodens början.

Ansökan till arrendenämnden skall i förlängningstvister innehålla uppgift om varför jordägaren motsätter sig att avtalet förlängs. Ansökan i villkorstvister skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

Om en arrendenämnd eller domstol fastställt villkor för en ny arrendeperiod, får arrendatorn säga upp avtalet senast två månader efter den dag då avgörandet vann laga kraft.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Villkorstvister skall dock hänskjutas senast sex månader från den dag då uppsägning (och begäran om villkorsändring) senast kunde ske. Vidare skall jordägaren i uppsägningshandlingen ange skälen till att han motsätter sig förlängning. (Se betänkandet s. 179–195).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar eller lämnar utan erinran kommittéförslagets allmänna konstruktion. Flera stiftsnämnder anser dock att arrendatorns skyldighet att hänskjuta en förlängnings- eller villkorstvist till arrendenämnden skall bestå. Kravet att jordägaren skall ange skälet till att han motsätter sig förlängning kritiserar också av några remissinstanser.

Några remissinstanser, bl. a. Uppsala universitet, framhåller att den av kommittén föreslagna tidsgränsen för hänskjutande av villkorstvister är olämplig i den praktiska tillämpningen och föreslår därför att tidsgränsen förskjuts till arrendeperiodens slut. Andra instanser förordar att en tvåmånadersfrist skall gälla för hänskjutande av såväl förlängnings- som villkorstvister.

Några remissinstanser anser att även motparten till den som har begärt villkorsändring skall kunna hänskjuta en villkorstvist. (Se remissammanställningen avsnitt 16.)

**Skäl för mitt förslag:** Arrendeavtal för viss tid upphör i princip att gälla vid arrendetidens utgång. Avtal om jordbruksarrende som har en arrendetid om minst ett år och avtal om bostadsarrende måste dock i princip sägas upp för att upphöra vid arrendetidens utgång (9 kap. 3 § och 10 kap. 3 § JB). Sker inte uppsägning, blir avtalet automatiskt förlängt, vid jordbruksarrende för en tid som motsvarar arrendetiden, dock högst fem år, och vid bostadsarrende för fem år. Vid en sådan förlängning kommer de gamla villkoren att gälla även för den nya arrendeperioden. Uppsägning skall göras senast ett år före arrendetidens utgång. Vid avtal om jordbruksarrende med en arrendetid som är kortare än fem år är dock uppsägningstiden åtta månader.

För jordbruksarrende och bostadsarrende finns regler om besittningsskydd för arrendatorn, dvs. en rätt för denne att vid uppsägning få avtalet förlängt, eventuellt på ändrade villkor. Besittningsskydd föreligger i princip vid alla jordbruksarrenden som omfattar bostad för arrendatorn, s. k. gårdsarrenden, eller som har en arrendetid som är längre än ett år. För att besittningsskydd skall föreligga vid bostadsarrende krävs att det på arrendestället finns ett hus som har äsatts taxeringsvärde.

För arrenden med besittningsskydd måste uppsägning till arrendeperiodens slut ske inte endast då en part vill att arrendeförhållandet skall upphöra utan också då parten vill att arrendet skall fortsätta men med andra villkor.

En uppsägning skall vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas (8 kap. 8 § JB). När arrendatorn säger upp avtalet för villkorsändring måste dock uppsägningen alltid vara skriftlig. En skriftlig uppsägning skall delges motparten. Jordägaren behöver inte ange om uppsägningen avser avflyttning eller endast ändring av villkoren för en ny arrendeperiod. Han behöver inte heller ange skälen till att han motsätter sig förlängning och inte heller de villkor som han uppställer för att gå med på en förlängning. Arrendatorn måste i uppsägningen ange att han begär förlängning på ändrade villkor. Säger han upp avtalet blankt, gäller uppsägningen för avflyttning.

En uppsägning av ett arrendeavtal gäller alltid avtalets upphörande. Även om arrendatorn har sagt upp avtalet för att arrendevillkoren skall ändras, kan han bli tvungen att lämna arrendestället vid avtalstidens utgång, om jordägaren vägrar förlängning. Sedan uppsägning har skett, skall parterna förhandla om fortsatt arrende och om de nya arrendevillkoren. Kommer parterna inte överens, skall jordägaren skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han inte vill flytta, har att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom två månader från det att han delgivits meddelandet (9 kap. 10 § och 10 kap. 6 a § JB). Någon frist för lämnande av avflyttningsmeddelandet är inte föreskriven.

Arrendatorns rätt till förlängning av avtalet förfaller, om han inte hänskjuter tvisten till arrendenämnden i rätt tid sedan han har delgivits avflytt-

ningsmeddelandet. Han blir då skyldig att avträda arrendet vid arrendeperiodens slut.

Om en tvist mellan jordägaren och arrendatorn inte har avgjorts före arrendetidens utgång, har arrendatorn rätt att sitta kvar på arrendestället tills frågan är slutligt avgjord. De gamla villkoren skall gälla tills slutliga villkor för samma tid blir bestämda. Bifalls arrendatorns talan om förlängning, skall villkoren för den nya arrendeperioden fastställas enligt 9 kap. 9 § eller 10 kap. 6 § JB. Bifalls inte denna talan, är arrendatorn skyldig att avträda arrendet. I sådant fall kan på begäran av jordägaren eller arrendatorn skäligt uppskov med avträdet medges.

De nuvarande uppsägningsreglerna har utsatts för åtskillig kritik (jfr prop. 1978/79: 183 s. 28–30). En invändning är att de försvagar arrendatorns förhandlingsposition. Arrendatorn kan nämligen få full visshet om jordägarens avsikt med en uppsägning först sedan arrendatorn har hänskjutit tvisten till arrendenämnden. En annan olägenhet med det nuvarande systemet är att både frågan om fortsatt arrende och frågan om nya arrendevillkor kan hållas svävande under lång tid. Detta beror på att det står jordägaren fritt att lämna avflyttningsmeddelande när han själv vill och att arrendatorn inte gärna hänskjuter en tvist innan han har erhållit ett avflyttningsmeddelande. Enligt den nuvarande ordningen tvingas vidare jordägaren att begära arrendatorns avflyttning för att få hänskjutandefristen att börja löpa även för det fall att jordägaren endast vill att villkoren för det fortsatta arrendet skall prövas av arrendenämnden. Detta skapar i många fall en onödig irritation mellan parterna.

Mot bakgrund av den kritik som har riktats mot det nuvarande uppsägningsförfarandet har kommittén funnit att följande principer bör vara vägledande vid utformningen av nya uppsägningsregler. Syftet med uppsägningen bör så tidigt som möjligt stå klart för motparten. Det bör åvila den part som önskar en ändring av det bestående arrendeförhållandet att ta initiativ till att en tvist förs till arrendenämnden. Tvistefrågorna bör normalt vara avgjorda före den löpande arrendeperiodens utgång.

De angivna principerna har i allt väsentligt godtagits av remissinstanserna. Även jag anser att det nya uppsägningsförfarandet bör vila på dessa principer.

Jag ansluter mig alltså till kommitténs förslag att den part som vill ha till stånd en ändring i ett arrendeförhållande också skall vara skyldig att hänskjuta en förlängnings- eller villkorstvist till arrendenämnden. En sådan ordning är närmast en konsekvens av principen om parternas jämställdhet i avtalsförhållandet. Den gällande ordningen, som innebär att enbart arrendatorn är skyldig att hänskjuta en tvist till arrendenämnden, är enligt min mening mindre tilltalande.

Några remissinstanser, bl. a. Göta hovrätt, har pekat på att en skyldighet för jordägaren att agera kan komma att leda till att antalet mål vid arrendenämnderna ökar. Jag anser inte att risken för en sådan ökad måltill-

strömning är så stor att det finns skäl att avstå från att genomföra kommittéförslaget. För att förhindra att den nya ordningen blir mer kostnadskrävande än den gamla kommer jag dock att föreslå en ändring i förhållande till kommittéförslaget, när det gäller den tidsfrist inom vilken en villkorstvist skall hänskjutas till arrendenämnden.

Jag delar vidare kommitténs uppfattning att parterna inte skall behöva säga upp avtalsförhållandet för att kunna få till stånd en ändring av arrendevillkoren för en ny arrendeperiod. I stället för en uppsägning bör det här räcka med en begäran om villkorsändring.

Däremot kan jag inte ansluta mig till kommitténs förslag att jordägaren alltid skall vara skyldig att redan i uppsägningshandlingen ange skälen till att han motsätter sig att arrendet förlängs vid arrendetidens slut. Enligt min mening är det tillräckligt att grunden härför preciseras när jordägaren hänskjuter en förlängningstvist till arrendenämnden. En sådan tvist skall enligt vad jag kommer att föreslå hänskjutas så lång tid före arrendeperiodens slut att det inte kan anses vara av något större värde för arrendatorn att redan uppsägningshandlingen innehåller uppgift om skälen till att jordägaren bestrider förlängning. Ett sådant krav på uppsägningshandlingen skulle också tynga förfarandet. Med hänsyn till min ståndpunkt i denna fråga är jag inte heller beredd att biträda kommitténs förslag att en uppsägning alltid skall vara skriftlig. Enligt min mening finns det inte tillräckliga skäl att ta bort den möjlighet som nu finns att göra en muntlig uppsägning, om man bibehåller de nuvarande kraven på en uppsägnings innehåll (se 8 kap. 8 § första stycket JB).

När det gäller frågan om den tidsfrist inom vilken en tvist skall hänskjutas till arrendenämnden efter uppsägning eller begäran om villkorsändring ansluter jag mig till kommitténs förslag såvitt gäller förlängningstvister. Jag föreslår alltså att jordägaren skall hänskjuta en sådan tvist senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske, eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett.

Vad beträffar hänskjutandefristen vid tvister om villkoren för en ny arrendeperiod anser jag att parterna inte bör åläggas att hänskjuta de ifrågavarande tvisterna förrän de har haft praktiska möjligheter att i lugn och ro träffa en frivillig överenskommelse. Detta får dock givetvis inte leda till att tvistefrågorna avgörs först lång tid efter den löpande arrendetidens utgång. Sådana sena avgöranden är besvärande för parterna.

Jag finner vid övervägande av det anförda att en villkorstvist lämpligen bör hänskjutas till arrendenämnden senast två månader före den nya arrendeperiodens början. Jordägaren bör, som kommittén har föreslagit, ha rätt att hänskjuta en tvist om villkoren för en ny arrendeperiod inte bara för det fall att han har begärt villkorsändring utan även för det fall att han har sagt upp avtalet i rätt tid.

Som framgår av vad jag tidigare har anfört anser jag att jordägaren i en ansökan till arrendenämnden i en förlängningstvist bör ange varför han



motsätter sig att avtalet förlängs. I likhet med kommittén anser jag också att en ansökan om villkorsändring bör innehålla uppgift om den ändring som yrkas. Jag förordar följaktligen att det uppställs sådana krav på de ifrågasvarande ansökningarna till arrendenämnden.

Kommittén har också varit inne på dels att begränsa jordägarens möjligheter att återropa nya omständigheter i en förlängningstvist, dels att begränsa parternas möjligheter att begära annan ändring av arrendevillkoren än som angivits i ansökan till arrendenämnden. Förslagen förutsätter enligt min mening att förfarandet vid arrendenämnderna blir mer domstolslikt. Jag har tidigare förklarat att jag i vart fall f. n. inte är beredd att föreslå någon sådan förändring av arrendenämndernas ställning (se avsnitt 2.1). Mot bakgrund härav lägger jag inte fram förslag till några sådana förfaranderegler.

Arrendatorn bör, som kommittén har föreslagit, ha rätt att säga upp arrendeavtalet senast två månader efter det att ett avgörande om villkoren för fortsatt arrende har vunnit laga kraft. Därvid bör arrendenämnden få möjlighet att besluta om skäligt uppskov med avträdet.

Det av mig förslagna förfarandet innebär, som nämnts, att det är den part som vill ha till stånd en ändring som är skyldig att hänskjuta en förlängnings- eller villkorstvist till arrendenämnden. Några remissinstanser anser att även motparten bör ha en sådan hänskjutanderätt. Som skäl härför anförs att en sådan rätt kan befria honom från den ovisshet som han kan sväva i under fristen fram till sista dagen för hänskjutande.

För egen del vill jag peka på att en sådan hänskjutande rätt inte i och för sig innebär någon förändring av de frister m. m. som gäller för den som är skyldig att hänskjuta en tvist. Härför krävs särskilda regler som ålägger denne att agera snabbare för den händelse att motparten vänder sig till arrendenämnden. Genom sådana regler skulle regelsystemet ytterligare kompliceras. Som kommittén framhåller kan vidare en ordning som ger motparten rätt att hänskjuta en tvist till arrendenämnden dra kostnader för det allmänna genom onödiga processer. Mot bakgrund av det sagda anser jag, liksom kommittén, att endast den som har gjort en uppsägning eller begärt villkorsändring skall ha rätt att hänskjuta en tvist till arrendenämnden. Jag är inte heller beredd att, som föreslagits av några remissinstanser, införa en rätt för motparten till den som har hänskjutit en villkorstvist att anslutningsvis begära villkorsändring.

Enligt kommitténs förslag skall uppsägningstiden vara densamma som i dag och tillämpas även beträffande begäran om villkorsändring. Vidare skall en uppsägningshandling och skriftlig begäran om villkorsändring delges motparten enligt samma regler som nu gäller för delgivning av uppsägning. Jag ansluter mig till kommitténs förslag.

Vissa av de föreslagna förfarandereglerna bör tas in i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Enligt den lagen har hyresnämnderna men inte arrendenämnderna möjlighet att uppta bevisning och att

meddela s. k. mellanbeslut. Jag anser att arrendenämnderna bör likställas med hyresnämnderna i dessa hänseenden. Jag återkommer till dessa frågor i specialmotiveringen.

### 2.15.2 Anläggningsarrende

**Mitt förslag:** I fråga om anläggningsarrende föreslås att medlingsförfarande görs effektivare efter mönster av vad som nu gäller i fråga om lokalhyra. Detta innebär bl. a. att arrendenämnden vid medlingen på begäran av part skall yttra sig om skälig arrendeavgift och att ett sådant yttrande får presumtionsverkan i en senare ersättningsprocess.

**Kommitténs förslag:** Frågorna, som har aktualiserats bl. a. genom en skrivelse den 10 mars 1981 från Stockholms handelskammare (se bilaga 4), har inte behandlats av kommittén.

**Remissinstanserna:** Frågorna behandlas inte av remissinstanserna.

**Skäl för mitt förslag:** Anläggningsarrende föreligger enligt 11 kap. 1 § JB när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt upplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller behålla byggnad som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock inte anläggningsarrende.

Som tidigare har påpekats har arrendatorn vid jordbruks- och bostadsarrende besittningsskydd, dvs. en rätt till förlängning av arrendeavtalet på skäliga villkor (se avsnitt 2.15.1). Reglerna härom är i princip tvingande till arrendatorns förmån. Även bostadshyresgästerna har ett sådant besittningsskydd.

När det gäller anläggningsarrende har arrendatorn ett s. k. indirekt besittningsskydd, dvs. en rätt till skadestånd av jordägaren om förlängning av arrendeavtalet inte kommer till stånd därför att jordägaren kräver en arrendeavgift som inte är skälig eller uppställer något annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Arrendatorn har dock inte rätt till ersättning, om jordägaren har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet (se 11 kap. 5 § JB). Även lokalhyresgästerna har ett sådant indirekt besittningsskydd (se 12 kap. 56–60 §§ JB).

Twist om ersättning med anledning av en obefogad uppsägning prövas av fastighetsdomstol. Innan arrendatorn får väcka talan om ersättning måste medling alltid ske hos arrendenämnden. Nämnden kan – i motsats till vad som gäller i fråga om jordbruks- och bostadsarrende – inte fastställa arrendeavgift eller andra villkor för ett fortsatt arrende. Om uppgörelse inte nås med jordägaren får anläggningsarrendatorn flytta och hålla sig till sin ersättningsrätt.

Det indirekta besittningsskyddet vid anläggningsarrende gäller endast för det fall att inte något annat har avtalats (se 11 kap. 4 § JB). Vid lokalhyra kan däremot besittningsskyddet avtalas bort i samband med att hyresavtalet ingås endast om hyresnämnden lämnar tillstånd till det (se 12 kap. 56 § andra stycket JB).

Stockholms handelskammare har i skrivelsen den 10 mars 1981 (se bilaga 4) hemställt att regeringen överväger sådana ändringar i bestämmelserna rörande besittningsskydd vid anläggningsarrende, att dessa kommer i bättre överensstämmelse med vad som gäller för övriga nyttjanderättsformer. Handelskammaren ifrågasätter inte principen om avtalsfrihet vid nyupplåtelse men anser att arrendatorns förhandlingsposition är alltför svag vid en förlängning.

För egen del anser jag i likhet med handelskammaren att det inte finns skäl att frångå principen om avtalsfrihet vid nyupplåtelse. Jag anser inte heller att det finns anledning att nu införa regler om ett direkt besittningsskydd vid anläggningsarrende. Däremot anser jag det befogat att förbättra dessa arrendatorers ställning i förlängningsfallen genom att medlingsförfarandet effektiviseras. Lagregler om ett effektivare medlingsförfarande infördes år 1979 beträffande lokalhyra (se prop. 1978/79: 89, CU 32, rskr 308, SFS 1979: 252–253).

Enligt min mening bör medlingsförfarandet göras effektivare på följande sätt.

Liksom nu bör arrendenämnden vid medlingen klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna (se 12 § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Misslyckas medlingen skall arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid skall dock bortses från arrendeansbud eller arrendeavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för jämförliga arrendeställen. Vidare får den ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit beaktas endast om särskilda skäl föreligger (jfr 12 kap. 57 a § första stycket JB).

Genom den föreslagna ordningen tvingar man fram bättre utredning än f. n. om arrendeställets marknadsvärde och ger parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få arrendeförhållandet förlängt.

Arrendenämndens främsta uppgift vid medlingen bör, som nämnts, fortfarande vara att söka förlika parterna. Nämnden bör alltså först undersöka om det föreligger förutsättningar för förlikning. Om någon av parterna har begärt att nämnden skall yttra sig om arrendeställets värde på öppna marknaden, bör nämnden dock inte driva sina förlikningsförsök så långt att nämnden enligt 12 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder lägger fram ett eget förslag till förlikning. Nämndens yttrande bör då i stället utgöra grund för parternas försök att nå en överenskommelse.

När det gäller att i medlingsärendet utreda arrendeställets värde på öppna marknaden får man naturligtvis ta till utgångspunkt de skäl som ligger bakom en parts krav på högre eller lägre arrendeavgift. Ett yrkande om en höjning av arrendeavgiften uttrycker jordägarens uppfattning om att en förändring har inträffat i fråga om arrendeställets marknadsvärde, dvs. den arrendeavgift som arrendestället betingar på öppna marknaden. Jordägaren måste rimligen kunna ange på vad han grundar sitt påstående om en förändring av detta marknadsvärde.

Det är naturligtvis en mängd faktorer som påverkar ett arrendeställes marknadsvärde. I princip bör till grund för bedömningen läggas antingen ett av tredje man lämnat arrendebud eller de arrendeavgifter som utgår för andra jämförbara arrendeställen i orten. Kan jordägaren inte åberopa anbud från tredje man som skäl för en höjning av arrendeavgiften får alltså en bedömning av arrendeställets marknadsvärde grundas på en ortsprisjämförelse. Sannolikt är det emellertid i många fall svårt att finna jämförbara arrendeställen. Marknadsvärdet synes då kunna beräknas som produkten av det arrenderade markområdets värde och en skälig ränta. När det gäller beräkningen av markområdets värde och räntan kan rättspraxis såvitt gäller beräkning av avgäldsunderlag och avgäldsränta vid tomträtt för annat ändamål än egnahemsbebyggelse ge en viss ledning. Med tanke på att en arrendator har en betydligt osäkrare rättsställning än en tomt-rättshavare bör dock räntefoten sättas lägre än vid tomträtt.

För att parterna skall få ett incitament att träffa uppgörelse om arrendeavgiften på den nivå som arrendenämnden har angett i sitt yttrande, bör yttrandet tillerkännas presumtionsverkan i en senare ersättningsprocess. Nämndens yttrande bör alltså få frångås i en sådan process endast om det där visas eller eljest är uppenbart att arrendeställets värde på öppna marknaden varit påtagligt högre eller lägre än nämnden angett (jfr 12 kap. 57 a § andra stycket JB). Har jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat arrendeavtal beträffande arrendestället utan att han under medlingen har lämnat uppgift om det, bör anbudet eller avtalet få beaktas vid prövningen i ersättningsprocessen endast om synnerliga skäl föreligger (jfr 12 kap. 57 a § tredje stycket JB).

Jordägaren bör under medlingen vara bunden av de villkor han har angett i uppsägningen. Innan medlingen har avslutats bör jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kunna kräva högre arrendeavgift eller annat för arrendatorn oförmånligare villkor än han har uppgivit i uppsägningen. Gör jordägaren det och kommer förlängning inte till stånd, bör arrendatorn alltid ha rätt till ersättning enligt 11 kap. 5 § JB (jfr 12 kap. 58 § fjärde stycket JB).

Arrendatorn har vid anläggningsarrende rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av arrendevillkoren (se 11 kap. 6 a §). I likhet med vad som gäller för en lokalhyresgäst bör arrendatorn tillerkännas en rätt att förta verkan av en sådan uppsägning genom att

före arrendetidens utgång återkalla sin ansökan om medling (jfr 12 kap. 58 a § andra stycket JB). Jag föreslår alltså en regel härom.

Vid såväl jordbruks- som bostadsarrende kan arrendenämnden medge skäligen uppskov med avträdet, om förlängning av arrendeförhållandet inte kommer till stånd. Hyresnämnden har motsvarande möjlighet att medge uppskov med avflyttningen vid såväl bostads- som lokalhyra. Enligt min mening bör det även vid anläggningsarrende föreligga en möjlighet att medge uppskov med avträdet. Jag föreslår alltså att arrendenämnden får möjlighet att meddela sådant uppskov.

## 2.16 Förutsättningarna för besittningsskydd vid bostadsarrende

**Mitt förslag:** Någon ändring i gällande regler görs inte. Detta innebär bl. a. att arrendatorn har besittningsskydd endast om det på arrendestället finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde (se 10 kap. 4 § JB).

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 207–213).

**Remissinstanserna:** Kommitténs uppfattning att lagändring inte behövs godtas eller lämnas utan erinran av så gott som samtliga remissinstanser. Sveriges villaägareförbund föreslår dock viss lagstiftning. (Se remissammansställningen avsnitt 18).

**Skäl för mitt förslag:** Som tidigare nämnts föreligger bostadsarrende enligt 10 kap. 1 § JB när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla ett bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. Bostadsarrende torde alltså inte kunna upplåtas åt en juridisk person. Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid eller för arrendatorns livstid.

Som också tidigare nämnts har bostadsarrendatorn i princip besittningsskydd (se avsnitt 2.15.1). En förutsättning för att besittningsskydd skall föreligga är att det då arrendeavtalet senast kan sägas upp från jordägarens sida på arrendestället finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde (se 10 kap. 4 § första stycket 1 JB). Denna schablonregel syftar till att hindra att undermålig och ej önskvärd arrendebebyggelse bevaras genom ett vidsträckt besittningsskydd (se prop. 1968: 19 s. 161–162, jfr LU 1975: 18).

Före år 1981 gällde enligt kommunalskattelagen (1928: 370) att taxeringsvärde inte skulle åsättas en byggnad på annans mark om byggnadens värde

understeg 5 000 kr. Enligt den nya fastighetstaxeringslagen (1979:1152) gäller en gräns på 10 000 kr.

Kommittén har funnit att det saknas skäl att ändra taxeringsvärderegeln och har därför inte föreslagit någon lagändring.

Kommitténs förslag har godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Sveriges villaägareförbund framhåller dock att det finns hus som rätteligen borde ha åsatts taxeringsvärde vid den allmänna fastighetstaxeringen eller som därefter förbättrats i sådan utsträckning att värdegränsen 10 000 kr. överskridits utan att för den skull de nuvarande reglerna om särskild fastighetstaxering föranleder taxering. I sådana fall borde det helst finnas en möjlighet för arrendatorn att få taxeringsvärde åsatt byggnaden.

För egen del ansluter jag mig till uppfattningen att det inte finns skäl att ändra taxeringsvärderegeln. Enligt min mening bör inte regelsystemet kompliceras på sätt som villaägareförbundet har föreslagit.

Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar har i sitt remissyttrande hemställt att reglerna om bostadsarrende ändras så att koloniträdgårdsinnehavarnas rättsställning stärks (se även motion 1982/83:1219). Den av förbundet väckta frågan har anknytning till kommitténs förslag när det gäller underarrendatorernas rättsställning. Som jag inledningsvis har påpekat (se avsnitt 2.1) kommer jag att ta ställning till den frågan senare. Jag avser att i det sammanhanget behandla även den av förbundet väckta frågan.

## 2.17 Följdändringar i fråga om fiskearrenden

Kommittén har föreslagit att förslagen såvitt gäller arbetsavtal i samband med jordbruksarrende (avsnitt 2.12), ränta på retroaktiv arrendeavgift (avsnitt 2.13), dispensreglerna (avsnitt 2.14) samt förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister vid jordbruksarrende och bostadsarrende (avsnitt 2.15.1) skall gälla även vid fiskearrende.

Kommitténs förslag har, med ett undantag, godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Fiskeristyrelsen har anfört att det är relativt vanligt att arrendatorerna åtar sig att svara för fisketillsynen på de arrenderade vattnen. Sådana åtaganden påverkar i sin tur den överenskomna arrendeavgiften. Styrelsen anser det visserligen principiellt riktigt att arbetsåtaganden inte längre skall kunna utgöra en del av arrendeavtalet. Med hänsyn till effekterna på fisketillsynen är dock styrelsen inte beredd att tillstyrka kommitténs förslag såvitt gäller arbetsavtal i samband med fiskearrende.

För egen del delar jag kommitténs uppfattning att de berörda förslagen med hänsyn till sin karaktär och önskemålet om så långt möjligt enhetliga regler för olika arrendeformer bör gälla även beträffande fiskearrende. Har arrendatorn åtagit sig att svara för fisketillsynen på de arrenderade vattnen

torde detta enligt min mening i normalfallet inte böra ses som ett arbetsåtagande utan behandlas på samma sätt som den vårdnadsplikt som åvilar en jordbruksarrendator (se avsnitt 2.10). Jag anser med hänsyn härtill att det inte föreligger någon nämnvärd risk för att negativa effekter skulle uppkomma på fisketillsynen, om reglerna om arbetsavtal i samband med arrende upphävs även såvitt gäller fiskearrende.

Under hänvisning till det sagda föreslår jag att de berörda förslagen arbetas in i lagen om fiskearrenden.

## 2.18 Ikraftträdande m. m.

Den nya lagstiftningen bör träda i kraft den 1 januari 1985. Äldre regler bör dock alltså gälla i vissa fall.

De äldre reglerna såvitt gäller investeringar i nytäckdikning (avsnitt 2.2), upplåtelsetiden vid kommunala jordbruksarrenden (avsnitt 2.5), arrendatorns överlåtelse rätt (avsnitt 2.7), arrendatorns vårdnadsplikt när det gäller jordbruksmarken (avsnitt 2.10), maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende (avsnitt 2.11) samt arbetsavtal i samband med jordbruksarrende (avsnitt 2.12) bör enligt min mening 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. En så utformad övergångsregel synes ligga väl i linje med lagstiftningspraxis på arrendeområdet. Av sociala skäl bör dock de nya reglerna om arrendatorns överlåtelse rätt gälla även dessförinnan beträffande äldre avtal, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar när tillstånd söks har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Vidare anser jag att de nya reglerna om miljöinvesteringar (avsnitt 2.2) bör bli omedelbart tillämpliga på äldre avtal.

Det nya kravet att en ansökan om dispens måste göras inom en månad från det att avtalet ingicks (se härom avsnitt 2.14) kan givetvis inte göras direkt tillämpligt på arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Jag förordar att tiden för ansökan om dispens i dessa fall skall räknas från den 1 januari 1985, dvs. att en sådan ansökan alltid skall få göras före den 1 februari 1985.

Har ett arrendeavtal sagts upp före ikraftträdandet bör givetvis de äldre bestämmelserna om uppsägning och hänskjutande till arrendenämnd alltså gälla. Jag förordar följaktligen att de nya reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister (avsnitt 2.15) inte skall gälla om uppsägningen har skett före ikraftträdandet.

En arrendetvist som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet bör prövas enligt äldre bestämmelser. Detta innebär bl. a. att de nya reglerna om ränta på retroaktiv arrendeavgift (avsnitt 2.13) inte blir tillämpliga i mål som har anhängiggjorts före ikraftträdandet.

Vad slutligen gäller den nya lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (avsnitt 2.6) bör den få tillämpas även beträffande arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Denna ordning, som är påkallad bl. a. av sociala skäl, motsvarar kommitténs förslag.

De förslag som jag har lagt fram innebär nya arbetsuppgifter för bl. a. inskrivningsmyndigheterna och arrendenämnderna. Dessa uppgifter kan, enligt min mening, klaras av inom ramen för tillgängliga resurser.

### 3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Förslaget under 4 har upprättats i samråd med chefen för jordbruksdepartementet.

Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 5*.

### 4 Specialmotivering

#### 4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

##### 4 kap. 1 §

Ändringen i andra stycket innebär att det formkrav för fastighetsöverlåtelser som föreskrivs i första stycket inte kommer att gälla vid överlåtelser enligt den nya lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (se 11 § nämnda lag samt prop. 1981/82: 169 s. 99 och 104).

##### 7 kap. 5 §

Ändringarna i första stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.11). De innebär dels att maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende utom stadsplan sänks från 50 till 25 år, dels att möjligheten att upplåta jordbruksarrende för någons livstid avskaffas. För upplåtelser inom stadsplan gäller redan nu en maximitid av 25 år. De nya bestämmelserna blir inte omedelbart tillämpliga på upplåtelser som har gjorts före ikraftträdandet (se vidare punkten 4 i övergångsbestämmelserna).

Om någon efter ikraftträdandet gör en livstidsupplåtelse av jordbruksarrende kommer avtalet att gälla för fem år (se 9 kap. 2 § första stycket).

Av tredje stycket i förevarande paragraf framgår att första stycket inte gäller upplåtelser som görs av staten (se även 9 kap. 2 § första stycket).



## 8 kap. 2 §

Ändringarna i andra stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.14) och innebär att en ansökan om dispens inte får göras senare än en månad efter det att avtalet ingicks. Görs en ansökan för sent skall ansökningen avvisas. Upplåtelsen kommer då att bestå men de avtalsvillkor som kräver dispens kommer inte att gälla. I stället för ett sådant villkor kommer att gälla vad som föreskrivs i den bestämmelse från vilken dispens krävs. Om en dispensansökan däremot prövas i sak och avslås, gäller fortfarande att avtalet förfaller, om inte något annat har överenskommit (se prop. 1970: 20 s. B 935).

I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller enligt en särskild övergångsregel att ansökan om dispens skall göras inom en månad från ikraftträdandet (se punkten 5 i övergångsbestämmelserna).

## 8 kap. 8 §

I första stycket behålls möjligheten att göra en muntlig uppsägning, om skriftligt erkännande lämnas av uppsägningen (se härom avsnitt 2.15.1 i den allmänna motiveringen). Skriftlig uppsägning blir i fortsättningen obligatorisk endast vid anläggningsarrende (se prop 1973: 23 s. 152). Att kravet på skriftlig uppsägning i övrigt tas bort hänger samman med att en arrendator enligt de nya reglerna inte behöver säga upp ett avtal om jordbruks- eller bostadsarrende för att få till stånd en villkorsändring.

I femte stycket har ordet "vräkning" bytts ut mot "avhysning" (jfr 16 kap. 1 § utsökningsbalken).

## 8 kap. 23 §

Frågan om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.12). Reglerna i 9 kap. 36–39 §§ om sådana avtal upphävs. Som en följd härav upphävs även den särskilda förverkandegrunden i första stycket 2 i förevarande paragraf. Detta har i sin tur lett till att punkterna 3–6 har fått nya nummer, 2–5.

Lagändringarna innebär inte ett förbud mot att ta in ett arbetsavtal som en del av ett arrendeavtal. Ett sådant villkor torde kunna få betydelse vid tillämpning av förverkanderegeln i första stycket 5 förevarande paragraf.

Jag vill även hänvisa till vad jag i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.10) har anfört om förverkande av jordbruksarrende på grund av vanvård (se första stycket 2 förevarande paragraf samt 9 kap. 15 §).

## 8 kap. 24 §

Utöver språkliga justeringar har en följdändring gjorts i hänvisningen till 8 kap. 23 §.

## 8 kap. 27 §

I bestämmelsen, som är ny, erinras om den nya lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (se vidare avsnitt 4.2).

## 8 kap. 31 §

Genom ändringar i första stycket har parterna tillagts rätt att vid fastighetsdomstolen klandra arrendenämndens beslut enligt vissa nu införda eller ändrade bestämmelser. Klanderrätt föreligger beträffande nämndens beslut i fråga om dels uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § och 11 kap. 6 b §, dels jordägarens byggnadsskyldighet m. m. enligt 9 kap. 17 a §, dels överlåtelse rätt enligt 9 kap. 31 § i dess nya lydelse, dels fastställande av arrendevillkor enligt 11 kap. 6 b §.

## 8 kap. 33 §

I paragrafen regleras möjligheten att överklaga fastighetsdomstolens dom i sådana frågor som fastighetsdomstolen har prövat med stöd av 8 kap. 31 §.

I likhet med vad som i övrigt gäller beträffande frågor om fastställande av arrendevillkor får fastighetsdomstolens dom inte överklagas när det är fråga om fastställande av arrendevillkor enligt 11 kap. 6 b §. Inte heller får talan föras mot fastighetsdomstolens dom i fråga om jordägarens byggnadsskyldighet m. m. enligt 9 kap. 17 a §. En motsvarande ordning gäller redan nu beträffande fastighetsdomstolens avgörande av frågor om jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 §.

Slutligen föreskrivs att överklagande inte får ske av hovrättens dom i fråga om överlåtelse av arrendeaftal enligt 9 kap. 31 § i dess nya lydelse och om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 11 kap. 6 b §. Redan nu gäller ett sådant fullföljdsförbud i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 a §.

## 9 kap. 2 §

Genom ändringarna i *första stycket* klargörs att möjligheten att upplåta jordbruksarrende för någons livstid har avskaffats utom för det fall att staten är upplåtare (se härom avsnitt 2.11 i den allmänna motiveringen samt vad som anförts vid 7 kap. 5 §).

Ändringen i *andra stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5). Den generella rätten för kommunerna att upplåta gårdsarrenden med en arrendetid om ett år tas bort. Kommunerna blir – i likhet med övriga jordägare – skyldiga att söka dispens hos arrendenämnden, om man vill att arrendetiden skal understiga fem år.

De nya reglerna i första och andra styckena skall inte omedelbart tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet (se vidare punkten 4 i övergångsbestämmelserna).

## 9 kap. 3 §

De nya reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister vid jordbruksarrende har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.15.1).

Enligt *första stycket* skall uppsägning användas om jordägaren eller arrendatorn vill att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arrendatorn att avtalet skall bestå men på ändrade villkor behöver uppsägning inte ske. Den part som vill ha till stånd en ändring skall i stället meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. En begäran om villkorsändring skall således vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande lämnas om att begäran har gjorts. En skriftlig begäran om villkorsändring skall delges på motsvarande sätt som en uppsägning. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot en begäran om villkorsändring.

Uppsägningstiden är, liksom enligt nu gällande regler, ett år om arrendeavtalet är minst femårigt och åtta månader om avtalstiden är kortare. Motsvarande tidsfrister gäller för en begäran om villkorsändring.

Enligt *andra stycket* förlängs avtalet på i princip oförändrade villkor, om inte uppsägning sker och inte heller villkorsändring begärs. En motsvarande förlängning kommer till stånd om en tvist i anledning av en uppsägning eller en begäran om villkorsändring inte hänskjuts till arrendenämnden i rätt tid av den part som har gjort en uppsägning eller begärt villkorsändring (se 9 kap. 10 § tredje stycket). Har begäran om villkorsändring gjorts, förlängs avtalet på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 kap. 9 §.

#### 9 kap. 7 §

Enligt första stycket 2 i nu gällande lydelse kan frågan om förlängning av ett arrendeavtal inte aktualiseras om jordägaren har sagt upp avtalet på den grunden att arrenderätten är förverkad eller att pant eller borgen som arrendatorn har ställt har försämrats och jordägaren därför enligt 8 kap. 14 § har rätt att säga upp avtalet. I sådana fall är uppsägningen antingen befogad, och då är arrendatorn skyldig att flytta, eller obefogad, och då består arrendeförhållandet som om uppsägning inte hade skett. Vägrar arrendatorn att flytta, kan jordägaren få frågan prövad av fastighetsdomstol eller, i mål enligt handräckningslagen (1981:847), av tingsrätt. Arrendenämnden kan inte pröva en uppsägning som har skett på någon nu nämnd grund. Däremot kan nämnden i en förlängningstvist pröva om en sådan grund föreligger, för det fall att grunden inte har åberopats i uppsägningen (se 9 kap. 8 § första stycket 1).

Kommittén har framhållit (betänkandet s. 194) att det kan bero på tillfälliga omständigheter om jordägaren i uppsägningen åberopar att förverkande föreligger eller om han inte gör det. Däremot finns det skäl att fästa avseende vid om jordägaren vill att avtalet upphör omedelbart, utan att man avvaktar arrendeperiodens utgång. Med hänsyn härtill har kommittén föreslagit att arrendenämnderna skall få behandla samtliga uppsägningar till arrendeperiodens utgång, alltså även sådana där t. ex. förver-

kande har återopats som besittningsbrytande grund i uppsägningen (jfr i fråga om hyra SOU 1981: 77 s. 239 och 358).

Vad kommittén anfört har godtagits av remissinstanserna och även jag ansluter mig till kommitténs förslag. Den aktuella regeln har ändrats så att arrendenämnden skall pröva en uppsägning på grund av förverkande, om det i uppsägningen uttryckligen anges att uppsägningen sker till arrendetidens utgång (se vidare 9 kap. 8 § första stycket 1). Efter en sådan uppsägning blir jordägaren alltså skyldig att hänskjuta en förlängningstvist till arrendenämnden, om inte arrendatorn går med på att avträda arrendet (se 9 kap. 10 § första stycket).

Den nya regeln innebär att en uppsägning liksom hittills inte kan leda till en förlängningstvist, om i uppsägningen anges att den sker med anledning av att arrenderätten är förverkat men inget sägs om till vilken tid som uppsägningen sker. I sådant fall upphör avtalet enligt 8 kap. 4 § JB i princip på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om arrenderätten verkligen är förverkad.

#### 9 kap. 8 §

Ändringen i inledningen av första stycket hänger samman med att arrendatorn inte längre behöver säga upp avtalet, om han vill ha till stånd en villkorsändring (se 9 kap. 3 § första stycket).

När det gäller motiven till ändringen i första stycket 1 hänvisas till vad som har anförts vid 9 kap. 7 §.

#### 9 kap. 10 §

Paragrafen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.15.1), innehåller bestämmelser om hur förlängnings- och villkorstvister skall hänskjutas till arrendenämnden. De nya bestämmelserna innebär bl. a. att det s. k. avflyttningsmeddelandet försvinner.

I *första stycket* lagfästs den nya principen att jordägaren – och inte som f. n. arrendatorn – skall hänskjuta sådana förlängnings- eller villkorstvister till arrendenämnden som har uppkommit i anledning av att jordägaren har sagt upp arrendeavtalet. Hänskjutande av en sådan tvist skall ske inom två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven (t. ex. vid uppsägning enligt 9 kap. 30 §), från den dag då uppsägning har skett. Jordägaren får dock alltid hänskjuta en villkorstvist efter uppsägning enligt 9 kap. 3 § inom den frist som gäller när villkorsändring har begärts, dvs. senast två månader före den nya arrendeperiodens början. Denna förlängda tidsfrist för hänskjutande gäller endast uppsägningar enligt nämnda lagrum och således inte för det fall att uppsägning har skett enligt t. ex. 9 kap. 30 eller 33 §§.

De berörda reglerna gäller endast uppsägningar från jordägarens sida. Om arrendatorn säger upp avtalet blir någon förlängnings- eller villkorstvist inte aktuell. Arrendatorn har då att flytta vid arrendetidens slut. Den

nuvarande möjligheten för arrendatorn att säga upp avtalet och i uppsägningen begära förlängning av avtalet på ändrade villkor har ersatts med en rätt för arrendatorn att begära villkorsändring.

Något hänskjutande av en förlängningstvist behövs givetvis inte om överenskommelse har träffats om att arrendatorn skall avflytta, t. ex. genom att arrendatorn meddelar jordägaren att han godtar uppsägningen. I sådant fall föreligger ju ingen tvist. Ur jordägarens synpunkt torde det många gånger vara lämpligt att ett åtagande från arrendatorns sida att avflytta vid arrendeperiodens slut dokumenteras skriftligen.

Enligt *andra stycket* skall den som har begärt villkorsändring hänskjuta en villkorstvist senast två månader före den nya arrendeperiodens början.

Enligt *tredje stycket* är en uppsägning eller en begäran om villkorsändring utan verkan, om de tidsfrister som har föreskrivits i första eller andra stycket inte iakttas. Avtalet förlängs då på i princip oförändrade villkor (se 9 kap. 3 §).

Av 8 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (se avsnitt 4.3) framgår att tvister som avses i förevarande paragraf skall hänskjutas till arrendenämnden genom en skriftlig ansökan. Av nämnda paragraf följer också att sådana ansökningar skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning resp. uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

#### 9 kap. 11 §

Andra stycket, som är nytt, innebär inte någon ändring i sak utan är en följd av uppdelningen i förlängnings- och villkorstvister.

#### 9 kap. 12 §

Ändringarna i paragrafen är en följd av de nya reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister (se 9 kap. 3 §). Paragrafen har disponerats så att den s. k. preklusionsregeln i andra stycket andra meningen endast gäller i förlängningstvister (se prop. 1973: 23 s. 126–129, 153 och 177 samt i fråga om motsvarande bestämmelse vid hyra även SOU 1981: 77 s. 368 och 371).

#### 9 kap. 12 a §

Paragrafen är ny (jfr 9 kap. 14 c § i kommitténs förslag) och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.13). De nya bestämmelserna innebär att arrendatorn blir skyldig att betala ränta på en retroaktiv arrendehöjning och att jordägaren skall betala ränta om avgiften sänks.

Av övergångsbestämmelserna (se punkt 2) följer att de nya räntebestämmelserna inte skall tillämpas om tvisten har anhängiggjorts före ikraftträdandet (se även avsnitt 2.18 i den allmänna motiveringen).

## 9 kap. 12 b §

Paragrafen är ny (jfr 9 kap. 14 d och e §§ i kommitténs förslag) och har behandlats i den allmänna motive:ringen (avsnitt 2.15.1).

Enligt *första stycket* får arrendatorn en rätt att i förtid säga upp arrendet, om han finner att han inte kan acceptera de villkor som har fastställts i en förlängnings- eller villkorstvist. Av 8 kap. 4 § andra stycket följer att avtalet efter en sådan uppsägning upphör att gälla på den fardag (14 mars) som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. De nya villkoren gäller till dess avtalet upphör.

Enligt *andra stycket* får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. Ansökan om uppskov får inte göras senare än två månader efter uppsägningen.

Arrendatorn har inte rätt att säga upp avtalet enligt denna paragraf, om villkoren har fastställts enligt 12 § i dess äldre lydelse.

## 9 kap. 13 §

Ändringen i första stycket är en följd av att partsställningen i förlängningstvister enligt det nya förfarandet är omvänd mot f. n.

## 9 kap. 15 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendatorns vårdnadsplikt och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.10). Ändringen, som innebär att jordbruksmarken skall brukas enligt 3 § lagen om skötsel av jordbruksmark, får betydelse även när det gäller frågan om förverkande av arrenderätten vid bristande skötsel av jordbruksmarken (se 8 kap. 23 § första stycket 2). Ändringen omfattar även avtal som har ingåtts före ikraftträdandet men först från den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet (se punkt 4 i övergångsbestämmelserna).

## 9 kap. 17 §

Ändringen i första stycket beror på att hälsovårdsstadgan (1958:663) har ersatts av hälsoskyddslagen (1982: 1080).

## 9 kap. 17 a §

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2). Jordägaren åläggs en principiell skyldighet att låta utföra investeringar som påfordras av en myndighet. Bestämmelserna har utformats efter mönster av vad som nu gäller beträffande jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 § (angående den närmare innebörden av den paragrafen se prop. 1970: 20 s. B 875–878 och 990–991 samt s. A 368–372 och 407–408).

En första förutsättning för att de nya bestämmelserna skall bli tillämpliga är att en myndighets beslut innebär att en investering måste göras på arrendestället för att arrendatorn skall få fortsätta sin verksamhet. Paragrafen blir alltså inte tillämplig, om myndigheten meddelar ett totalt förbud för en viss verksamhet. Verkan av ett sådant förbud på rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn får liksom hittills lösas mot bakgrund av allmänna avtalsrättsliga grundsatser.

För att paragrafen skall bli tillämplig måste vidare myndighetens beslut innebära att hinder uppstår eller kan uppstå för arrendatorn att använda den arrenderade egendomen helt eller delvis för det avsedda ändamålet. Om t. ex. myndigheten kräver en investering för att arrendatorn skall få fortsätta att ha djur på gården, blir paragrafen inte tillämplig för det fall att arrendeavtalet stadgar förbud mot djurhållning.

Paragrafen blir inte heller tillämplig om investeringen ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 9 kap. 15 §. Frågan om en viss åtgärd skall hänföras till det löpande underhållet eller utgöra en ny- eller ombyggnad berörs bl. a. i motiven till 9 kap. 18 § (se prop. 1970: 20 s. B 876–877). Vad som där sägs kan tjäna till ledning även när det gäller den nu ifrågavarande regeln. Liksom hittills får den närmare avgränsningen mellan underhålls- och byggnadsskyldighet överlämnas till rättstillämpningen.

Jordägaren har enligt 9 kap. 18 § fjärde stycket ingen byggnadsskyldighet när det gäller anläggningar som har undantagits från arrendatorns underhållsskyldighet. I förevarande paragraf har gjorts ett motsvarande undantag. Om exempelvis ladugården på ett arrendeställe har undantagits från arrendatorns underhållsskyldighet, kan jordägaren inte åläggas att förbättra ladugården eller gödselvårdsanläggningen i anledning av ett myndighetsingripande mot arrendatorns djurhållning. Leder ingripandet till att arrendatorns verksamhet måste förändras, har han emellertid rätt till skäligen sänkt nedläggning av arrendeavgiften. Han har även rätt att säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse. Det sagda gäller dock endast för det fall att något annat inte har avtalats.

Jordägarens investeringsskyldighet inträder endast om investeringen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället (jfr 9 kap. 18 § första stycket andra meningen). I denna fråga bör lantbruksnämndernas sakkunskap utnyttjas. Arrendenämnden skall därför inhämta yttrande från lantbruksnämnden (se 17 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt avsnitt 4.3).

Om jordägaren inte fullgör ett arbete som åligger honom enligt förevarande paragraf, får arrendatorn utföra det på jordägarens bekostnad. Arrendenämnden skall dock dessförinnan, om arrendatorn begär det, fastställa en beräknad kostnad för arbetet. Sedan arbetet har fullbordats är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet (jfr 9 kap. 18 § andra stycket).

Jordägarens investeringsskyldighet kan aktualiseras när som helst under

en arrendeperiod. Jordägaren har därför fått en möjlighet att under den löpande arrendeperioden få till stånd en skälig höjning av arrendeavgiften, om arrenderättens värde har ökat genom ny- eller ombyggnaden (se 9 kap. 22 §).

De nya bestämmelserna blir omedelbart tillämpliga även på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet (se avsnitt 2.18 i den allmänna motiveringen).

#### 9 kap. 20 §

Genom ändringen i första stycket förhindras att arrendatorn får dubbel ersättning för en investering som är ersättningsgill enligt 9 kap. 17 a §.

#### 9 kap. 21 §

Ändringen i första stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) och innebär att den nu dispositiva regeln om arrendatorns rätt till ersättning för ny täckdikning görs tvingande. Ändringen omfattar även avtal som har ingåtts före ikraftträdandet men först från den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet (se punkt 4 i övergångsbestämmelserna).

#### 9 kap. 22 §

Ändringen i förevarande paragraf hänger samman med de nya bestämmelserna om jordägarens investeringskyldighet. Jag hänvisar till vad som anförts vid 9 kap. 17 a §.

#### 9 kap. 24 §

Ändringen i tredje stycket har tillkommit i anledning av en skrivelse den 5 maj 1983 från lantbruksstyrelsen, vari anförts bl. a. följande.

När en jordbruksarrendator tillträder eller avträder skall syn hållas, om inte annat avtalats (9 kap. 23 §). Synen får påbörjas tidigast sex månader före tillträde/avträde och skall vara avslutad inom fyra månader från tillträdes-/avträdesdagen, "om ej rätten på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare" (9 kap. 24 § tredje stycket). För de flesta jordbruksarrendena är den 14 mars tillträdes- och avträdesdag (jfr 8 kap. 4 §). Det betyder att synen då skall vara avslutad senast den 14 juli.

När det gäller förekomsten av flyghavre, kan i större delen av Sverige utbredningen och omfattningen inte klarläggas förrän efter den 14 juli. Flyghavre har blivit ett problem som drabbar allt fler gårdar. Synen, som skall omfatta även förekomst av svårare ogräs, kan därför på många håll inte slutföras inom den tid lagen anger. Synemännen är då hänvisade till att begära dispens. Sådan lämnas regelmässigt men föranleder kostnader i form av ansökningsavgift och medför dessutom ett inte obetydligt administrativt arbete för både fastighetsdomstolen och synemännen.



Jag delar lantbruksstyrelsens uppfattning att syn som behövs för att undersöka förekomsten av ogräs bör kunna få äga rum utan medgivande av rätten, om synen avslutas senast inom två månader efter utgången av den fyramånadersfrist som nu gäller. Bestämmelsen har formulerats så att en sådan förlängd tidsfrist gäller.

#### 9 kap. 29 §

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.12) och jag hänvisar till vad jag har anfört där.

#### 9 kap. 31 §

Paragrafen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7) innehåller bestämmelser om arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten.

F. n. får en jordbruksarrendator överlåta arrenderätt utan jordägarens samtycke endast om arrendeavtalet är slutet för viss tid som inte understiger tio år. Regeln är dispositiv. Arrendatorns överlåtelse rätt utvidgas nu så att en arrendator – oberoende av arrendetidens längd – får en tvingande rätt att överlåta arrenderätten till sin make eller avkomling.

De nya bestämmelserna gäller även i fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet men först från den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. I vissa fall får dock de nya bestämmelserna tillämpas redan dessförinnan (se punkten 4 i övergångsbestämmelserna).

Ändringen i *första stycket* är redaktionell.

*Andra stycket* är oförändrat i förhållande till gällande rätt.

*Tredje stycket* är nytt och innehåller bestämmelser om den utvidgade överlåtelse rätten. En förutsättning för denna är att arrendestället är en lämplig brukningsenhet, dvs. är ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag (se 4 och 7 §§ jordförvärvslagen samt prop. 1978/79: 85 s. 23). Denna fråga skall arrendenämnden avgöra med ledning av det yttrande som lantbruksnämnden har avgivit i ärendet (se 17 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt avsnitt 4.3). Arrendenämnden skall lämna tillstånd till överlåtelsen, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig den. Jag hänvisar till vad som anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7) om den intresseavvägning som här skall ske. Även vid denna bedömning kan lantbruksnämndens yttrande bli av betydelse, t. ex. om där görs uttalanden om den tilltänkte arrendatorns yrkeskunskaper.

Arrendenämndens beslut kan överklagas till fastighetsdomstolen (se 8 kap. 31 §).

*Fjärde stycket* motsvarar det nuvarande tredje stycket med tillägg av en ny tredje mening. Enligt den nya meningen har arrendatorns dödsbo samma rätt till överlåtelse enligt tredje stycket som arrendatorn. Arrendatorns

dödsbo har alltså rätt att under de förutsättningar som anges i tredje stycket överlåta arrenderätten till arrendatorns make eller avkomling.

*Femte stycket* motsvarar det nuvarande fjärde stycket. Bestämmelsen har dock formulerats om så att den täcker även de fall som avses i tredje stycket. Det innebär att arrenderätten till ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag får övergå till arrendatorns make eller avkomling genom t. ex. arv under de förutsättningar som anges i tredje stycket.

#### 9 kap. 36–39 §§

Frågan om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.12). Reglerna i förevarande paragrafer om sådana avtal upphävs (se även 8 kap. 23 § och 9 kap. 29 §).

#### 10 kap. 3 §

De nya reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister vid bostadsarrende har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.15.1). Ändringarna i paragrafen motsvarar de ändringar som i fråga om jordbruksarrende har gjorts i 9 kap. 3 § och jag hänvisar till vad som anförts vid den paragrafen.

#### 10 kap. 4 §

Ändringen i första stycket 2 motsvarar den ändring som i fråga om jordbruksarrende gjorts i 9 kap. 7 § och jag hänvisar till vad som anförts vid den paragrafen.

#### 10 kap. 5 §

Ändringarna i första stycket motsvarar de ändringar som i fråga om jordbruksarrende har gjorts i 9 kap. 8 § och jag hänvisar till vad som anförts vid den paragrafen.

#### 10 kap. 6 a §

Paragrafen innehåller en hänvisning till bestämmelserna om jordbruksarrende i 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningen behöver inte ändras men får ett nytt innehåll genom de ändringar och tillägg som görs i de angivna paragraferna. Hänvisningen kommer också att omfatta de nya 9 kap. 12 a och 12 b §§.

#### 11 kap. 5 a §

Paragrafen är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.15.2). De nya bestämmelserna, som skall göra medlingsförfarandet vid anläggningsarrende effektivare, har utformats efter mönster av vad som gäller vid lokalhyra enligt 12 kap. 57 a § (se prop. 1978/79: 89, CU 32, rskr 308, SFS 1979: 252).

Enligt 11 kap. 5 § första stycket blir jordägaren – om inte något annat

har avtalats (se 11 kap. 4 §) – ersättningskyldig, om han för förlängning kräver en arrendeavgift som inte är skälig. *Första stycket* i förevarande paragraf innehåller bestämmelser om vad som närmare skall förstås med uttrycket arrendeavgift som inte är skälig (jfr i fråga om lokalhyra 12 kap. 57 a § första stycket samt prop. 1979/80: 89 s. 14 och 23). De nya bestämmelserna ansluter till de principer som redan nu får anses gälla (se bl. a. prop. 1968:19 s. 98).

Enligt 12 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder i gällande lydelse skall hyresnämnden i medlingsärendet yttra sig om marknadsvärdet på en lokal, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Nämda paragraf kompletteras nu med en motsvarande bestämmelse för anläggningsarrenden (se avsnitt 4.3). Enligt *andra stycket* i förevarande paragraf har ett sådant yttrande presumtionsverkan i en senare ersättningsprocess (jfr i fråga om lokalhyra 12 kap. 57 a § andra stycket samt CU 1978/79: 32 s. 3). Avsikten med bestämmelsen är att ge parterna incitament att träffa en uppgörelse på den avgiftsnivå som arrendenämnden har angett i sitt yttrande.

För att arrendenämndens yttrande om skälig arrendeavgift skall bli så riktigt som möjligt är det viktigt att nämnden får tillgång till den information som jordägaren förfogar över. I *tredje stycket* i förevarande paragraf har därför tagits in en bestämmelse om att jordägaren i en ersättningsprocess endast undantagsvis får återropa anbud eller avtal som han förtigit vid medlingen (jfr i fråga om lokalhyra 12 kap. 57 a § tredje stycket samt prop. 1978/79: 89 s. 13 och 24). Undantagsmöjligheten skall tillämpas restriktivt. Jordägaren måste kunna återropa skäl som gör hans underlåtenhet vid medlingen klart ursäktlig. Förevarande bestämmelse hindrar inte jordägaren från att i ersättningsprocessen återropa anbud som har gjorts efter medlingen eller avtal som grundar sig på ett sådant anbud.

De nya bestämmelserna i förevarande paragraf gäller inte om arrendeavtalet har sagts upp före ikraftträdandet (se punkt 3 i övergångsbestämmelserna).

#### 11 kap. 6 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som gäller när jordägaren vill säga upp ett avtal om anläggningsarrende (jfr i fråga om lokalhyra 12 kap. 58 §).

*Fjärde stycket* är nytt och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.15.2). De nya bestämmelserna har utformats efter mönster av 12 kap. 58 § fjärde stycket (se prop. 1978/79: 89 s. 15 och 24–26). Jordägaren blir under medlingen bunden av de villkor han har angett i uppsägningen. Skärper jordägaren sina krav har arrendatorn rätt till ersättning även om de nya kraven inte i och för sig skulle anses ersättningsgrundande enligt 11 kap. 5 §.

De nya bestämmelserna gäller inte om avtalet har sagts upp före ikraftträdandet (se punkt 3 i övergångsbestämmelserna).

## 11 kap. 6 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som gäller när arrendatorn vill säga upp ett avtal om anläggningsarrende för ändring av villkoren (jfr i fråga om lokalhyra 12 kap. 58 a §). Arrendatorn har sedan år 1973 (se prop. 1973: 23 s. 154) rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av arrendevillkoren. Även en sådan uppsägning kan dock leda till att arrendatorn blir skyldig att flytta, om parterna inte kommer överens om förlängning av avtalet. Arrendatorn får då nöja sig med en möjlighet att få ersättning.

Ändringen i *andra stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.15.2) och motsvarar den ändring som tidigare har gjorts i 12 kap. 58 a § *andra stycket* (se prop. 1978/79: 89 s. 16 och 26). Arrendatorn ges en rätt att förta verkan av en uppsägning för villkorsändring genom att före arrendetidens utgång återkalla sin ansökan om medling.

Paragrafen i dess nya lydelse gäller inte om avtalet har sagts upp före ikraftträdandet (se punkt 3 i övergångsbestämmelserna).

## 11 kap. 6 b §

Paragrafen är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.15.2). Arrendenämnden har f. n. möjlighet att medge uppskov med avträde vid jordbruks- och bostadsarrende (se 9 kap. 13 § och 10 kap. 6 a §). Hyresnämnden har en motsvarande möjlighet vid hyra (se 12 kap. 52 och 59 §§). Vid anläggningsarrende har arrendenämnden hittills inte haft någon möjlighet att medge uppskov (se prop. 1973: 23 s. 154). Denna brist avhjälpas genom de nya bestämmelserna i förevarande paragraf. Uppskov enligt paragrafen kan inte medges för det fall att det indirekta besittningsskyddet enligt 11 kap. 5–6 a §§ har avtalats bort med stöd av 11 kap. 4 §.

De nya bestämmelserna får tillämpas i ärenden som har anhängiggjorts vid arrendenämnden efter ikraftträdandet även om avtalet har sagts upp före ikraftträdandet.

*Övergångsbestämmelserna*

Övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.18).

De nya bestämmelserna, som föreslås träda i kraft den 1 januari 1985, gäller även beträffande arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om inte något annat anges i punkterna 2–5. Dessa punkter innehåller flera undantag som gör att äldre regler blir tillämpliga även efter ikraftträdandet. Bl. a. de nya reglerna i 9 kap. 17 a § om miljöinvesteringar blir dock omedelbart tillämpliga på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

I *punkten 2* föreskrivs att en arrendetvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, skall prövas enligt äldre bestämmelser. Bl. a. den nya regeln i 9 kap. 12 a § om ränta på retroaktiv

arrendeavgift blir alltså inte tillämplig i tvister som har anhängiggjorts före ikraftträdandet.

Enligt *punkten 3* skall de äldre bestämmelserna om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd alltjämt tillämpas om avtalet har sagts upp före ikraftträdandet. I sådant fall gäller inte bl. a. de nya reglerna om arrendenämndens yttrande om den arrendeavgift som arrenderätten betingar på den öppna marknaden.

Enligt *punkten 4* gäller de äldre reglerna om maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende (se 7 kap. 5 § och 9 kap. 2 § första stycket), upplåtelse tiden vid kommunala jordbruksarrenden (se 9 kap. 2 § andra stycket), arrendatorns vårdnadsplikt beträffande jordbruksmarken (se 9 kap. 15 §), investeringar i nytäckdikning (se 9 kap. 21 §), arbetsavtal i samband med jordbruksarrende (se 8 kap. 23 §, 9 kap. 29 § samt 36–39 §§) och arrendatorns överlåtelse rätt (se 9 kap. 31 §) fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet, om avtalet har ingåtts före ikraftträdandet. Den utvidgade överlåtelse rätten enligt 9 kap. 31 § tillämpas dock före den angivna tidpunkten, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar när tillstånd söks har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Sistnämnda bestämmelse har utformats efter mönster av 41 § första stycket lagen (1970: 995) om införande av jordabalken (jfr punkt 4 i övergångsbestämmelserna till lagen, 1979: 371, om ändring i jordabalken, samt LU 1978/79: 23 s. 27–29). Avgörande för om de nya överlåtelse reglerna skall tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet är alltså hur lång tid som arrendatorn eller hans anhöriga har brukat arrendestället före det att arrendatorn sökte tillstånd till överlåtelsen.

Enligt *punkten 5* måste ansökan om arrendenämndens godkännande av ett förbehåll eller ett annat avtalsvillkor som strider mot vissa tvingande bestämmelser i 9–11 kap. och som har tagits in i ett arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet göras före utgången av januari 1985. Görs ansökan senare skall den avvisas av arrendenämnden. I så fall gäller inte avtalsvillkoret utan i stället den tvingande bestämmelse från vilken dispens krävs.

#### 4.2 Förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

Den nya lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2:6). Som där påpekas har lagen utformats efter mönster av lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (prop. 1981/82: 169, CU 41, rskr 364).

Lagen har indelats i olika avsnitt som skiljs åt genom underrubriker. Under rubriken Inledande bestämmelse anges lagens tillämpningsområde (1 §). Följande avsnitt innehåller bestämmelser om intresseanmälan (2–

4 §§), hembud (5–9 §§), antagande av hembud (10–12 §§) och ogiltighet (13 §). Lagen avslutas med särskilda bestämmelser i vissa processuella frågor (14 §).

#### *Inledande bestämmelse*

1 § Arrendatorer har enligt denna lag rätt att förvärva arrendestället, om avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn eller ett bostadsarrende.

Paragrafen anger lagens tillämpningsområde. Företrädesrätt till förvärv av arrendestället föreligger om avtalet gäller ett gårdsarrende, dvs. ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn, eller ett bostadsarrende.

Frågan huruvida gårdsarrende föreligger är att bedöma på motsvarande sätt som enligt 9 kap. 2 § andra stycket JB (se härom prop. 1970: 20 s. B 972–973, jfr s. 980). Avgörande är vad parterna har kommit överens om. Gårdsarrende föreligger alltså om parterna har kommit överens om att arrendet skall omfatta bostad för arrendatorn. Däremot är det i princip utan betydelse om arrendatorn verkligen har bosatt sig på arrendestället.

Bostadsarrende föreligger enligt 10 kap. 1 § JB när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendoupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. Även när det gäller bostadsarrende grundas alltså begreppsbestämningen på innehållet i upplåtelseavtalet (se prop. 1968: 19 s. 110).

Avtal om såväl gårds- som bostadsarrende skall upprättas skriftligen. I handlingen skall samtliga avtalsvilkor anges. Ändring eller tillägg som inte avfattas skriftligen är utan verkan (8 kap. 3 § JB). Av den skriftliga handlingen framgår alltså inte bara om avtalet gäller ett gårds- eller bostadsarrende utan också vad som ingår i arrendestället, dvs. vad företrädesrätten omfattar.

En förutsättning för att bestämmelserna om rätt till hembud m. m. skall bli tillämpliga är att gårds- eller bostadsarrendatorn har gjort en intresseanmälan enligt 2 §. Intresseanmälan är personlig och gäller endast till förmån för den arrendator som har gjort den (se också vad som anförs vid 5 §).

#### *Intresseanmälan*

2 § Om en arrendator har intresse av att utöva sin rätt till fastighetsförvärv, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Till anmälan skall fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.2).

Av första stycket sammanställt med 1 § framgår att det endast är gårds- och bostadsarrendatorer som får göra intresseanmälan. Intresseanmälan skall avse arrendestället. Det är inte säkert att arrendestället omfattar en registerfastighet. Om arrendestället utgör flera registerfastigheter skall givetvis anteckning i fastighetsboken göras för samtliga fastigheter. Omfattar arrendestället å andra sidan endast del av fastighet, bör det givetvis genom hänvisning till arrendeavtalet eller på annat sätt i fastighetsboken klargöras vilket område av fastigheten som anteckningen gäller.

Har arrenderätten upplåtits gemensamt åt flera måste arrendatorerna också gemensamt göra intresseanmälan. En intresseanmälan som görs av endast en av arrendatorerna skall alltså avvisas av inskrivningsmyndigheten (jfr vad som sägs om antagande av hembud vid 10 §).

Inskrivningsmyndighetens anteckning bör göras i lagfartsspaltens anmärkningskolumn. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring av 12 § fastighetsboks-kungörelsen (1971:708).

Inskrivningsmyndighetens granskning av intresseanmälan är av formell natur. För att inskrivningsmyndigheten skall kunna avgöra om ett gårds- eller bostadsarrende föreligger har i *andra stycket* i förevarande paragraf föreskrivits att arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia skall fogas till intresseanmälan. Finner inskrivningsmyndigheten att det till en intresseanmälan fogade avtalet är ett gårds- eller bostadsarrende skall anteckning ske. För inskrivningsmyndighetens prövning saknar det betydelse om avtalet är förenat med rätt till förlängning eller ej. Detta har dock betydelse för frågan om hembudsskyldighet enligt 6 §. Vissa äldre avtal om bostadsarrende har ingåtts muntligen. Jag återkommer till dessa avtal, när jag kommenterar ikraftträdandebestämmelsen.

Intresseanmälan kan givetvis också göras av den som har förvärvat en arrenderätt genom t. ex. överlåtelse, bodelning eller arv. Även en gårds- eller bostadsarrendators dödsbo kan göra intresseanmälan. I nu ifrågavarande fall måste den nye arrendatorn förebringa utredning inför inskrivningsmyndigheten som utvisar att han är rätt innehavare av arrenderätten. Görs intresseanmälan av ett dödsbo bör i första hand bouppteckningen efter arrendatorn företes. När det gäller övriga förvärv får en intresseanmälan av den nye arrendatorn antecknas i fastighetsboken endast om det framgår att denne kan göra gällande förvärvet mot jordägaren. I princip krävs härför att jordägaren har samtyckt till förvärvet, men vissa särregler finns (se härom 9 kap. 31 § och 10 kap. 7 § JB). I tveksamma fall kan inskrivningsärendet uppskjutas och yttrande inhämtas från jordägaren (se 19 kap. 10 § JB).

För bevis om anteckning om intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt utgår enligt expeditionskungörelsen (1964:618) en expeditionsavgift som f. n. är 220 kr. För intresseanmälan enligt förevarande lag bör enligt min mening tas ut en motsvarande avgift. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring i expeditionskungörelsen.

3 § Jordägaren och arrendatorn skall av inskrivningsmyndigheten under rättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken.

Paragrafen motsvarar 4 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Jordägaren kommer i allmänhet inte att beredas tillfälle att yttra sig i inskrivningsärendet. Däremot skall han enligt förevarande paragraf under rättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken. Under rättelsen har betydelse bl. a. för hans besvär rätt (se 19 kap. 14 § JB och 58 a § lagen om införande av nya jordabalken).

Fastighetsägaren kan senare väcka talan vid domstol om att en intresseanmälan skall vara utan verkan, t. ex. därför att avtalet inte är sådant att det är förenat med företrädesrätt enligt 1 §. Frågan om en intresseanmälan s giltighet kan också komma upp i ett lagfartsärende, om arrendestället har sålts till någon annan än arrendatorn och köparen gör gällande att intresseanmälningen skulle vara utan verkan.

4 § Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter fem år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 5 § sker under denna tid, gäller anmälningen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare s giltighet har upphört.

Paragrafen motsvarar 5 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt utom såtillvida att en intresseanmälan enligt förevarande lag gäller under en period av fem i stället får två år. Skälen härtill har redovisats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.2).

Av första stycket framgår att en anteckning gäller omedelbart, dvs. utan hinder av att jordägarens besvärstid inte har gått ut. Enligt 20 kap. 6 § 5 JB skall en lagfartsansökan avslås, om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när överlåtelsen skedde, ärende om anteckning i fastighetsboken om inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag. Om en överlåtelse har skett före den inskrivningsdag då anteckningen gjordes, kommer anmälningen att få rättsverkan endast mot förvärvaren och alltså inte mot den gamle fastighetsägaren. Detta gäller även om förvärvaren inte har sökt lagfart när anteckningen görs.

Enligt 9 § tredje stycket skall arrendenämnden för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om att ett hembud har skett och om dagen för detta. Återstår en kortare tid än två år av femårsperioden förlängs enligt andra meningens av förevarande bestämmelse den tid under vilken intresseanmälan gäller. En intresseanmälan fortsätter att gälla



även om ett hembud inte antas (se vidare vid 12 §). En intresseanmälan kan vidare få betydelse även om ett hembud antas för det fall att förvärvet blir ogiltigt (se vidare vid 7 §).

Avsikten med bestämmelsen i *andra stycket* är att hindra att en ny intresseanmälan medför rätt till hembud innan den tidigare giltighet har upphört (se 5, 7 och 12 §§). Bestämmelsen hindrar emellertid inte att en arrendator som har efterträtt en tidigare arrendator gör en intresseanmälan även om den tidigare arrendatorns intresseanmälan formellt fortfarande gäller. En sådan intresseanmälan är ju en förutsättning för att jordägaren skall vara skyldig att hembjuda arrendestället till den nye arrendatorn (jfr vad som sägs vid 1 och 2 §§). Om en ny intresseanmälan antecknas bör givetvis den gamla avföras ur fastighetsboken.

### *Hembud*

**5 §** Fast egendom, för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva egendomen. Ett sådant erbjudande kallas *hembud*.

En överlåtelse får ske utan hembud,

1. om arrendatorn godkänner överlåtelsen,
2. om staten genom lantbruksstyrelsen eller en lantbruksnämnd är överlåtare,
3. om staten genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk är förvärvare,
4. om en kommun är förvärvare,
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvat gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

*Första stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.3) och motsvarar 6 § första stycket lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Vid försäljning av en fastighetsdel som inte till någon del ingår i det arrendeställe beträffande vilket en intresseanmälan gäller behöver givetvis hembud inte ske. Det är endast genom köp eller byte som jordägaren inte får överlåta sin fastighet utan hembud. Associationsrättsliga fång, såsom tillskott, utdelning eller fusion, får alltså ske utan hembud. Detsamma gäller förvärv genom gåva, bodelning, arv eller testamente.

Enligt bestämmelsen behöver hembud endast ske till den arrendator som har gjort intresseanmälan. Har arrendeförhållandet upphört, t. ex. vid arrendetidens utgång, behövs alltså inte något hembud. Inte heller behövs hembud, om arrendestället innehas av någon annan än den arrendator som har gjort intresseanmälan. Detta gäller även om arrenderätten innehas av dennes dödsbo eller av någon som har förvärvat arrenderätten från honom genom t. ex. överlåtelse, bodelning eller arv. Frågan om hembudsskyldighet föreligger med hänsyn till vad som har sagts nu torde normalt

komma att utredas i ett lagfartsärende i anledning av att arrendestället har överlåtits till någon annan än den arrendator som har gjort intresseanmälan. Saken kan också prövas vid domstol (jfr vad som anförts vid 3 §).

Också *andra stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.4). Dessa undantag är av den karaktären att de kan kontrolleras av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks för förvärvet.

Undantaget i *punkt 1* motsvarar 6 § andra stycket 1 lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (jfr 9 § i kommitténs förslag till lag om arrendators förköpsrätt).

Enligt *punkt 2* behövs hembud inte om staten genom lantbruksstyrelsen eller en lantbruksnämnd är överlåtare. Undantaget har efter en lagändring detta år en viss motsvarighet i 2 § första stycket lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (SFS 1983: 441; jfr också kommittéförslaget 2 § 2).

Undantaget i *punkt 3* har en motsvarighet i kommittéförslaget (se 2 § 2, jfr också 6 § andra stycket 2 lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt).

Undantaget i *punkt 4* har en viss motsvarighet i kommittéförslaget (se 2 § 2). I en inom justitie- och bostadsdepartementen utarbetad promemoria (Ds Ju 1983: 11) Förbättrade möjligheter till kommunala förköp föreslås att lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt ändras så att hembud enligt lagen inte behövs vid ett kommunalt förvärv. Promemorian har remissbehandlats och övervägs f. n. inom regeringskansliet.

Undantagen i *punkt 5* och *punkt 6* motsvarar 6 § andra stycket 3 och 4 lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Som exekutiv auktion är att anse även auktion enligt vissa förvärvslagar (se 17 § jordförvärvslagen, 1979: 230. och 3 kap. 3 § lagen, 1982: 618, om utländska förvärv av fast egendom m. m.).

Undantagen i andra stycket gäller också vid förnyade hembud enligt 7 § samt vid den villkorsprövning som kan ske enligt 12 §.

## 6 § Hembud behövs inte heller,

1. om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning,
2. om ett förvärv av arrendatorn skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än arrendatorn eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan försäljning,
3. om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979: 230) eller att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Frågan om hembud behövs enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren.

*Första stycket 1* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.4).

Avtal om gårds- eller bostadsarrende är i princip förenade med rätt till förlängning. Ett förbehåll om att arrenderätten inte skall vara förenad med

en sådan rätt gäller dock om det har godkänts av arrendenämnden. Rätt till förlängning föreligger inte heller om arrenderätten har förverkats eller om arrenderätten har upphört enligt 8 kap. 14 § jämförd med 8 kap. 4 § andra stycket JB. Jag hänvisar till reglerna i 9 kap. 7 § resp. 10 kap. 4 § JB (se avsnitt 4.1).

Att arrenderätten är förverkad bör normalt styrkas med ett domstolsavgörande som har vunnit laga kraft. Ett sådant avgörande synes dock inte vara erforderligt, om det framgår att arrendatorn kan avhysas med stöd av reglerna i handräckningslagen (1981:847).

Beträffande bostadsarrende gäller utöver vad som nu har sagts att besittningsskydd endast föreligger om det på arrendestället, senast då avtalet kan sägas upp från jordägarens sida, finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde. Denna regel har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.16).

Hembud behövs givetvis inte om det vid arrendenämndens prövning skulle visa sig att avtalet inte avser ett gårds- eller bostadsarrende.

*Första stycket 2* har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.4) och motsvarar 6 § tredje stycket första meningen lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Regeln har tillkommit med tanke på sådana fall där kravet på hembud är oskäligt men där generella undantag av olika skäl inte är lämpliga. Oskälighetsbedömningen måste givetvis alltid ha som utgångspunkt att en arrendator som har gjort en intresseanmälan också har ett mycket starkt intresse av att förvärva arrendestället. En restriktiv bedömning till förmån för arrendatorn är alltså påkallad. Detta gäller särskilt om arrendatorn och hans släkt har brukat arrendestället under lång tid.

Enligt oskälighetsregeln skall hänsyn tas till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än arrendatorn. Det kan då vara fråga om släktskap eller personlig gemenskap, men även ett förhållande mellan juridiska personer, t. ex. ett koncernförhållande. Om överlåtaren och förvärvaren sammanbor med varandra under äktenskapliknande förhållanden bör detta kunna jämföras med det uttryckliga undantaget för överlåtelse till make enligt 5 § andra stycket 5. I övrigt bör släktskap eller personlig gemenskap i och för sig inte vara tillräckligt för att oskälighet skall anses föreligga. Det krävs alltså någonting mer. Främst bör härvid beaktas att jordägaren redan i sin livstid kan vilja fördela sin egendom bland dem som kan komma i fråga för arv eller testamente. Även jordägarens intresse av att en gård som under generationer brukats av en viss släkt stannar i släkten bör kunna beaktas.

Däremot bör enbart den omständigheten att jordägaren särskilt vill gynna någon närstående med ett förmånligt pris inte medföra att kravet på hembud efterges. Jordägaren har ju möjlighet att hembjuda arrendestället till arrendatorn till ett marknadspris och arrendatorn får i dessa fall anses ha det starkaste intresset av ett förvärv (jfr dock vad som anförs vid 12 §).

En jordägare kan i vissa fall av ekonomiska skäl ha behov av att sälja ett arrendeställe utan hembud. Han kan t. ex. ha förhandlat en längre tid med arrendatorn utan att avtal har kunnat träffas och vara i den situationen att han av tvingande ekonomiska skäl måste sälja arrendestället för att undgå en exekutiv auktion. Om arrendatorn då inte är beredd att träffa en snabb uppgörelse, bör jordägaren kunna medges att sälja arrendestället till en annan intressent.

En jordägare kan vidare av t. ex. affärsmässiga skäl vilja sälja inte bara sådan fast egendom beträffande vilken intresseanmälan gäller utan även annan fast egendom. En arrenderad tomt kan t. ex. höra till ett större egendomskomplex. Även i en sådan situation bör enligt min mening arrendatorns företrädesrätt till arrendestället vika endast i undantagsfall. Normalt torde ju jordägaren ha möjlighet att sälja egendomskomplexet med undantag av den arrenderade tomt. Hänsyn måste dock givetvis tas till att en sådan överlåtelse är beroende av att erforderlig fastighetsbildning sker och att följaktligen en viss tidsutdräkt uppkommer innan en definitiv försäljning kan komma till stånd. Denna tidsutdräkt kan vara menlig för jordägaren t. ex. om denne behöver få till stånd en snabb och definitiv uppgörelse av tvingande ekonomiska skäl. Under sådana förhållanden kan det i vissa fall vara befogat att tillämpa oskälighetsregeln. Detta synes särskilt gälla för det fall att det framstår som ovisst om erforderlig fastighetsbildning kan ske, utan att för den skull undantag från hembudsskyldigheten kan göras enligt punkten 3.

Oskälighetsregeln kan också på motsvarande sätt bli tillämplig vid en försäljning av ett egendomskomplex som berörs av ett gårdsarrende beträffande vilket en intresseanmälan gäller. En förutsättning härför torde dock normalt vara att jord- eller skogsbrukspolitiska skäl talar för att egendomskomplexet hålls ihop.

Hembudsskyldighet avseende hela den fasta egendom som omfattas av en intresseanmälan föreligger även om jordägaren endast har för avsikt att sälja en andel däri. Oskälighetsprövningen bör i den situationen i första hand inriktas på frågan om syftet med andelsöverlåtelsen är att kringgå lagstiftningen. Ett sådant syfte torde i och för sig vara mera sannolikt om en uppdelning sker av äganderätten till en fastighet i andelar än om säljaren redan innehar en andel i fastigheten som han vill sälja. Är fast egendom uppdelad på andelar och kan delägarna inte enas om att hembjuda egendomen kan en delägare alltid begära att egendomen försäljs enligt samäganderättslagen (1904: 48 s. 1). Hembudsskyldighet föreligger inte vid förvärv som sker genom offentlig auktion enligt nämnda lag (se 5 § andra stycket 6).

Om jordägaren endast vill sälja ett område av ett arrendeställe beträffande vilket en intresseanmälan gäller föreligger i princip också skyldighet att hembjuda hela arrendestället. Även i dessa fall kan emellertid omständigheterna vara sådana att det kan vara oskäligt med hembud.

*Första stycket 3* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.4). Innan arrendenämnden avgör ett ärende enligt denna bestämmelse, skall nämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden (se 17 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och avsnitt 4.3). Undantagsregeln skall tillämpas endast i uppenbara fall. Det räcker inte med att det klarläggs att själva arrendestället inte kan avstyckas. Det måste också klarläggas att jordägaren inte har möjlighet att medverka till en överlåtelse som är giltig enligt 4 kap. 7 § JB, t. ex. genom att erbjuda arrendatorn att förvärva även mark som inte ingår i själva arrendestället (se vidare vid 7 § första stycket andra meningen).

Undantagen i första stycket gäller också förnyade hembud enligt 7 § samt vid den villkorsprövning som kan ske enligt 12 §.

Enligt *andra stycket* skall frågan om hembud behövs enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren (jfr 6 § tredje stycket andra meningen lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt).

Arrendenämndens prövning bör ske innan jordägaren överlåter arrendestället eller en del av detta. Om jordägaren redan har tecknat ett köpeavtal utgör dock detta inte något hinder för arrendenämndens prövning.

7 § Gäller en intresseanmälan, är jordägaren skyldig att göra ett nytt hembud om ett tidigare hembud visserligen har antagits men förvärvet har blivit ogiltigt till följd av vad som föreskrivs i 4 kap. 7 § jordabalken eller till följd av att förvärvstillstånd har vägrats enligt 4 § första stycket 1 jordförvärvslagen (1979:230) eller enligt 1 kap. 8 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. jämförd med sist nämnda bestämmelse. Förnyat hembud behövs dock i det först nämnda fallet endast om det med hänsyn till jordägarens möjligheter att göra en överlåtelse som är giltig enligt 4 kap. 7 § jordabalken är oskäligt mot arrendatorn att hembudsskyldigheten upphör.

Frågan om nytt hembud behövs enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren.

Bestämmelsen, som saknar motsvarighet i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.5).

I paragrafen regleras vad som skall gälla om jordägarens hembudsskyldighet för det fall att ett hembud har antagits och ett förvärv därmed har kommit till stånd enligt 11 § men förvärvet har blivit ogiltigt till följd av vissa lagbestämmelser.

Ett förvärv av ett arrendeställe kan bli ogiltigt om förvärvstillstånd vägras enligt jordförvärvslagen (1979:230). En sådan ogiltighet kan givetvis drabba även ett förvärv som har skett genom att en gårdsarrendator efter en intresseanmälan har antagit ett hembud. Av *första stycket första meningen* följer att förnyat hembud i princip inte behövs efter en sådan ogiltighet, trots att intresseanmälan alljämt gäller. Som ett undantag från

denna huvudregel anges dock att förnyat hembud måste ske om ogiltigheten har föränletts av att förvärvstillstånd vägrats på grund av priskontrollregeln i 4 § första stycket i jordförvärvslagen. Har förvärvstillstånd vägrats på grund av någon annan bestämmelse i jordförvärvslagen, t. ex. därför att egendomen behövs för jordbrukets rationalisering, behöver alltså förnyat hembud inte ske. För att hembudsskyldigheten i det läget skall aktualiseras på nytt krävs att en ny intresseanmälan antecknas i fastighetsboken (se 4 §). Om inskrivningsmyndigheten konstaterar att hembudsskyldigheten har upphört på grund av den berörda regeln, är myndigheten alltså oförhindrad att bevilja en annan köpare än arrendatorn lagfart på arrendestället eller en del av detta.

Priskontrollregeln i jordförvärvslagen kan tillämpas även vid en prövning enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m. Om tillstånd enligt sistnämnda lag vägras under åberopande av priskontrollregeln gäller vad som nyss sagts om jordförvärvslagen.

Ett förvärv av ett arrendeställe kan också bli ogiltigt enligt 4 kap. 7 § JB därför att fastighetsbildning i överensstämmelse med köpet inte sker. Regeln i *första stycket andra meningen* har tillkommit med tanke på dessa fall. Avsikten med regeln är att på ett indirekt sätt främja överenskommelser om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas. Genom den ifrågakvarande oskälighetsregeln läggs ett krav på jordägaren att medverka till sådana överenskommelser. Den närmare avgränsningen av detta krav måste överlämnas åt rättstillämpningen.

Regeln innebär att det åligger jordägaren att på ett positivt sätt medverka till att fastighetsbildningsskäl inte hindrar arrendatorn från att förvärva arrendestället. Jordägaren är dock givetvis inte skyldig att efterge sina intressen. Om t. ex. ett arrendeställe behöver kompletteras med ett mindre markområde för att fastighetsbildning skall kunna ske, har jordägaren rätt att kräva en skälig ersättning för markområdet. Kommer ett förvärv inte till stånd därför att arrendatorn inte accepterar att förvärva tillskottsmarken för ett skäligt pris, kan det naturligtvis inte anses oskäligt mot arrendatorn att jordägaren säljer arrendestället åt någon annan. Inte heller kan det normalt krävas att jordägaren erbjuder arrendatorn att förvärva några mera betydande markarealer. I vissa fall kan det dock vara rimligt t. ex. att jordägaren erbjuder arrendatorn på ett arrendeställe som endast består av en fastighets jordbruksmark att förvärva även fastighetens skogsmark. En förutsättning härför är givetvis att ett sådant erbjudande ligger i linje med de jord- och skogsbrukspolitiska riktlinjerna. Om det behövs bör arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden i den frågan.

Som har påpekats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.4) kan det i vissa fall vara så att inte hela arrendestället kan avstyckas. I den situationen kan oskälighetsregeln i praktiken leda till att jordägaren blir skyldig att erbjuda arrendatorn endast en del av arrendestället. Den formella hembudsskyldigheten omfattar dock hela arrendestället.

Frågan om nytt hembud behövs skall enligt *andra stycket* prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Det är givetvis inget som hindrar att jordägaren i ett sådant ärende även åberopar något av undantagen i 6 § första stycket. Föreligger inte något beslut av arrendenämnden, skall inskrivningsmyndigheten vid sin handläggning utgå ifrån att hembudsskyldigheten består i de fall som regleras i första stycket.

**8 §** Hembud sker hos arrendenämnden genom skriftlig anmälan av jordägaren. Jordägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

Paragrafen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.3), motsvarar 7 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Den dag då hembud sker bildar utgångspunkt för den tremånadersfrist som gäller för att anta hembudet (se 10 § första stycket). Arrendenämndens granskning av hembudet och förslaget till köpeavtal är endast formell.

Enligt 20 kap. 7 § 1 JB skall en lagfartsansökan förklaras vilande, om överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen (se även 20 kap. 8 § JB). Jordägarens underskrift på förslaget till köpeavtal bör därför vara bevittnat. Något krav på bevittning i förevarande paragraf uppställs dock inte (jfr 4 kap. 1 § JB).

Makes samtycke kan tecknas på förslaget till köpeavtal eller på en särskilt upprättad handling. Underskriften skall bevittnas (se 6 kap. 4 § giftermålsbalken).

**9 §** Förslaget till köpeavtal skall genom arrendenämndens försorg delges arrendatorn. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Sedan hembud skett, är jordägaren skyldig att bereda arrendatorn tillfälle att besikta den hembjudna egendomen.

Arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.3) och motsvarar 8 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. I samband med delgivningen bör arrendenämnden upplysa arrendatorn om när hembudet har skett.

Förbudet att ändra hembudet innebär givetvis inte att jordägaren är förhindrad att lämna ett nytt hembud efter det att ett tidigare hembud har upphört att gälla (jfr 12 § första stycket andra meningen). Ett förnyat hembud förlänger intresseanmälanens giltighetstid (se 4 § första stycket).

*Antagande av hembud*

**10 §** Hembudet antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i jordägarens förslag till köpeavtal. Jordägaren skall av arrendenämnden underrättas om att hembudet har antagits.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.5).

*Första stycket* motsvarar 10 § första stycket lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Ett hembud skall antas hos arrendenämnden. Denna skall kontrollera att hembudet har antagits i rätt tid. Ett antagande kan endast innebära att arrendatorn godtar de villkor som finns i förslaget till köpeavtal. Ett antagande som är förenat med tillägg, inskränkningar eller förbehåll är inte giltigt och skall alltså avvisas av arrendenämnden.

Tillkommer arrenderätten flera, måste dessa anta hembudet gemensamt. Antas hembudet av endast en av arrendatorerna skall antagandet alltså avvisas av arrendenämnden (jfr vad som anförts om intresseanmälan vid 2 §). Det är endast den arrendator som har gjort intresseanmälan som kan anta ett hembud. Antas hembudet av t. ex. den som har förvärvat dennes arrenderätt skall alltså antagandet också avvisas av arrendenämnden (jfr vad som anförts vid 1 och 5 §§).

*Andra stycket* motsvarar 10 § tredje stycket lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Arrendenämnden behöver inte särskilt bevaka tidsfristens utgång utan det får ankomma på jordägaren att kontrollera att hembudet inte har antagits.

**11 §** Om hembudet har antagits, skall det anses som om jordägaren och arrendatorn har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.5) och motsvarar 11 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Jag hänvisar också till vad som anförts i avsnitt 4.1 om 4 kap. 1 § JB.

Ett antagande av hembudet ersätter arrendatorns undertecknande av förslaget till köpeavtal. Köpet kommer till stånd den dag hembudet antas. Fångeshandlingarna utgörs av förslaget till köpeavtal och arrendenämndens beslut att hembudet antagits. Lagfart kan alltså sökas på dessa handlingar.

Som tidigare har påpekats (se bl. a. vid 7 §) kan ett förvärv enligt förevärande paragraf vara beroende av tillstånd enligt bl. a. jordförvärvslagen eller av att erforderlig fastighetsbildning kommer till stånd. Kommunen



kan också besluta att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen. Jag har behandlat den frågan i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.5).

Eftersom köpet inte kommer till stånd förrän hembudet antas kan jordägaren i hembudet inte ta upp villkor om att arrendatorn skall fullgöra någon prestation – t. ex. handpenning – innan antagandet sker. Köpets fullbordan eller bestånd kan emellertid göras beroende av andra villkor under de förutsättningar som anges i 4 kap. 4 § JB om villkorliga köp. Direkt av andra meningen i förevarande paragraf följer också att köpets fullbordan kommer att bli beroende av att köpebrev utfärdas och köpeskillning erläggs (se 4 kap. 5 § JB). Av 20 kap. 7 § 12 JB följer att en lagfartsansökan som enbart grundar sig på ett antaget förslag till köpeavtal jämte arrendenämndens beslut skall förklaras vilande i avvaktan på att köpebrev utfärdas som kvitto på köpeskillningen.

Enligt paragrafen skall avtalet anses slutet på de villkor som angetts i förslaget till köpeavtal. Detta hindrar dock inte att viss hänsyn kan tas till bl. a. utfästelser och uttalanden som i andra sammanhang gjorts från parternas sida (se prop. 1981/82: 169 s. 99 och 104).

**12 §** Även om ett hembud har upphört att gälla, får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än arrendatorn inte ske medan arrendatorns intresseanmälan gäller, om köpeskillningen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet. Har jordägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillningen är lägre eller villkoren eljest ogynnsammare för jordägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning, om överlåtelsen avser en andel av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller.

I fråga om förbudet i första stycket tillämpas 5 § andra stycket och 6 §. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att inhämta arrendenämndens tillstånd till överlåtelse.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.5) och motsvarar 12 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Upphör ett hembud att gälla, t. ex. därför att det inte har antagits, får enligt förevarande paragraf likväl en överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än arrendatorn inte ske under den tid som intresseanmälan gäller, om köpeskillningen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än som angivits vid hembudet. Från det fallet att ett hembud har upphört att gälla är att skilja det fallet att ett förvärv enligt 11 § har blivit ogiltigt exempelvis därför att erforderlig fastighetsbildning inte har kommit till stånd (se härom vid 7 §).

Enligt 5 § andra stycket 1 behövs inte hembud, om arrendatorn godkänner en överlåtelse till någon annan. Motsvarande undantag gäller vid tillämpningen av förevarande paragraf. Tillstånd av arrendenämnden be-

hövs alltså inte om arrendatorn har godkänt överlåtelsen. Arrendatorn kan också i tillståndsärendet godkänna överlåtelsen och någon vidare prövning skall då inte ske. Det finns i och för sig inget som hindrar att arrendatorn godkänner en överlåtelse även om den strider mot villkorsregeln i första stycket i förevarande paragraf.

Jag har vid 6 § anfört att enbart den omständigheten att jordägaren särskilt vill gynna någon närstående med ett förmånligt pris inte bör medföra att kravet på hembud efterges. Om arrendatorn inte har antagit ett hembud kan emellertid bedömningen av en sådan förmånlig överlåtelse bli annorlunda. Det kan enligt min mening alltså bedömas som oskäligt mot jordägaren att han i ett sådant fall skall behöva iaktta villkorsregeln i första stycket. Jordägaren kan också åberopa oskälighetsregeln om arrendestället efter hembudet har förlorat i värde, t. ex. efter brand.

Tillståndsprövningen enligt tredje stycket andra meningen skall ske sedan en överlåtelse har ägt rum. Något hinder mot att överlåtaren i ett sådant tillståndsärende åberopar reglerna i 6 § första stycket föreligger inte.

#### *Ogiltighet*

**13 §** Överlåtelser i strid med 5--7 eller 12 § är ogiltiga.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

Paragrafen motsvarar 13 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

*Första stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.5). Enligt 20 kap. 6 § 5 JB skall en lagfartsansökan avslås, om överlåtelsen står i strid med hembudsskyldigheten enligt förevarande lag (se 5--7 §§). Sedan hembudet har förfallit kan en överlåtelse till någon annan än arrendatorn ändå vara beroende av arrendenämndens prövning enligt 12 §. En lagfartsansökan skall då förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § 11 JB.

Bestämmelsen i *andra stycket* är motiverad av rättssäkerhetsskäl och tar sikte på det fallet att lagfart av förbiseende meddelas i strid med bestämmelserna i JB.

#### *Särskilda bestämmelser*

**14 §** I fråga om förfarandet vid arrendenämnden och överklagande av nämndens beslut enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

De bestämmelser som avses i *första stycket* har tagits in i bl. a. 16 e och 17 §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (se avsnitt 4.3).

Några särskilda förfarandebestämmelser behövs inte när det gäller mottagande och delgivning av hembud enligt 8 och 9 §§ och antagande av hembud enligt 10 § första stycket (se prop. 1981/82: 169 s. 84).

*Andra stycket* motsvarar 16 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

#### *Övergångsbestämmelsen*

Jag hänvisar till vad som anförs i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.18). Den nya lagen får tillämpas även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Enligt de regler som gällde före den 1 juli 1968 behövde avtal som numera betecknas som bostadsarrende inte ingås skriftligen. För att en intresseanmälan enligt 2 § skall kunna antecknas i fastighetsboken måste ett sådant avtal upprättas skriftligen (se härom punkt 5 i övergångsbestämmelserna till SFS 1968: 342 och 45 § lagen, 1970: 995, om införande av nya jordabalken). Har ett muntligt avtal förlängts av arrendenämnd eller domstol kan intresseanmälan dock göras med stöd av beslutet eller domen.

### **4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

#### 1 §

Bland de uppgifter som enligt första stycket ankommer på arrendenämnden har som en ny punkt 5 upptagits skyldigheten att pröva frågor enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Vidare har första stycket punkt 2 ändrats så att däri upptas även arrendenämndens skyldighet att pröva frågor om uppskov med avträdet m. m. enligt 9 kap. 12 b §, 10 kap. 6 a § och 11 kap. 6 b §, byggnadsskyldighet m. m. enligt 9 kap. 17 a § samt tillstånd till överlåtelse enligt 9 kap. 31 §, allt JB.

#### 8 §

Ändringen, som berör första stycket, har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.15.1).

Kravet att en ansökan i en förlängningstvist skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning innebär att ansökningen skall avvisas om inte någon sådan uppgift lämnas. På motsvarande sätt skall en ansökan i en villkorstvist avvisas, om inte uppgift lämnas om den villkorsändring som begärs. Att ansökan avvisas kan leda till att avtalet anses förlängt på oförändrade villkor.

Det berörda kravet på ansökningens innehåll innebär inte någon formell begränsning av en parts möjligheter att åberopa nya omständigheter i en förlängningstvist eller att begära annan ändring av arrendevillkoren än som har angivits i en ansökan till arrendenämnden. Den part som inte har gjort någon ansökan till nämnden har givetvis inte någon formell rätt att påyrka att arrendevillkoren ändras.

## 12 a §

Enligt det tillagda andra stycket skall arrendenämnden under vissa förutsättningar yttra sig om den arrendeavgift som ett anläggningsarrende kan antas betinga på öppna marknaden. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.15.2) och har utformats efter mönster av första stycket, som avser lokalhyra (se prop. 1978/79: 89 s. 28–30). Jag hänvisar också till vad jag i avsnitt 4.1 anført om II kap. 5 a § JB.

Arrendenämnden bör alltid inleda medlingsförfarandet på samma sätt som f. n. Nämnden bör alltså klarlägga tvistefrågorna och inrikta medlingsarbetet på att finna en lösning som parterna kan godta. Om det emellertid redan i ett inledande skede av medlingen framställs begäran om yttrande om arrenderättens värde på öppna marknaden, torde detta i allmänhet kunna uppfattas som om förlikningsförsök i annan ordning är meningslösa, särskilt om en sådan begäran görs av båda parterna. Nämnden kan då inrikta det fortsatta arbetet på att ett yttrande skall ges. Nämnden har emellertid alltid frihet att anpassa förfarandet till förhållandena i det enskilda fallet. Det centrala är att få till stånd en rimlig uppgörelse mellan parterna. Även i ett läge där yttrande redan har begärts bör nämnden självfallet ta fasta på de förlikningsmöjligheter som kan yppa sig under medlingsarbetets gång.

I fråga om tvister om arrendeavgiften är arrendenämndens prövning begränsad av de yrkanden som parterna har framställt i ärendet. Om nämnden finner att den arrendeavgift som jordägaren har begärt inte överstiger arrenderättens värde på öppna marknaden, skall nämnden begränsa sitt yttrande till ett konstaterande av att fordrad arrendeavgift får anses skälig. Om nämnden däremot finner att den av jordägaren fordrade arrendeavgiften överstiger arrenderättens värde på öppna marknaden, måste nämnden ange den marknadsmässiga arrendeavgiften. Denna bör anges till visst bestämt belopp. Nämnden får alltså inte nöja sig med att ange att den marknadsmässiga arrendeavgiften finns inom vissa beloppsgränser (högst–lägst). Den osäkerhet som nämnden eventuellt känner får nämnden i stället redovisa i skälen för yttrandet.

När nämnden i ett medlingsärende skall avge yttrande om den marknadsmässiga arrendeavgiften, skall nämnden verka för att utredningen i ärendet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Det synes lämpligt att nämnden tar upp en diskussion med parterna om den utredning de önskar förebbringa. Vid planeringen av medlingsförfarandet måste nämnden beakta både att förhandlingarna kan bedrivas med önskvärd skyndsamhet och att parterna ges tillräcklig tid för de undersökningar de önskar företa. Nämnden skall såvitt möjligt se till att onödig utredning inte förebringas.

Parternas utredning torde i första hand komma att omfatta ortsprisjämförelser avseende arrenderättens marknadsvärde eller det arrenderade markområdets värde. I sistnämnda fall torde arrenderättens värde kunna

framräknas som produkten av markområdets värde och en räntefot som ansetts skälig. I vissa fall torde parternas utredning också komma att omfatta anbud som tredje man har lämnat till jordägaren eller eventuellt avtal som har ingåtts med tredje man.

Enligt 19 a § får arrendenämnden hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om någon part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen (jfr prop. 1978/79: 89 s. 30). Utredningar om ortspriser bör dock i allmänhet kunna redovisas skriftligen.

Enligt 11 kap. 5 a § andra stycket JB får arrendenämndens yttrande enligt förevarande paragraf frångås i en tvist om ersättning enligt 11 kap. 5 § JB endast om det visas eller eljest är uppenbart att den arrendavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden angett. Det är bl. a. därför av betydelse att parternas slutliga ståndpunkter vid förhandlingen inför arrendenämnden blir ordentligt dokumenterade. Medlingen kan inte anses avslutad i och med att arrendenämnden har avgett ett yttrande om den marknadsmässiga arrendavgiften utan först sedan parterna har uppgett sin inställning till nämndens yttrande. Föreskrifter härom finns i 21 a §.

### 13 §

År 1974 infördes en möjlighet för hyresnämnderna att meddela s. k. mellanbeslut (se härom prop. 1974: 151 s. 100–101 och 146–147). Paragrafen ändras nu så att även arrendenämnderna får en sådan möjlighet (se avsnitt 2.15.1 i den allmänna motiveringen). Möjligheten att meddela mellanbeslut är begränsad till fall då en nämnd gemensamt handlägger en förlängningstvist och en tvist om de fortsatta arrendevillkoren. Hinder möter inte mot att arrendenämnden genom mellanbeslut prövar även en fråga om anstånd med avflyttningen, givetvis under förutsättning att nämnden i samma beslut bifaller jordägarens talan att arrendeförhållandet skall upphöra. Ett mellanbeslut kan överklagas särskilt (se 8 kap. 31 § JB).

### 16 e §

Genom ändringen hänvisar paragrafen inte bara till lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt utan även till den nya lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Detta har föranlett en ändring även av paragrafens rubrik.

Förfarandereglerna i förevarande paragraf skall tillämpas om jordägaren ansökt om undantag från hembudsskyldighet enligt 6 eller 7 § lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället eller om jordägaren ansökt om tillstånd enligt 12 § nämnda lag till överlåtelse till någon annan än arrendatorn efter ett hembud som har upphört att gälla.

Arrendatorn kan godkänna en överlåtelse inför arrendenämnden. Om arrendatorn uteblir från en förhandling skall villkoren ändå prövas. Arren-

den nämndens prövning torde då emellertid inte behöva bli särskilt ingående (jfr prop. 1981/82: 169 s. 91).

#### 17 §

I andra stycket finns bestämmelser om att arrendenämnden i vissa ärenden skall inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Ändringen innebär att sådant yttrande skall inhämtas i ärenden om jordägarens byggnadsskyldighet enligt den nyinförda regeln i 9 kap. 17 a § JB, i ärenden om tillstånd till överlåtelse av ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag enligt den nya regeln härom i 9 kap. 31 § JB samt i vissa ärenden enligt den nya lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Av lantbruksnämndens yttrande i de sist nämnda ärendena bör framgå om nämnden anser det uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen liksom om nämnden anser det uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd (jfr 5 kap. 20 § och 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen, 1970: 988).

#### 19 a §

År 1974 infördes möjligheter för hyresnämnderna att ta upp muntlig bevisning i alla sådana ärenden som nämnden enligt förevarande lag har att pröva (se prop. 1974: 151 s. 148–149). Paragrafen ändras nu så att även arrendenämnderna får möjligheter att ta upp muntlig bevisning (se avsnitt 2.15.1 i den allmänna motiveringen). Den nya möjligheten för arrendenämnderna att uppta muntlig bevisning kan få betydelse bl. a. när nämnden vid medling skall avge yttrande enligt 12 a §.

#### 21 a §

I paragrafens nu gällande lydelse meddelas vissa föreskrifter om hyresnämnds yttrande enligt 12 a §. Dessa föreskrifter har utan sakliga ändringar gjorts tillämpliga även på arrendenämnds yttrande enligt nämnda paragraf. När det gäller den närmare innebörden av föreskrifterna hänvisas till prop. 1978/79: 89 (se s. 31–32).

#### 22 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättskraft. De beslut som arrendenämnden meddelar enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället bör vara utrustade med rättskraft i likhet med hyresnämndens beslut enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Paragrafen har därför ändrats så att detta blir fallet (jfr prop. 1981/82: 169 s. 92).

#### 23 §

Ändringen i andra stycket är redaktionell.

Även ändringarna i tredje och fjärde styckena är redaktionella och beror

på att det är oegentligt att tala om särskild talan mot t. ex. ett avvisningsbeslut (se bl. a. 49 kap. 2–5 §§ rättegångsbalken samt lagrådets yttrande i prop. 1977/78: 175 s. 223–224).

#### 23 a §

Bestämmelsen i andra stycket att arrendenämnds yttrande om anläggningsarrende enligt 12 a § andra stycket inte får överklagas motsvarar vad som gäller vid lokalhyra (se 23 § andra stycket).

I andra stycket har också föreskrivits att talan mot arrendenämndens beslut enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället förs genom besvär hos fastighetsdomstolen. Av 14 § nämnda lag följer att vardera parten i princip skall svara för sina rättegångskostnader i besvärsmålet. Av tredje stycket förevarande paragraf framgår att talan inte får föras mot fastighetsdomstolens avgörande i ett sådant mål.

#### Övergångsbestämmelserna

Enligt övergångsbestämmelserna gäller de nya reglerna i princip även i fråga om arrendeavtal som har slutits före ikraftträdandet. Har avtalet sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas dock fortfarande den äldre lydelsen av 8, 12 a och 21 a §§ (jfr punkt 3 i övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i jordabalken).

#### 4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden

Lagen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.17).

#### 1 §

Kravet att en dispensansökan för att kunna prövas måste göras inom en månad efter det att avtalet ingicks motsvarar vad som föreslås gälla enligt 8 kap. 2 § JB (se avsnitt 2.14 och 4.1). Enligt övergångsbestämmelserna (punkt 5) får en ansökan om godkännande göras före den 1 februari 1985 om arrendeavtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

#### 4 §

De nya reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister motsvarar vad som föreslagits i 9 kap. 3 § JB (se avsnitt 2.15.1 och 4.1).

#### 5 §

Ändringen av *första stycket* motsvarar i princip ändringen i 9 kap. 8 § första stycket JB.

Ändringarna av *andra stycket* är redaktionella och har tillkommit i anledning av de nya förfarandereglerne (jfr förslaget till ändring av 10 kap. 6 a § JB). Hänvisningen till JB kommer bl. a. att omfatta de nya räntebestämmelserna i 9 kap. 12 a § JB.

*Tredje stycket* har ändrats på motsvarande sätt som 9 kap. 7 § JB.

## 8 §

Ändringen hänger samman med att reglerna i JB om arbetsavtal i samband med arrende föreslås bli upphävda (se avsnitt 2.12 och 4.1). Jag har i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.17) behandlat frågan om åtaganden av arrendatorn att svara för fisketillsynen på de arrenderade vattnen.

Enligt övergångsbestämmelserna (punkt 4) gäller äldre bestämmelser om arbetsavtal i samband med arrende fram till den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

## 16 §

Genom den nya lydelsen klargörs att arrendenämnden kan bevilja uppskov med avträde enligt 5 § andra stycket förevarande lag jämförd med 9 kap. 12 b § JB, om arrendatorn säger upp avtalet efter det att arrendenämnden har fastställt villkor för det fortsatta fiskearrendet.

## 18 §

Förbudet mot att överklaga hovrätts dom i fråga om uppskov med avträde motsvarar vad som föreslås i 8 kap. 33 § JB (se avsnitt 4.1).

*Övergångsbestämmelserna*

Övergångsbestämmelserna motsvarar i tillämpliga delar vad som föreslagits beträffande ändringarna i jordabalken (se avsnitt 2.18 och 4.1).

**5 Hemställan**

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken.
2. lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
4. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

**6 Beslut**

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.



## Kommitténs sammanfattning av betänkandet

### Inledning

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot vederlag. Upplåtelse av arrende kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende, lägenhetsarrende eller fiskearrende. Allmänna bestämmelser om arrende finns i 7 och 8 kap. jordabalken (JB). De särskilda reglerna om jordbruksarrende finns i 9 kap. JB. Bestämmelserna om bostadsarrende och anläggningsarrende finns i 10 och 11 kap. JB. När någon mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan, kan det ske som fiskearrende. Bestämmelser härom finns i lagen (1957:390) om fiskearrenden.

### Investeringar på arrendestället

Under arrendetiden skall jordbruksarrendatorn vårda och underhålla arrendestället. Förbättrar han arrendestället, kan han inte enligt någon tvingande regel få ersättning av jordägaren. Avsaknaden av sådana regler bedöms ha bidragit till att arrendeställena har kommit att bli eftersatta i tekniskt hänseende. Kommittén föreslår därför regler, som i korthet innebär att arrendatorn hos arrendenämnden skall kunna ansöka om tillstånd att göra investeringar, som medför varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Vid arrendets upphörande skall enligt dessa regler jordägaren betala ersättning till arrendatorn med ett belopp, som skall motsvara vad arrendestället genom investeringen har ökat i värde. De investeringar som skall ge arrendatorn rätt till ersättning har i lagen beskrivits som uppförande eller förbättring av ekonomibyggnad, utförande eller förbättring av markanläggning eller förbättring av jorden. I huvudsak är det fråga om sådana åtgärder som enligt förordningen om statligt stöd till jordbrukets rationalisering betecknas som inre rationalisering. Sådan arrendatorn tillhörig egendom som tillförs arrendestället till följd av en ersättningsgill investering skall tillfalla jordägaren vid avträdet i den mån egendomen då finns kvar på arrendestället.

## Muntliga arrendeupplåtelser samt arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende

### *Muntliga arrendeupplåtelser*

Avtal om arrende skall upprättas skriftligen. En muntlig upplåtelse faller utanför tillämpningsområdet för jordabalkens bestämmelser om jordbruksarrende. Detta innebär att en arrendator med muntligt avtal saknar besittningsskydd. Även i övrigt är hans rättsliga ställning i hög grad osäker. Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats, är han dock berättigad till skadestånd av jordägaren, om det inte har berott på arrendatorn att ett skriftligt avtal inte har kommit till stånd.

Trots lagens krav på skriftlig form för arrendeupplåtelse är antalet muntliga arrenden påtagligt högre än vad som kan godtas. Kommittén föreslår därför en reglering, som gör det fördelaktigt för jordägaren att använda skriftlig form för upplåtelsen. Regleringen har i huvudsak följande innehåll. Om arrendatorn har tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal har upprättats och jordägaren inte medverkar till att sådant avtal kommer till stånd, skall arrendatorn ha rätt att hos arrendenämnden ansöka om förklaring att arrende föreligger, s. k. arrendeförklaring. I samband därmed kan arrendenämnden bestämma skäligena villkor för arrendet. Arrendenämndens beslut skall anses som ett skriftligt avtal om arrende. Nämnden skall inte stadfästa vad parterna en gång i tiden kan ha avtalat utan i stället rikta in sig på vad som bör gälla för framtiden. Sedan arrendenämnden har meddelat en arrendeförklaring, skall, oavsett vad som tidigare kan ha gällt mellan jordägaren och arrendatorn, samtliga villkor för arrendet vara bestämda genom arrendenämndens beslut.

### *Arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende*

Sidoarrenden (arrenden som inte omfattar bostad för arrendatorn) med en avtalstid om ett år eller kortare tid är inte förenade med rätt till förlängning. Någon minimitid gäller inte för sidoarrende. Det är ganska vanligt att även mera permanenta sidoarrenden upplåts på ett år i taget. Olägenheterna för en arrendator med ett sidoarrende utan besittningsskydd är uppenbara. Om kommitténs förslag beträffande de muntliga arrendeupplåtelseerna genomförs, är det tänkbart att flertalet av de muntliga avtalen ersätts med skriftliga ettårsavtal. Förslaget beträffande de muntliga upplåtelseerna skulle mista en del av sin avsedda effekt, om inte reglerna rörande de ettåriga avtalen ändras. Enligt kommitténs mening bör frågan lösas så att besittningsskydd införs även för sidoarrende på ett år och att ettårig minimitid föreskrivs för upplåtelse av sidoarrende. Arrendenämnden skall dock kunna lämna dispens från regeln om minimitid, när jordägaren har sakliga skäl härför.

### Upplåtelse tiden vid kommunala jordbruksarrenden

För upplåtelse av jordbruksarrende, som omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrende), gäller en minimitid om fem år. Är jordägaren en kommun,

är minimitiden dock ett år. Anledningen till att en särskild minimitid gäller för de kommunala arrendena är att den kommunala marken snabbt kan behöva tas i anspråk för kommunala ändamål. Kommitténs enkätundersökning beträffande kommunernas avtalspraxis ger vid handen att ca 60 procent av den korttidsupplåtna gårdsarrendecarealen ligger inom områden, som inte enligt kommunernas planer kommer att användas för annat ändamål än jordbruk före år 2000. Kommittén föreslår att kommunalt gårdsarrende, som helt eller delvis är beläget inom område med fastställd detaljplan, även i fortsättningen skall kunna upplåtas på ett år. Upplåtelse tiden för kommunala gårdsarrenden, som helt ligger utanför detaljplanelagt område, bör dock, i likhet med vad som gäller för gårdsarrenden i allmänhet, vara fem år. Arrendenämnden skall kunna ge dispens från den femåriga minimitiden, när kommunen har sakliga skäl för sin begäran om kortare tid. Ett sådant skäl kan vara att marken enligt en kommunal översiktsplan inom en nära framtid skall användas för annat ändamål än jordbruk.

### Förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorn

För närvarande finns inga regler om förköps- eller friköpsrätt för arrendatorn. Före jordabalkens införande hade jordbruksarrendatorn emellertid förköpsrätt i vissa fall enligt 1943 års lag om arrendators förköpsrätt. Enligt de jordbrukspolitiska riktlinjer som riksdagen antog år 1977 skall familjejordbruket vara den dominerande företagsformen och vidare bör yrkeskunniga förvärvare, som har för avsikt att bosätta sig på och själva bruka en jordbruksfastighet, erhålla företräde vid förvärv av ett jordbruk. 1979 års jordförvärvslag syftar bl. a. till att stärka sambandet mellan ägande och brukande av jordbruksfastigheter.

Kommittén anser att en friköpsrätt, dvs. en rätt för arrendatorn att när han så önskar tvångsförvärva den arrenderade fastigheten, innebär ett alltför långtgående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom. I stället föreslår kommittén att jordbruksarrendatorn på nytt får en förköpsrätt, dock något annorlunda utformad än den som gällde enligt 1943 års lag.

Förköpsförfarandet föreslås få följande utseende. En jordägare, som har upplåtit sin fasta egendom på gårdsarrende med förlägningsrätt och som avser att sälja egendomen eller någon del av denna, måste först erbjuda arrendator, som berörs av den tilltänkta försäljningen, att köpa arrendestället med de justeringar som av fastighetsbildnings- och rationaliseringsskäl kan vara nödvändiga. Erbjudandet skall vara godkänt av lantbruksnämnden. Antar arrendatorn inte erbjudandet inom tre månader, står det jordägaren fritt att sälja egendomen till utomstående. Försäljning till jordägarens make, barn, syskon eller syskonbarn får ske utan rätt för arrendatorn att förköpa. Vissa andra försäljningar är också "fria" från förköpsrätt. Som exempel kan nämnas lantbruksnämndernas och lantbruksstyrelsens köp och försäljningar av jordbruksfastigheter. Antar arrendatorn ett förköpserbjudande, blir den fortsatta gången densamma som vid en vanlig överlåtelse av jordbruksfastighet. Arrendatorn har således bl. a. att ansöka om förvärvstillstånd och lagfart såsom köpare i allmänhet. Förköpsreglerna upprätthålls genom att

lantbruksnämnden skall vägra förvärvstillstånd för utomstående köpare, om förköpslagens bestämmelser har åsidosatts.

## Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende

Arrendeavtal för viss tid – ett år eller längre – måste i princip sägas upp för att upphöra att gälla vid den avtalade arrendetidens utgång. För arrenden med besittningsskydd gäller vidare att avtalet måste sägas upp även om parterna vill att arrendet skall fortsätta men på andra villkor. Säger jordägaren upp avtalet, behöver han inte underrätta arrendatorn huruvida uppsägningen avser avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren för en ny arrendeperiod. En uppsägning gäller alltid avtalets upphörande. Även om arrendatorn säger upp avtalet för ändring av villkoren, kan han bli tvungen att lämna arrendet vid avtalstidens utgång, om jordägaren vägrar medge förlängning med hänvisning till någon besittningsbrytande grund. Om parterna efter uppsägning inte kan nå en överenskommelse, skall jordägaren lämna arrendatorn ett s. k. avflyttningsmeddelande. Om arrendatorn inte hänskjuter tvisten till arrendenämnden inom två månader därefter, förlorar han rätten till fortsatt arrende.

Det nu gällande uppsägningsförfarandet kan kritiseras på följande punkter. Även om parterna är överens om att arrendet skall fortsätta, måste avtalet sägas upp, om någon av parterna önskar ändring av villkoren. Arrendatorn kan inte få full visshet om jordägarens avsikt med en uppsägning innan tvisten har hänskjutits till arrendenämnden. Frågan om fortsatt arrende kan hållas svävande lång tid efter arrendeperiodens utgång. Förfarandet kännetecknas vidare av en ensidig skyldighet för arrendatorn att hänskjuta tvist till arrendenämnden. I syfte att undanröja dessa olägenheter förelår kommittén ett nytt uppsägningsförfarande, som i korthet innebär följande. Vill jordägaren eller arrendatorn att avtalet skall upphöra att gälla, skall skriftlig uppsägning göras. Vill part att arrendet skall fortsätta men på ändrade villkor, skall han i skriftlig anmälan till motparten ange detta. Sker ingen uppsägning utan endast anmälan om villkorsändring, blir avtalet automatiskt förlängt på tid och på villkor i övrigt som arrendenämnden bestämmer eller parterna kommer överens om. Uppsägningstiden skall vara densamma som i dag och tillämpas även beträffande anmälan om villkorsändring. Säger jordägaren upp avtalet, skall han i uppsägningshandlingen ange orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter jordägaren att göra detta, är uppsägningen utan verkan. Säger jordägaren upp avtalet, har han att senast två månader från den dag uppsägning senast får göras hänskjuta eventuell tvist till arrendenämnden. Försitter jordägaren tvåmånadersfristen i händelse av tvist, får uppsägningen endast verkan som anmälan om villkorsändring. När part har gjort en anmälan, har han, om överenskommelse inte kan nås, att hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast sex månader från den dag anmälan senast får göras. Försitts tidsfristen, förlorar anmälan sin verkan, vilket får till följd att de gamla villkoren skall fortsätta att gälla även för den nya arrendeperioden.

## Övriga frågor

Kommittén har granskat problemen i samband med *arrendeavräkning vid ändrat penningsvärde*. Kommittén har därvid funnit att de nuvarande reglerna om arrendatorns ansvar för arrendeställets skick medför att tillträdes bristbelopp vid avräkningen skall justeras med hänsyn till den ökning av kostnaderna för tillträdesbristernas avhjälpande, som kan ha inträffat under arrendetiden (avräkningsperioden). Någon lagändring har därför inte ansetts behövlig.

Kommittén har också sett över frågan om *fideikommissarrendatorns rättsställning*. Kommittén har funnit att reglerna beträffande s. k. undergårdsarrenden inte ger fideikommissarrendatorn en sämre rättsställning än en jordbruksarrendator i allmänhet. Vad sedan gäller arrende av ett fideikommiss huvudgård är läget ett annat. Avliden innehavaren av fideikommisset, är den nye innehavaren (efterträdaren) berättigad att tillträda huvudgården, oavsett vad arrendeavtalet innehåller. En ändring av dessa regler skulle innebära att hela fideikommissavvecklingsfrågan, som löstes genom lagstiftning år 1963, måste tas upp till ny prövning. Kommittén anser att en sådan omprövning inte bör ske endast till följd av huvudgårdsarrendatorns i viss mån osäkra arrendetid. Kommittén avstyrker således lagändringar beträffande fideikommissarrendatorns rättsställning.

Kommittén har vidare övervägt frågan om *underarrendatorns rättsställning*. Ett underarrende föreligger, när en arrendator upplåter arrenderätt i andra hand till arrendestället eller en del av detta. Träffar jordägaren och huvudarrendatorn överenskommelse om ändring av det mellan dem gällande arrendeavtalet, kan underarrendatorns rättsställning förändras utan att han har deltagit i överenskommelsen eller haft möjlighet att påverka den. Som exempel kan nämnas att jordägaren och huvudarrendatorn träffar avtal om att huvudarrendet omedelbart skall upphöra. Oavsett vad huvudarrendatorn och underarrendatorn har kommit överens om vad gäller arrendetidens längd, går underarrendatorn i ett sådant fall miste om sitt arrende och får i stället en osäker skadeståndsfordran gentemot huvudarrendatorn. För att undanröja risken för missbruk föreslår kommittén att underarrendatorns avtal skall anses ha träffats med jordägaren som motpart, när huvudarrendet upphör och huvudarrendatorn tillhör viss krets av närstående till jordägaren eller är en juridisk person, över vilken jordägaren har det bestämmande inflytandet.

Från Lantbrukarnas riksförbund (LRF) har framförts vissa synpunkter på regeln om *förverkande av arrende på grund av vanvård av arrendestället*. Det har ifrågasatts om inte arrendenämnder och domstolar kräver att vanvärden skall ha gått så långt att den är att beteckna som grov, innan en förverkandeförklaring meddelas. Kommittén har för sin del inte funnit något belägg för att en sådan tillämpning av förverkanderegeln skulle vara allmänt förekommande och anser att någon lagändring inte erfordras.

Avtal om upplåtelse av arrende av alla slag är inte bindande längre än 50 år från den tidpunkt avtalet ingicks. Kommittén föreslår att *maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende* sätts ned till 20 år.

I jordabalken finns bestämmelser om *arbetsavtal i samband med jordbruksarrende*. Dessa regler har tillkommit som ett skydd för arrendatorn mot

alltför betungande arbetsåtaganden. Utvecklingen under de senaste decennierna har inneburit att reglerna om arbetsavtal har kommit att framstå som alltmer otidsenliga. Enligt jordägare- och arrendatorsorganisationerna utgör de fåtaliga arbetsavtal som fortfarande kan förekomma inget bärande skäl för att behålla reglerna om arbetsavtal i samband med arrende. Kommittén anser att dessa regler nu bör avskaffas. För arbetsavtal mellan en jordägare och en arrendator bör i fortsättningen samma regler gälla som för arbetsavtal i allmänhet.

Enligt huvudregeln får en jordbruksarrendator inte *överlåta arrenderätten* utan jordägarens samtycke. Från arrendatorshåll har hemställts att överlåtelseätten utvidgas bl. a. när det gäller överlåtelse inom familjen. Även överlåtelse till annan bör enligt arrendatorerna få ske i större utsträckning. Kommittén anser att en utvidgad rätt för arrendatorn att utan jordägarens samtycke överlåta arrendet inte bör införas. Genom det förstärkta besittningsskydd som infördes genom lagändringar den 1 juli 1979 samt de nu föreslagna bestämmelserna om rätt för arrendatorn till ersättning för investeringar och rätt att förköpa arrendestället förbättras arrendatorernas rättsställning utan att man behöver befara de nackdelar för jordbruksnäringen i stort som enligt kommittén kan följa med en vidgad rätt att överlåta arrenden.

När arrendenämnden bestämmer en högre arrendeavgift än den som har utgått under den tidigare arrendeperioden, gäller den nya avgiften för tiden från och med periodskiftet. Meddelas avgiftsbeslutet först efter periodskiftet, skall arrendatorn för den tid som har gått av den nya arrendeperioden betala skillnaden mellan den gamla och den nya avgiften. På denna retroaktiva arrendeavgift utgår enligt arrendelagen inte någon ränta. Kommittén föreslår att arrendatorn blir skyldig att betala *ränta på retroaktiv arrendeavgift*, medan jordägaren bör betala ränta på det avgiftsbelopp som han skall betala tillbaka, när den nya arrendeavgiften blir lägre än den gamla.

Från vissa av arrendelagens tvingande regler kan arrendenämnden ge *dispens*, dvs. lämna godkännande till ett avtalsvillkor, som ger arrendatorn sämre rätt än han annars skulle ha haft enligt lag. Kommer parterna överens om ett arrendevillkor, som för sin giltighet kräver en sådan dispens, skall de i avtalet särskilt ange att dispens får sökas. Avslår arrendenämnden en ansökan, förfaller hela avtalet, om parterna inte har kommit överens om annat. Det finns ingen tidsgräns, före vilken ansökan om dispens måste göras. Detta innebär att en dispensansökan kan göras sedan arrendeförhållandet har varat flera år. Om dispens vägras, försätts arrendatorn i en mycket besvärlig situation. Kommittén föreslår därför att en regel införs, som innebär att en dispensansökan inte får göras senare än en månad från det att jordägaren och arrendatorn har träffat avtal om villkor, som för sin giltighet kräver godkännande av arrendenämnden.

Kommittén har sett över den s. k. *taxeringsvärderegeln vid bostadsarrende*. Denna innebär att bostadsarrendatorn saknar rätt till förlängning av avtalet, om det på arrendestället vid den tidpunkt då avtalet senast kan sägas upp inte finns ett bostadshus som är äsatt taxeringsvärde. För byggnader på annans mark, vilka har ett lägre värde än 10 000 kr., skall enligt fastighetstaxerings-

lagen något taxeringsvärde inte bestämmas. Kommittén har inte funnit skäl att föreslå en ändring av taxeringsvärderegeln.

### Vissa processfrågor

Tvist om förlängning av avtal om jordbruks- och bostadsarrende och om villkor vid förlängning prövas i första instans av arrendenämnd. Förlängningstvist kan föras till fastighetsdomstol och hovrätt, medan villkorstvist kan överklagas endast till fastighetsdomstol. Vissa arrendetvister upptas av fastighetsdomstol som första instans. I övrigt gäller för arrendetvister en rad processbestämmelser, som gör förfarandet i arrendetvister ganska komplicerat. Kommittén anser att den instans- och fullföljdsordning som gäller för hyrestvister bör tjäna som förebild för arrendetvisternas del. Bostadsdomstolens lagfarna ledamöter kan tillsammans med intresseledamöter, föreslagna av arrendemarknadens parter, bilda en *arrendedomstol* såsom andra och sista instans för arrendetvister. Kommittén förordar vidare att den hyresprocesslag som sannolikt kommer att bli en följd av hyresrättsutredningens arbete skall gälla även för handläggningen av arrendetvister. Slutligen uttalar kommittén att mål om klander av syn, arrendeavräkning och arrendeavgifts bestämmande utan samband med egentlig villkorstvist samt ärende om dispens från regeln om sista dag för syns avslutande bör överflyttas från fastighetsdomstol till arrendenämnd som första instans.

### Följdändringar

Flertalet förslag i betänkandet har utformats med hänsyn till förhållandena inom arrendejordbruket. Till följd av bl. a. önskemålet om så långt möjligt enhetliga regler för olika arrendeformer bör enligt kommittén förslagen beträffande ränta på retroaktiv arrendeavgift m. m., uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende och vissa processfrågor gälla även bostadsarrende och fiskearrende. För fiskearrende bör dessutom gälla förslaget beträffande arbetsavtal i samband med arrende. Av lämplighetsskäl bör vidare förslaget rörande muntliga arrendeupplåtelse gälla även bostadsarrende och fiskearrende. Förslagen om investeringar på arrendestället, förköps- och friköpsrätt för jordbruksarrendatorn samt maximitiden för arrendeupplåtelse bör gälla endast jordbruksarrende.

## Kommitténs författningsförslag

### Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
*dels att 9 kap. 37–39 §§ skall upphöra att gälla,*  
*dels att rubriken närmast före 9 kap. 36 § skall utgå,*  
*dels att 7 kap. 5 och 13 §§, 8 kap. 2, 3, 6, 8, 21, 22 och 23 §§, 9 kap. 2, 3, 7, 8,*  
 10, 12, 13, 20, 21, 22, 26, 29 och 36 §§, 10 kap. 3, 4, 5 och 6 a §§ skall ha nedan  
 angivna lydelse,

*dels att i balken skall införas tolv nya bestämmelser, 8 kap. 3 a, 3 b, 3 c och*  
 19 a §§, 9 kap. 9 b, 14 a, 14 b, 14 c, 14 d, 14 e och 21 a §§ samt 10 kap. 6 b § av  
 nedan angivna lydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

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.

*Avser upplåtelsen jordbruksarrende,  
 är avtalet ej bindande längre än  
 tjugo år.*

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

*Första och andra styckena gäller ej*  
 nyttjanderätt som upplåtes av sta-  
 ten. Första stycket inverkar ej på  
 nyttjanderättshavares rätt till för-  
 längning av avtal på grund av lag.

*Första – tredje styckena gäller ej*  
 nyttjanderätt som upplåtes av sta-  
 ten. Första och andra styckena inver-  
 kar 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 nyttjan-  
 derätts bestånd och vill fastighets-  
 ägaren eller nyttjanderättshavaren  
 frånträda avtalet sedan denna tid  
 gått ut, skall uppsägning ske.

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

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



## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

13 §<sup>2</sup>

Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.

Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket endast om den förut gällande upplåtelse-tiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

Om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304).

## 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 överenskommit.

Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. *Jämväl arrendeförklaring och arrendatorns rätt att sitta kvar på arrendestället enligt 8 kap. 3 a § gäller mot ny ägare av fastigheten, även om förbehåll ej skett.*

Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket *första meningen* endast om den förut gällande upplåtelse-tiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskom-melsen trätt i tillämpning.

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. *Framställning till arrendenämnden om godkännande får inte göras senare än en månad från det att avtalet har underskrivits av jordägaren och arrendatorn.* Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommit.

## 3 §

Avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall upprättas skriftligen. I hand-

Avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall upprättas skriftligen. I hand-

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1978:305.

*Nuvarande lydelse*

lingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan. *Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Väckes ej talan om ersättning inom ett år från det jorden avträdades, är rätten till sådan talan förlorad.*

Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om ej annat överenskommes.

*Föreslagen lydelse*

lingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

## 3 a §

*Har vid jordbruksarrende eller bostadsarrende arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, skall arrendenämnden på ansökan av arrendatorn förklara att arrende föreligger (arrendeförklaring) samt bestämma villkoren för arrendet enligt 9 kap. 9 b § eller 10 kap. 6 b §.*

*Har arrendatorn gjort ansökan om förklaring, skall, till dess arrendenämnden har meddelat beslut i frågan, hans rätt att sitta kvar på arrendestället bedömas som om arrendet hade upplåtits genom skriftligt avtal.*

## 3 b §

*Har vid anläggningsarrende arrendatorn tillträtt arrendestället och föreligger sådana omständigheter som enligt 3 a § första stycket medför rätt till arrendeförklaring, har arrendatorn rätt till ersättning för skada. Väckes ej talan om ersättning inom ett år från det jorden avträdades, är rätten till sådan talan förlorad.*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 3 c §

*Dom eller beslut, varigenom arrendeförklaring meddelas, anses som ett skriftligt avtal om arrende, ingånget den dag domen eller beslutet meddelas.*

*Dom eller beslut i fråga om arrendeförklaring skall gälla till dess laga-kraftägande avgörande föreligger.*

## 6 §

Är jordbruksarrende, bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

Är bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

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.

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,

Uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

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

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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.

Stämmingsansökan 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 §.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende finns i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § och 11 kap. 6 §.

## 19 a §

*Har arrende upplåtits i andra hand av*

*1. någon som med jordägaren är eller har varit gift eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svä-gerlag eller är syskon eller är i det svågerlag, att den ene är eller har varit gift med den andres syskon, eller som på liknande sätt är jordägaren närstå-ende,*

*2. juridisk person, över vilken jordägaren eller någon honom närstå-ende enligt 1. har ett bestämmande inflytande,*

*3. enskild person samt jordägaren är juridisk person, över vilken upplå-taren eller någon honom närstående enligt 1. har ett bestämmande infly-tande,*

*skall, när upplåtarens rätt mot jordägaren upphör, arrendet anses ha upplåtits av denne.*

## 21 §

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall utom i fall som avses i 9 kap. 21 §

*Nuvarande lydelse*

utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarar sig villig antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört inom tre månader från det arrendestället avträddes eller anspråk på lösen slutligt ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

Har ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen ej tagas bort, innan arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats.

*Föreslagen lydelse*

byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarar sig villig antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

## 22 §

Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.

Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § eller 9 kap. 21 § och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.

## 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 jordbruks-  
arrende undandrager sig att utföra  
arbete som åligger honom enligt avta-  
let,

2. Upphävd.

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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.

## 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.

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.

Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid. 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.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år eller, om jordägaren är kommun och arrendestället till någon del ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan, minst ett år. För annat arrende för viss tid skall arrendetiden utgöra minst ett år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den i detta stycke föreskrivna minsta tiden för arrendet. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden. Upplåter staden genom lantbruksnämnd arrende, som inte omfattar bostad för arrendatorn, får avtal dock träffas för kortare tid än ett år, utan sådant godkännande.

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.

## 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.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt Om avtalet ej uppsäges inom rätt

*Nuvarande lydelse*

tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst 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.

*Föreslagen lydelse*

tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, *eller, om anmälan om villkorsändring enligt 14 a § har skett, på tid och på villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.*

## 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.

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

Bestämmelserna i 8–9 a, 10–13, 14 a–14 e §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. arrendetiden understiger ett år, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet till omedelbart upphörande på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

8 §<sup>4</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

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

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

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,

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet, 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 till omedelbart upphörande på någon av dessa grunder,

<sup>4</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 b §

*Vid arrendeförklaring skall arrendeavgiften bestämmas enligt 9 § första stycket. Arrendetiden skall bestämmas till fem år, om arrendet omfattar bostad för arrendatorn, och eljest till ett år. Till den sålunda bestämda arrendetiden skall läggas den ytterligare tid som behövs för att arrendeperioden skall löpa ut på en fardag. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är förenligt med en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället och det är skäligt med hänsyn till övriga omständigheter.*

*Träffas vid arrendeförklaring överenskommelse om villkoren för arrendet, äger vad i 9 § fjärde stycket sägs motsvarande tillämpning.*

## 10 §.

*Uppsäges arrendeavtal och föreligger tvist om förlängning av avtalet eller om villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen 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*

*Uppsäger arrendatorn arrendeavtalet, är rätten till förlängning av avtalet förfallen.*

*Uppsäger jordägaren avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om orsaken till att han vägrar*



*Nuvarande lydelse*

till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iaktages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.

*Föreslagen lydelse*

medge förlängning. Jordägaren får därefter såsom ny orsak till sin vägran ej åberopa annat än sådant förhållande som anges i 8 § 1. eller 2. och som han inte har känt till eller bort känna till före uppsägningen. Uppfyller uppsägningen inte föreskrifterna i första meningen, är den utan verkan.

Om delgivning av uppsägning finns bestämmelser i 8 kap. 8 §.

Har jordägaren uppsagt avtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet, har jordägaren att genom ansökan hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag, då uppsägning senast kunde ske, eller, om uppsägningstid ej är föreskriven, från den dag uppsägning har skett. Iaktages inte denna tidsfrist, har, om arrendatorn ej före fristens utgång skriftligen har gått med på att flytta, uppsägningen endast verkan som anmälan om villkorsändring enligt 14 a §.

12 §<sup>5</sup>

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.

Bifalles ej jordägarens talan om arrendeavtalets upphörande, skall avtalet förlängas och villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.

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

## 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

Bifalles jordägarens talan om arrendeavtalets upphörande, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

utgång eller medges uppskov med

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1973:187.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

## 14 a §

*Vill jordägaren eller arrendatorn ha ändring av villkoren för en ny arrendeperiod, skall han i anmälan till den andre ange detta. Anmälan skall göras senast den dag då uppsägning till arrendetidens utgång senast kan ske. Anmälan skall ske i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning*

*Har anmälan gjorts och föreligger tvist om villkoren, har den som har gjort anmälan att senast sex månader från den dag då anmälan senast kunde ske, hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Iaktages inte denna tidsfrist, är anmälan utan verkan.*

*Twist hänskjuts till arrendenämnden genom ansökan av part som har gjort anmälan om villkorsändring. Ansökan skall innehålla uppgift om den ändring av arrendevillkoren som begärs. Endast part som har gjort ansökan får framställa yrkande om villkorsändring i arrendenämnden. Part får inte utan att särskilda skäl föreligger begära annan ändring av arrendevillkoren än vad han har gjort i ansökningen till arrendenämnden.*

*Har jordägaren uppsagt avtalet till arrendetidens utgång, får han med iakttagande av tidsfristen i andra stycket utan anmälan enligt första stycket hänskjuta tvist om villkoren för det fortsatta arrendet.*

## 14 b §

*I villkorstvist skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. För tiden fram till dess villkor för det fortsatta arrendet blir slutligt fastställda skall de förut gällande villkoren tillämpas.*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 14 c §

Skall arrendatorn enligt beslut eller dom utge högre arrendeavgift för förfluten tid än som skolat utgå förut, skall arrendatorn betala ränta på överskjutande belopp som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften.

Fastställes arrendeavgiften för förfluten tid till lägre belopp än som skolat utgå förut, skall jordägaren betala ränta på belopp han har uppburit för mycket för tiden från dagen för beloppets mottagande.

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

## 14 d §

Har villkoren fastställts av arrendenämnd eller domstol enligt 12 eller 14 b §, har arrendatorn rätt att uppsäga avtalet senast två månader efter det att domen eller beslutet har vunnit laga kraft. De villkor som har fastställts för arrendet skall gälla för tiden fram till avträdet. Om tiden för avtalets upphörande finns bestämmelser i 8 kap. 4 § andra stycket.

## 14 e §

Har arrendatorn uppsagt avtalet enligt 14 d §, får arrendenämnden på ansökan av arrendatorn eller jordägaren medge skäligt uppskov med avträdet. De villkor som har fastställts för arrendet skall gälla för tiden fram till avträdet.

## 20 §

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17 eller 18 § berättigad till ersättning

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, 18 eller 21 § berättigad till ersättning

*Nuvarande lydelse*

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.

*Föreslagen lydelse*

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.

## 21 §

*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 varitill 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.*

*Har arrendatorn uppfört eller förbättrat ekonomibyggnad, utfört eller förbättrat markanläggning eller förbättrat jorden och är arbetet i huvudsak inte att hänföra till 16, 18 eller 19 §, har arrendatorn, om arrendenämnden har lämnat tillstånd till arbetet, rätt till ersättning av jordägaren med belopp som motsvarar vad arrendestället genom arbetet har ökat i värde.*

*Tillstånd får lämnas endast om arbetet bedöms medföra varaktig nytta för jordbruket på arrendestället och jordägaren inte gör sannolikt att han inom skälig tid kommer att utföra arbete som fyller väsentligen samma ändamål.*

*Har arbetet påbörjats, skall tillstånd vägras.*

*Tillstånd får förenas med villkor.*

*Har tillstånd lämnats, skall jordägaren anses ha medgivit att arrendatorn får utföra arbetet.*

## 21 a §

*Ersättningen skall bestämmas vid den syn som sker när arrendestället avträds och räknas arrendatorn till*

*Nuvarande lydelse*

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 skäligen höjning av arrendeavgiften.

*Föreslagen lydelse*

godo vid avräkningen, om annat inte har avtalats efter det att arrendenämnden har lämnat tillstånd enligt 21 §.

Har till följd av arbete enligt 21 § arrendestället tillförts egendom, som tillhör arrendatorn, skall egendomen tillfalla jordägaren vid avträdet, om egendomen då finns kvar på arrendestället. Jordägaren och arrendatorn får dock efter det att arrendenämnden har lämnat tillstånd enligt 21 § avtala att egendomen skall tillfalla jordägaren vid annan tidpunkt före avträdet.

Arrendatorn får inte under de fyra månader som infaller närmast före avträdet föra bort egendom enligt 21 §, om han inte före nu angiven tid har underrättat jordägaren därom. Bryter arrendatorn häremot, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

## 22 §

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

## 26 §

Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.

Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § andra stycket, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § första stycket, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde.

Över allt som förekommer vid synen skall upprättas skriftlig handling, som undertecknas av synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom tre månader från synens avslutande genom synemännens försorg delges parterna i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

## 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 arbete 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.

*Arbetsavtal i samband med arrende.*

## 36 §

*Bestämmelse i arrendeavtal att arrendatorn skall utföra arbete får ej innefatta skyldighet att utföra arbete utöver fastställt antal dagsverken eller annat bestämt arbete.*

*Är avtal om jordbruksarrende, som omfattar bostad för arrendatorn, förenat med rätt till förlängning enligt 8 §, har arrendatorn förköpsrätt enligt bestämmelserna i lagen (1981:000) om arrendators förköpsrätt.*

*Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utföra dagsverken men är ej bestämt, hur de skall fördelas på särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor, i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, då avtalet föreskriver visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid lämna arrendatorn uppgift om de dagar när arbetet skall utföras. Arrendatorn är ej skyldig att inställa sig till arbete tidigare än på andra dagen efter det att uppgiften lämnats honom. Arbetet får ej utkrävas på sådant sätt att*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk. Jordbruksdagsverken får dock utan hinder av vad som sagts nu utkrävas enligt den fördelning som föreskrives i avtalet.

I arrendeavtalet får ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren.

## 37 §

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan honom och jordägaren skyldig att utföra arbete, skall ersättning till arrendatorn utgå efter ortens pris vid tiden för arbetet.

## 38 §

Tillhandahåller jordägaren ej arbete som arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig att utföra eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, får arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Uppsägning får dock ej ske, om arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse, och ej heller sedan arbetet tillhandahållits arrendatorn. Har jordägaren ej inom en månad från uppsägningen meddelat arrendatorn att den ej godtages, skall jordägaren anses ha godkänt uppsägningen.

I fall som avses i första stycket har arrendatorn, vare sig uppsägning sker eller ej, rätt till ersättning för skada, om icke underlåtenheten att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av ändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

## 39 §

Bestämmelserna i 36–38 §§ gäller ej, om arrendatorns åliggande är av ringa betydelse.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 10 kap.

## 3 §

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.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år, *eller om anmälan om villkorsändring enligt 6 a § har skett, på tid och på villkor i övrigt som bestäms enligt 6 §.*

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.

## 4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendavtal 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 arrendavtalet till omedelbart upphörande* på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

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

## 5 §

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

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

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

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,

Om jordägaren uppsagt arrendavtalet, 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 *till omedelbart upphörande* på någon av dessa grunder,



## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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 här 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.

6 a §<sup>6</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 äger i övrigt 9 kap. 9 a–13 och 14 a–14 e §§ motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

## 6 b §

*Vid arrendeförklaring skall arrendeavgiften bestämmas enligt 6 § första stycket. Arrendetiden skall bestämmas till fem år jämte den ytterligare tid som behövs för att arrendeperioden skall löpa ut på en fardag. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån villkoret är skäligt.*

*Träffas vid arrendeförklaring överenskommelse om villkoren för arrendet, äger vad i 6 § fjärde stycket sägs motsvarande tillämpning.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

2. I fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning, om ej annat föreskrivs i det följande.

3. De nya bestämmelserna i 7 kap. 5 §, 8 kap. 21 och 22 §§, 9 kap. 2 § andra stycket, 7 § första stycket 1., 20, 21, 21 a, 22 och 26 §§ gäller även i fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, dock först efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet. Har arrendatorn före ikraftträdandet utfört arbete eller

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

vidtagit åtgärd enligt 9 kap. 21 § i den äldre lydelsen, skall frågan om ersättning prövas enligt äldre bestämmelser.

4. I fråga om arbetsavtal i samband med arrende äger äldre bestämmelser tillämpning på arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, dock längst till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.

5. De nya bestämmelserna i 7 kap. 13 §, 8 kap. 3, 3 a, 3 b, 3 c och 19 a §§, 9 kap. 9 b och 36 §§ samt 10 kap. 6 b § gäller även i fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet.

6. I fråga om uppsägning av arrendeavtal, som har gjorts före lagens ikraftträdande, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd äga tillämpning.

7. Arrendetvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, prövas enligt äldre bestämmelser.

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

Häri genom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden att 1, 2, 3, 4, 5, 8 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §<sup>1</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 d. 16 sept. 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

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. *Framställning till arrendenämnden om godkännande får inte*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1971:855.

## Nuvarande lydelse

avtalet, om ej annat överenskommits.

## Föreslagen lydelse

*göras senare än en månad från det att avtalet har underskrivits av fastighetens ägare och arrendatorn. Avslår nämnden framställning om godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.*

## 2 §

Avtalet skall upprättas skriftligen. I avhandlingen skola samtliga villkor upptagas. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

Har fiske tillträtts utan att skriftligt avtal upprättats, äger utövaren, därest det ej berott på honom att giltigt avtal sedermera icke kommit till stånd, rätt till ersättning för den skada som därigenom tillskyndas honom.

Talan om skadestånd enligt andra stycket skall väckas inom ett år från det fisket avträddes.

Har fiske tillträtts utan att skriftligt avtal upprättats och har det ej berott på utövaren att giltigt avtal sedermera icke kommit till stånd, skall arrendenämnden på ansökan av utövaren förklara att arrende föreligger (arrendeförklaring) samt bestämma villkoren för arrendet enligt 10 kap. 6 b § jordabalken.

*Vad i 8 kap. 3 a § andra stycket och 3 c § jordabalken sägs äger motsvarande tillämpning vid fiskearrende.*

3 §<sup>2</sup>

Upplåtelse av fiske skall ske för viss tid, ej understigande fem år, eller för arrendatorns livstid. Upplåtelse av fiske, som ingår i fiskevårdsområde, må dock ske för återstoden av den tid, för vilken fiskevårdsområdet bildats. Därest upplåtelsen angår fastighet, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen besittningstid, må upplåtelsen ske för sådan tid. Är tiden icke så bestämd som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del.

Har fiskearrende upplåtits på längre tid än den i 7 kap. 5 § första stycket jordabalken föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd, äger fjärde stycket nämnda paragraf motsvarande tillämpning.

Har fiskearrende upplåtits på längre tid än den i 7 kap. 5 § första stycket jordabalken föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd, äger femte stycket nämnda paragraf motsvarande tillämpning.

4 §<sup>3</sup>

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.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år, eller om anmälan om villkorsändring enligt 9 kap. 14 a § jordabalken har

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1970:1018.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1970:1018.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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>4</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.

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 av arrenderätten är förverkad.

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet till omedelbart upphörande på grund härav.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger 9 kap. 8 § andra stycket, 9 a–13 och 14 a–14 e §§ 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 gäller ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om fastighetens ägare säger upp avtalet till omedelbart upphörande 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.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1979:372.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

8 §<sup>5</sup>

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.

Vad i 8 kap. 9–11 §§ jordabalken är stadgat om nedsättning av arrendeavgift, skadestånd och rätt till uppsägning 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 förfallodagen påkallat nedsättning av arrendeavgiften i fall då det kan komma ifråga, skall han anses hava guldit den i rätt tid, därest han inom en månad efter det avgiften blivit slutligen bestämd erlägger vad som brister.

9 §<sup>6</sup>

Utän medgivande av fastighetens ägare må ej arrendatorn åt annan överlåta eller upplåta fisket eller del därav.

Första stycket äger motsvarande tillämpning på rättighetens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Vad i 8 kap. 19 a § jordabalken sägs om andrahandsupplåtelse av arrende äger motsvarande tillämpning i fråga om fiskearrende.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.
2. I fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning, om ej annat föreskrivs i det följande.
3. De nya bestämmelserna i 2, 3, 8 och 9 §§ gäller även i fråga om arrendeavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, 8 § dock först efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.
4. I fråga om uppsägning av arrendeavtal, som har gjorts före lagens ikraftträdande, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd äga tillämpning.
5. Arrendetvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, prövas enligt äldre bestämmelser.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1970:1018.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1970:1018.

## Förslag till Lag om arrendators förköpsrätt

Härigenom föreskrivs följande

**1 §** Har arrendatorn enligt 9 kap. 36 § jordabalken förköpsrätt, skall jordägaren, innan han till annan än arrendatorn säljer eller genom byte överlåter en fastighet, som helt eller delvis omfattas av det arrenderade området, erbjuda arrendatorn att köpa fastigheten eller del av denna.

**2 §** Förköpsrätt föreligger inte

1. om förvärvaren är jordägarens make och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är jordägarens avkomling, syskon eller syskons avkomling,

2. om förvärvet enligt 2 § 1.-4. och 7.-10. jordförvärvslagen (1979:230) får ske utan förvärvstillstånd,

3. om förvärvet sker genom inrop på offentlig auktion enligt 17 § jordförvärvslagen.

**3 §** Jordägarens erbjudande enligt 1 § sker genom att han överlämnar ett skriftligt förslag till köpeavtal. Erbjudandet skall ha godkänts av lantbruksnämnden för att vara giltigt enligt denna lag.

**4 §** Lantbruksnämnden får godkänna ett erbjudande endast om det är förenligt med innehållet i 4 § jordförvärvslagen och, om erbjudandet avser område av fastighet, erforderlig fastighetsbildning kan tillstyrkas samt de föreslagna villkoren för överlåtelsen inte är oskäligen.

**5 §** Är fastigheten av sådan beskaffenhet som sägs i 4 § 3. jordförvärvslagen skall lantbruksnämnden förklara att förköp av fastigheten inte får äga rum under två år efter förklaringen.

**6 §** Kan två eller flera arrendatorer göra gällande förköpsrätt till fastigheten, får lantbruksnämnden med beaktande av innehållet i 3 § jordförvärvslagen förklara att fastigheten skall erbjudas endast viss eller vissa av arrendatorerna, om detta erfordras för att motverka en olämplig uppdelning av fastigheten.

Har lantbruksnämnden meddelat förklaring enligt första stycket, får den eller de av arrendatorerna som har uteslutits inte utöva förköpsrätt under två år efter förklaringen.

**7 §** Har arrendatorn inte skriftligen antagit ett erbjudande inom tre månader från det att han fick del av det, får förköp av den fastighet som jordägaren i sin ansökan till lantbruksnämnden har förklarat sig vilja sälja inte äga rum under två år från det att arrendatorn mottog erbjudandet.

**8 §** Har arrendatorn skriftligen antagit ett erbjudande, men sker inte överlåtelse av fastigheten till honom inom tre månader från det att

erbjudandet antogs, äger vad i 7 § sägs motsvarande tillämpning, om det har berott på arrendatorn att överlåtelse inte har kommit till stånd.

9 § Har arrendatorn skriftligen avstått från förköpsrätt till viss fastighet, får förköp av den fastigheten inte äga rum under två år efter avståendet.

10 § Om verkan av åsidosättande av bestämmelserna i denna lag finns föreskrifter i jordförvärvslagen (1979:230) och i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.

11 § Ansökan om godkännande av erbjudande eller om förklaring enligt 5 eller 6 § skall göras av jordägaren hos den lantbruksnämnd inom vars verksamhetsområde fastigheten helt eller delvis är belägen.

12 § Jordägaren skall lämna lantbruksnämnden de upplysningar som nämnden behöver för prövning av ärende enligt denna lag.

Arrendatorn skall beredas tillfälle att yttra sig över jordägarens ansökan.

13 § Talan mot lantbruksnämndens beslut enligt denna lag förs hos lantbruksstyrelsen genom besvär. Mot lantbruksstyrelsens beslut förs talan hos regeringen genom besvär.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.

### **Förslag till Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)**

Härigenom föreskrivs i fråga om jordförvärvslagen (1979:230) att i lagen skall införas en ny paragraf, 6 a §, av nedan angivna lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 6 a §

*Förvärvstillstånd skall vägras, om överlåtaren har försålt fastigheten till annan än arrendator av fastigheten och denne vid tiden för försäljningen kunde göra gällande förköpsrätt till fastigheten enligt lagen (1981:000) om arrendators förköpsrätt.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*Vad i första stycket sägs om försäljning av fastighet äger motsvarande tillämpning när fastighet går i byte.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.

**Förslag till  
Förordning om ändring i jordförvärvsförordningen (1979:231)**

Härigenom föreskrivs i fråga om jordförvärvsförordningen (1979:231) att 3 § skall ha nedan angivna lydelse.

3 §

I tillståndsärendet skall förvärvaren

1. inge fångeshandlingen, om inte ansökan avser tillstånd till framtida förvärv genom fång som avses i 1 § 2-4 eller på offentlig auktion enligt 17 § jordförvärvslagen (1979:230).

2. uppge ålder och yrkeskanskaper för jordbruk och skogsbruk, eller om förvärvaren är bolag, stiftelse eller annan förening än sambruksförening förete bolagsavtal, bolagsordning, stadgar eller motsvarande handling,

3. uppge avsikten med förvärvet och om han avser att själv bruka egendomen och att bosätta sig på den,

4. uppge om han äger eller driver eller tidigare har ägt eller drivit ett lantbruksföretag och om han tidigare har ansökt om förvärvstillstånd,

5. uppge sin och överlåtarens postadresser,

*6. inge av överlåtaren på heder och samvete avgiven försäkran huruvida egendomen vid tiden för överlåtelsen var upplåten på jordbruksarrende, som omfattade bostad för arrendatorn.*

Lantbruksnämnden kan för särskilt fall medge undantag från första stycket.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1982. Förordningen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.



**Förslag till  
Lag om ändring i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i  
rätten att förvärva fast egendom m.m.**

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. att 1 och 5 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>1</sup>

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift. Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt.

Vad sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas beträffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser.

Möter ej hinder med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden, skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att förvärva fast egendom, om

1. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfastighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

2. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen icke är olämplig för ändamålet, dels att

a) förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige eller eljest har särskild anknytning till Sverige, eller

b) förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena.

3. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

4. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen prövas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen den 29 november 1968 (nr 555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättningsstillstånd,

5. förvärvaren är överlåtarens make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling.

*Tillstånd att förvärva fast egendom skall vägras, om överlåtaren har försålt fastigheten till annan än arrendator av fastigheten och denne vid tiden för försäljningen kunde göra*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1979:310.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

*gällande förköpsrätt till fastigheten enligt lagen (1981:000) om arrendators förköpsrätt. Vad nu har sagts om försäljning av fastighet äger motsvarande tillämpning när fastighet går i byte.*

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom i fall som avses i punkterna 1 och 3-5. I övriga fall provas frågan om tillstånd av regeringen.

5 §<sup>2</sup>

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställs länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fång- et eller inom tre månader från det fång- et skedde. I ärendet bör fånges- handlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställs länsstyrelsen i det län där egen- domen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fång- et eller inom tre månader från det fång- et skedde. I ärendet bör fånges- handlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas. *Avser ansökan fast egendom, som är taxerad som jord- bruksfastighet, skall sökanden förete av fångesmannen på heder och sam- vete avgiven försäkran huruvida egendomen vid tiden för överlåtelsen var upplåten på jordbruksarrende, som omfattade bostad för arrenda- torn.*

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej provas eller på grund av återkallelse avskrivs, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpsla- gen (1967:868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Göres ej ansökan om tillstånd till förvärv som avses i första stycket inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras tillstånd, är fång- et ogillt. Detsamma gäller, om ansökan om prövning enligt 4 § lämnas utan bifall och beslutet härom vinner laga kraft samt tiden för ansökan om tillstånd enligt första stycket utgått.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1979:897.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

Sökes tillstånd i fall, som enligt vad ovan sägs ankommer på regeringens prövning, åligger länsstyrelsen att insända handlingarna jämte eget utlåtande till regeringen.

Närmare föreskrifter rörande den utredning, som må erfordras för länsstyrelsens prövning i ärende, som nu sagts, meddelas av regeringen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte, som har skett före ikraftträdandet.

## Förteckning över remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av bostadsdomstolen, Svea Hovrätt, Göta Hovrätt, Kristianstads tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, domstolsverket, arrendenämnderna i Stockholm, Linköping, Malmö och Göteborg, fideikommissnämnden, kammarkollegiet, Uppsala universitet, lantbruksstyrelsen, fiskeristyrelsen, statens lantmäteriverk, domänverket, länsstyrelserna i Östergötlands och Malmöhus län, ärkebiskopen, byggnadspantutredningen (Ju 1977:05), Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar, Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska lantarbetareförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges domareförbund, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, Sveriges jordägarerförbund, Sveriges villaägareförbund, Willands arrendatorförening, Centerpartiet i Katrineholms kommun, Fideikommissariernas intresseorganisation och Malmö kommuns fastighetsnämnd.

Kammarkollegiet har bifogat yttranden av stiftsnämnderna i Uppsala, Linköping, Skara, Lund, Göteborg, Karlstad och Växjö. Uppsala universitet har bifogat yttranden av jur. dr Kent Käliström och professor Per Henrik Lindblom. Lantbruksstyrelsen har bifogat yttranden av lantbruksnämnderna i Södermanlands, Jönköpings, Kristianstads, Skaraborgs, Västmanlands och Västerbottens län. Länsstyrelsen i Östergötlands län har bifogat yttranden av lantbruksnämnden i länet, fiskenämnden i länet, lantbrukarnas länsförbund i Östergötland och Norrköpings kommun.

Skrivelser har dessutom inkommit från advokaten Rolf Moberg, Stockholm.

*Bilaga 4***Skrivelse den 10 mars 1981 från Stockholms handelskammare om anläggningsarrendatorernas rättsställning**

Arrende- och hyreslagstiftningen har under 1970-talet varit föremål för ett successivt reformarbete. Översynen av regelsystemet pågår allttjämt i de två parallellt arbetande kommittéerna, arrendelagskommittén och hyresrättsutredningen. Bland annat har bestämmelserna rörande jordbruks- och bostadsarrende ändrats i olika avseenden.

I det följande behandlas en fråga som hittills inte synes ha berörts i det tidigare eller pågående lagstiftningsarbetet, nämligen anläggningsarrendators ställning i samband med förlängning av arrendeavtal.

De normer och den procedur för fastställande av arrendeavgift i samband med förlängning av arrendet som föreskrivs i 9 kap. 9 § och 10 kap. 6 § Jordabalken samt i 1 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder berör endast jordbruks- och bostadsarrenden. För anläggningsarrenden saknas motsvarande möjlighet att hänskjuta frågan om villkoren för förlängning av arrendeavtal till arrendenämnd. Bestämmelserna om anläggningsarrende saknar också uttalade regler och kriterier för bedömning av skäligheten i samband med förlängning av arrendet.

Anläggningsarrendators rättsskydd inför förlängningen av arrendet är mycket svagt och består endast i det indirekta besittningsskyddet i 11 kap. 5 § Jordabalken. Uppnås inte överenskommelse om arrendenivån tvingas arrendatorn att avflytta och i efterhand söka få ut skadestånd av jordägaren. Lagstiftaren har här utgått från att en sådan balans råder mellan parterna att arrendenivån normalt kan avtalas utifrån renodlade marknadsprinciper.

Handelskammaren har kunnat konstatera att denna begränsade form av besittningsskydd, som för övrigt övergetts i alla andra upplåtelseformer, inte ger ett tillräckligt rättsskydd eller en acceptabel förhandlingsposition, när den första arrendetiden upphör och parterna ska förhandla om villkoren för förlängning av anläggningsarrendet. I praktiken råder inte en sådan balans mellan parterna att de kan förhandla och avtala om en arrendeavgift baserad på marknadsmässiga principer. Principiellt kan denna balans anses föreligga endast i samband med nyupplåtelse. Här ifrågasätts inte heller principen om avtalsfrihet i nyupplåtelsesituationen.

En anledning till den bristande balansen är att arrendatorn ofta lagt ned stora investeringar i lokaler och anläggningar för sin näringsverksamhet. Han har då i praktiken svårt att hävda en rimlig arrendenivå om markupplåtaren aktualiserar mer betydande avgiftshöjningar i samband med avtalets förlängning. Arrendatorns förhandlingsposition blir ännu svagare om han i sin verksamhet arbetat upp en kundkrets som kontinuerligt besöker lokalen eller anläggningen. Han undviker givetvis i det längsta att avflytta

och kan därför tvingas godta en mycket betungande arrendavgift. En flyttning innebär många gånger att rörelsen måste läggas ned eller bedrivas i andra former. Hänsynen till personal, kreditgivare och andra intressenter begränsar naturligen också näringsidkarens handlingsalternativ. Den ersättning näringsidkaren kan få av markupplåtaren torde mera sällan ge erforderlig kompensation för åsamkade förluster och olägenheter. Ersättningen fastställs dessutom långt efter avflyttningen i en ersättningsprocess, vars utgång kan vara oviss.

Handelskammaren har från olika branscher erfarit att näringsidkare som bedriver verksamhet på mark med anläggningsarrende ofta hamnar i bekymmersamma situationer i samband med förlängning av arrendeaftal. Den otrygga situationen innebär inte bara svårigheter för befintliga rörelseidkare utan torde också inverka menligt på nyetablering av rörelser. Även en mycket begränsad näringsverksamhet binder normalt miljonbelopp i kapital. Arrendetiden vid nyupplåtelse är oftast 5–10 år, varefter ny arrendavgift aktualiseras. Att binda betydande kapital under dessa förhållanden framstår som äventyrligt, inte bara för näringsidkaren utan också för kreditgivare.

Enligt Handelskammarens mening är det angeläget att i lagstiftningen överväga införande av normer och ett rättsligt förfarande för skälighetsprövning av arrendavgift i samband med förlängning av anläggningsarrende. Mot bakgrund av den utveckling regelsystemet undergått vad gäller övriga markupplåtelseformer förefaller det vara ännu mer befogat att också ompröva huruvida anläggningsarrendatorernas intressen kan anses vara tillräckligt beaktade i lagstiftningen.

Bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet, som tidigare var likartat utformade för lokalhyra och anläggningsarrende, kompletterades således i samband med 1979 års ändringar i hyreslagen med ett förstärkt medlingsförfarande vid förlängning av lokalhyra.

De synpunkter och framställningar som föranlett lagändringar beträffande övriga nyttjanderättsformer gör sig i hög grad gällande också såvitt avser anläggningsarrende. Då denna upplåtelseform tillämpas för vitt skilda ändamål och inom många olika näringsgrenar, synes emellertid önskemål om reformer och fokusering av problemen ha uteblivit i lagstiftningsarbetet.

Med anledning av vad som ovan anförts hemställer Handelskammaren att regeringen överväger sådana ändringar i bestämmelserna rörande anläggningsarrende att dessa i här berört avseende kommer i bättre överensstämmelse med övriga upplåtelseformer samt att frågan överlämnas till arrendelagskommittén för behandling.

## 1 Förslag till

## Lag om ändring i jordabalken

Härigenom 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 överlåtes 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 nyttjande rätt 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

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



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Stämningsansökan med yrkande att arrendeförhållande skall upphöra och ansökan om *avhysning* 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 §.

## 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.

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.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 8 kap. 24 §

Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1–4 men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att uppsäga 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.

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

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

<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*

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

*Föreslagen lydelse*

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 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 ut-*

## Nuvarande lydelse

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst 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.

## 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

1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på rågon 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. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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.

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 skriftligen 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 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. En uppsägning enligt 3 § medför dock samma rätt att hänskjuta en villkorstvist som en begäran om villkorsändring.*

*Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för en ny arrendeperiod, 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 villkorstvist ännu inte avgjord när arrendetiden går ut, skall*

*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*

*de förut gällande villkoren tillämpas till dess villkor för samma tid blir slutligt bestämda.*

9 kap. 12 §<sup>8</sup>

*Bifalls inte jordägarens talan att arrendeavtalet skall upphöra att gälla eller hänskjuts villkorstvist till arrendenämnden, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.*

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 arrende-*

\* Senaste lydelse 1973: 187.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

*nämnden 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.*

## 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.*

*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.*

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

## 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 synemännen 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 godkännts av arrendenämnden.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 9 kap. 17 a §

Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren låta 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.

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.

Utför jordägaren inte inom skälig tid ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av arrendenämnden, 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.

Är jordägaren enligt första stycket första meningen inte skyldig att utföra ett arbete som har föreskrivits av en myndighet, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får



## 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. 21 §

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 var till 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 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. 22 §

Har jordägaren utfört arbete som avses i 18 § eller *utgivit* ersättning enligt *andra stycket i nämnda paragraf* eller enligt 21 § första stycket

## Föreslagen lydelse

*även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts 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 var till arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har jordägaren utfört arbete som avses i 17 a § eller 18 § eller *betalat* ersättning enligt 17 a § tredje stycket, 18 § andra stycket eller

*Nuvarande lydelse*

för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att *godtaga* skälig höjning av arrendeavgiften.

*Föreslagen lydelse*

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.

## 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 synemannen.

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.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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 skäligen ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

*Vid arrende för viss tid får arrendatorn vidare alltid överlåta arrenderätten till 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.

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

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. *Uppsägningen* skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

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

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*

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

## 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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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.

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. 3 och 9 §§ skall dock i stället avse 3 respektive 6 § detta kapitel.

## 11 kap. 5 a §

*Vid tillämpningen av 5 § är arrendeavgift som jordägaren kräver för förlängning inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Från anbud eller arrendeavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen skall dock bortses. 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 av arrendenämnden 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.*

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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 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

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

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

medge förlängning. Iakttaget 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.

## 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. En tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, skall prövas enligt äldre bestämmelser.
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 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, 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.

## 2 Förslag till

### Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

Härigenom föreskrivs följande.

#### Inledande bestämmelse

1 § Arrendatorer har enligt denna lag rätt att förvärva arrendestället, om avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn eller ett bostadsarrende.

### Intresseanmälan

2 § Om en arrendator har intresse av att utöva sin rätt till fastighetsförvärv, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Till anmälan skall fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia.

3 § Jordägaren och arrendatorn skall av inskrivningsmyndigheten underättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken.

4 § Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter fem år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 5 § sker under denna tid, gäller anmälingen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet har upphört.

### Hembud

5 § Fast egendom, för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva egendomen. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

En överlåtelse får ske utan hembud,

1. om arrendatorn godkänner överlåtelsen,
2. om staten genom lantbruksstyrelsen eller en lantbruksnämnd är överlåtare,
3. om staten genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk är förvärvare,
4. om en kommun är förvärvare,
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvat gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

6 § Hembud behövs inte heller,

1. om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning,
2. om ett förvärv av arrendatorn skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än arrendatorn eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan försäljning,
3. om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979: 230) eller att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Frågan om hembud behövs enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren.

7 § Gäller en intresseanmälan, är jordägaren skyldig att göra ett nytt hembud, om ett tidigare hembud visserligen har antagits men förvärvet har blivit ogiltigt till följd av vad som föreskrivs i 4 kap. 7 § jordabalken eller till följd av att förvärvstillstånd har vägrats enligt 4 § första stycket i jordförvärvslagen (1979: 230) eller enligt 1 kap. 8 § lagen (1982: 618) om



utländska förvärv av fast egendom m. m. jämförd med sist nämnda bestämmelse. Förnyat hembud behövs dock i det först nämnda fallet endast om det med hänsyn till jordägarens möjligheter att göra en överlåtelse som är giltig enligt 4 kap. 7 § jordabalken är oskäligt mot arrendatorn att hembudsskyldigheten upphör.

Frågan om nytt hembud behövs enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren.

**8 §** Hembud sker hos arrendenämnden genom skriftlig anmälan av jordägaren. Jordägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

**9 §** Förslaget till köpeavtal skall genom arrendenämndens försorg delges arrendatorn. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Sedan hembud skett, är jordägaren skyldig att bereda arrendatorn tillfälle att besikta den hembjudna egendomen.

Arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

#### **Antagande av hembud**

**10 §** Hembudet antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i jordägarens förslag till köpeavtal. Jordägaren skall av arrendenämnden underrättas om att hembudet har antagits.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

**11 §** Om hembudet har antagits, skall det anses som om jordägaren och arrendatorn har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

**12 §** Även om ett hembud har upphört att gälla, får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än arrendatorn inte ske medan arrendatorns intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet. Har jordägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren eljest ogynnsammare för jordägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning, om överlåtelsen avser en andel av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller.

I fråga om förbudet i första stycket tillämpas 5 § andra stycket och 6 §. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att inhämta arrendenämndens tillstånd till överlåtelsen.

**Ogiltighet**

13 § Överlåtelse i strid med 5–7 eller 12 § är ogiltiga.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

**Särskilda bestämmelser**

14 § I fråga om förfarandet vid arrendenämnden och överklagande av nämndens beslut enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

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

Härigenom föreskrivs att 1, 8, 12 a, 13, 16 e, 17, 19 a, 21 a, 22, 23 och 23 a §§ samt rubriken närmast före 16 e § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Förelagden lydelse***1 §**

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

- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. medla i arrendetvist,</li> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>4. vara skiljenämnd i arrendetvist,</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> </ol> |
|--|---|

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*5. pröva frågor enligt lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.*

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

## 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 berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

*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 berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet. Ansökan i tvist om förlängning av arrendeavtal skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av arrendevillkor 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 hänscenden som sägs i tredje stycket.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

## 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 anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken.

*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 enligt 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.

**Ärende angående ombildning till bostadsrätt m. m.<sup>2</sup>**

**Ärende angående arrendators fastighetsförvärv samt ombildning till bostadsrätt m. m.**

16 e §<sup>3</sup>

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall vara skriftlig. *Den* skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället* skall vara skriftlig. Ansökningen skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare *eller det berörda arrendestället och dess ägare* samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

## 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 yt-

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. *Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1982: 354.

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

*Nuvarande lydelse*

rande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadsaneringslagen (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.

## 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.

*Föreslagen lydelse*

6 § första stycket 3 lagen (1984:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadsaneringslagen (1973: 531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

*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

12 Riksdagen 1983/84. 1 saml. Nr 136

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*

*Nuvarande lydelse*

inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

*Föreslagen lydelse*

som har angivits i yttrandet. Iakttagande av part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

22 §<sup>4</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) lämnas 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 5 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) lämnas utan bifall.

23 §<sup>5</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 § hyresförvaltningslagen, 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.*

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

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

*Beslut av hyresnämnd får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden*

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

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1982:354.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtits 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. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1984:000) om arrendators rätt att förvärva arrendestället.*

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 föranleda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5–12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället för fastighetsdomstolen. *Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § andra*

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 föranleda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5–12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället för fastighetsdomstolen. *Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i andra stycket tredje meningen el-*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*stycket 1–3 får *talas* ej föras.ler i 23 § tredje stycket 1–3 får *inte* överklagas.

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

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

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.

## 4 §

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet

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

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



*Nuvarande lydelse*

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.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9 a–13 §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken *motsvarande*

*Föreslagen lydelse*

skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vill fastighetens ägare eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras, 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,

I fråga om förlängning av arrendeavtal *och om villkorstvist tillämpas* 9 kap. 8 § andra stycket och 9 a–13 §§ samt 10 kap. 6 § jorda-

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

*Nuvarande lydelse*

*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.

*Föreslagen lydelse*

balken. Hänvisningarna till 9 kap. 3 och 9 §§ jordabalken skall dock i stället avse 4 § *denna lag* respektive 10 kap. 6 § jordabalken.

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.*

## 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.

*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.

Har arrendatorn före förfallodagen 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 andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras *icke* beslutet inom denna

Om *en part inte godtar* arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning *eller uppskov med avträde*, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades.

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

tid, är parts rätt till talan förlorad.

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 hovrätts 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. En tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, skall prövas enligt äldre bestämmelser.
3. Om ett avtal har sagts upp före ikraftträdandet, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd tillämpas.
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.

## LAGRÅDET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid sammanträde  
1984-03-06

**Närvarande:** f. d. regeringsrådet Paulsson, regeringsrådet Mueller, justitierådet Jermsten.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 24 november 1983 har regeringen på hemställan av statsrådet och chefen för justitiedepartementet Wickbom beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Andersson.

Förslagen föranleder följande yttranden.

**Lagen om ändring i jordabalken***Lagrådet:*

## 9 kap. 2 §

Genom ändringen i andra stycket kommer arrendetiden vid gårdsarrenden med kommun som jordägare att i princip omfatta minst fem år liksom vid andra gårdsarrenden. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet skall dock enligt p. 4 av övergångsbestämmelserna gälla äldre bestämmelser fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet efter ikraftträdandet. Det må här anmärkas att om ingen av parterna till sådan tidpunkt säger upp ett avtal med kortare arrendetid än fem år eller begär villkorsändring, förlängningen av avtalet enligt 9 kap. 3 § andra stycket torde komma att avse samma tid som gällde för det löpande avtalet.

## 9 kap. 10 §

Paragrafen innehåller regler för den ordning, som i fortsättningen skall gälla för hänskjutande av förlägnings- eller villkorstvister till arrendenämnden. Därvid behandlas i första stycket det fall att jordägaren sagt upp avtalet. Huvudregeln skall då enligt första meningen vara att tvisten skall hänskjutas senast två månader från den dag då uppsägning senast kunnat ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från uppsägningdagen. Enligt andra meningen skall dock gälla det undantaget att en uppsägning enligt 3 § – dvs. en uppsägning till arrendetidens utgång – skall medföra

”samma rätt att hänskjuta en villkorstvist som en begäran om villkorsändring”. Frågan om ordningen för hänskjutande av en begäran om villkorsändring behandlas i paragrafens andra stycke.

Enligt lagrådets mening skulle den avsedda innebörden av första styckets andra mening komma till ett tydligare uttryck om meningens formuleras på följande sätt: ”Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får tvisten dock hänskjutas inom den tid som anges i andra stycket.” Lagrådet föreslår en sådan utformning av lagtexten.

Biträdes vad lagrådet sålunda förordat bör vissa redaktionella jämkningar vidtagas beträffande förslaget till lagtext i 10 kap. 6 a § jordabalken och 5 § lagen om fiskearrenden. Föreskriften i nämnda lagrum att hänvisningen till 9 kap. 3 § jordabalken i stället skall avse visst annat lagrum behövs då inte.

#### 9 kap. 12 §

Förslagen beträffande förevarande paragraf innefattar följdändringar i anledning av det nya förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister. Beträffande första stycket föreslår lagrådet, för att innehållet skall komma till bättre språkligt uttryck, att stycket formuleras på följande sätt: ”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.”

#### 9 kap. 15 §

I den allmänna motiveringen konstateras att gällande bestämmelser i denna paragraf bl. a. innebär att en arrendator inte är skyldig att sätta i stånd jordbruksmark som var vanhävdad redan när han tillträdde arrendestället. En följd av denna ordning anges vara att jordägaren ”inte kan få till stånd ett förverkande av arrenderätten även om arrendatorn underlåter att efterkomma ett föreläggande enligt lagen om skötsel av jordbruksmark att sätta den vanhävdade marken i stånd”.

Vad detta uttalande först angår nuvarande förhållanden så måste enligt lagrådets mening förutsättas, att förverkande av arrende i angiven situation kan komma i fråga endast i fall då arrendeavtalet direkt ålägger arrendatorn att sätta viss vanhävdad mark i stånd. Åsidosätter arrendatorn en sådan skyldighet synes väl en tillämpning av bestämmelserna i 8 kap. 23 § första stycket 2 eller 6 kunna leda till att arrenderätten förklaras förverkad. Däremot torde bestämmelserna om förverkande på grund av vanvård (8 kap. 23 § första stycket 3) inte kunna åberopas i sådant fall.

Med avseende även på tiden efter att de föreslagna ändringarna har trätt i kraft bör vidare framhållas, att arrendeavtalets innehåll angående ansvaret för eller skyldigheter beträffande vanhävdad mark kan få betydelse inte bara för möjligheterna att åberopa viss förverkandegrund utan också när det gäller för lantbruksnämnden att bestämma om ett föreläggande enligt

lagen om skötsel av jordbruksmark skall riktas mot arrendatorn eller jordägaren (9 § nämnda lag).

#### 9 kap. 17 a §

Enligt lagrådets uppfattning skulle paragrafen vinna i överskådlighet om tredje stycket i förslaget – som reglerar arrendatorns rätt att utföra ett byggnadsarbete om inte jordägaren fullgör den honom enligt första stycket åvilande skyldigheten i detta hänseende – placeras i omedelbar anslutning till första stycket, med vilket det systematiskt hör nära samman, och att till följd härav remissförslagets andra stycke flyttas ner till ett tredje stycke. Godtas detta synes vidare regeln om arrendatorns nämnda rätt lämpligen böra, i överensstämmelse med motsvarande föreskrift i 18 §, utformas så att rätten görs beroende av att jordägaren inte inom skälig tid "efter anmaning" utför det arbete som åligger honom.

Biträdes lagrådets förslag att andra och tredje styckena får byta plats bör lydelsen av 9 kap. 22 § jämkas så att hänvisningen till 17 a § tredje stycket i stället får avse andra stycket.

#### 9 kap. 22 §

Här hänvisas till vad lagrådet anfört under 9 kap. 17 a §.

#### 9 kap. 31 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om arrendators rätt att överlåta arrendet. De föreslagna ändringarna innebär att denna rätt utvidgas. Det skall därvid vara fråga om överlåtelse av ett bärkraftigt jordbruksföretag till make eller avkomling. I sådant fall kan arrendenämnden lämna tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelser.

I den allmänna motiveringen lämnas en närmare redogörelse för vilka omständigheter som bör beaktas vid arrendenämndens prövning av nu aktuella tillståndsärenden. Såvitt gäller bl. a. fall då jordägaren åberopar att han själv vill bruka arrendestället anförs sammanfattningsvis att det därvid blir fråga om överväganden som i stor utsträckning påminner om de överväganden som skall göras i s. k. självinträdesfall enligt 9 kap. 8 § första stycket 3. Efter hänvisning till vissa uttalanden under förarbetena till nämnda bestämmelse konstateras att det alltså främst gäller en bedömning av de sociala skäl som talar för och emot en överlåtelse. Därutöver tilläggs följande: "Även jordbrukspolitiska hänsyn bör dock kunna tas".

Sistnämnda påstående saknar motsvarighet bland de uttalanden som gjordes, vid tillkomsten av nuvarande bestämmelser i 9 kap. 8 § första stycket 3. Enligt lagrådets mening kan det vid sådant förhållande starkt ifrågasättas om jordbrukspolitiska skäl skall få inverka på den avvägning mellan enskilda parterers intressen som det även i förevarande fall egentligen avses bli fråga om.

## 10 kap. 6 a §

Biträdes vad lagrådet förordat beträffande utformningen av 9 kap. 10 § erfordras viss jämkning av den föreslagna lydelsen av förevarande paragraf. Om detta hänvisas till vad lagrådet anfört under 9 kap. 10 §.

## Övergångsbestämmelserna

Enligt p. 2 skall en tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, prövas enligt äldre bestämmelser. Regeln torde få betydelse endast för de nya lagrummen i 9 kap. 12 a § och 11 kap. 6 b §, vilka alltså inte skall tillämpas i sådana tvister. Med hänsyn till att någon motsvarighet till de nämnda lagrummen inte finns i gällande rätt synes det naturligtast att övergångsregeln i förevarande punkt i stället utformas så att däri anges att ifrågavarande lagrum inte skall tillämpas i en tvist av det slag, varom här är fråga.

Enligt de nya bestämmelserna i 9 kap. 12 b § har arrendatorn rätt att säga upp arrendet viss tid efter det att en förlängnings- eller villkorstvist avgjorts, och arrendenämnden kan i sådant fall medge uppskov med avträdet. Denna paragraf synes inte böra gälla om uppsägning har skett före lagens ikraftträdande, i vilket fall enligt p. 3 av övergångsbestämmelserna äldre regler om förfarandet skall gälla. Lagrummen i andra meningen av nämnda punkt i övergångsbestämmelserna synes därför böra kompletteras med 9 kap. 12 b §.

**Lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället**

## Allmänt

*Lagrådet:*

Enligt förslaget införs en företrädesrätt för vissa arrendatorer att förvärva sina arrendeställen. Enligt lagstiftning år 1943 förelåg tidigare en förköpsrätt för innehavare av vissa s. k. sociala arrenden, men denna rätt upphävdes vid tillkomsten av jordabalken. Förslaget har motsvarighet i ett förslag, som framlagts av arrendelagskommittén i dess betänkande Arrenderätt 2 (SOU 1981: 80). Det remitterade förslaget avviker emellertid från kommittéförslaget bl. a. genom att företrädesrätten avses omfatta inte bara gårdsarrenden utan även bostadsarrenden men främst genom att förslaget valts en helt annan lagteknisk lösning. Medan sålunda den av kommittén förordade ordningen förutsatte en ingående medverkan från lantbruksnämndernas sida har det remitterade förslaget i stället utformats efter förebild av lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Denna lösning har måhända den fördelen att tillvägagångssättet ter sig mindre komplicerat och mindre ingripande för den enskilde än den ordning som föreslogs av kommittén. Det måste emellertid också framhållas att det redan vid tillkomsten av 1982 års lag konstaterades att denna i vissa hänseenden gav upphov till betänkligheter av såväl principiell

som praktiskt natur (se prop. 1981/82: 169 s. 93–101). När det gäller att överföra bestämmelserna enligt 1982 års lag till de förhållanden som råder beträffande arrenden uppkommer dessutom vissa ytterligare komplikationer. Ett arrenderat område, till vilket förvärvs rätt föreligger enligt lagförslaget, kan sålunda ofta utgöra endast en del av en registerenhet och det är därför inte alltid säkert att arrendestället kan brytas ut till en fristående fastighet; fråga uppkommer då om arrendatorns rätt skall omfatta något annat och mera än arrendestället. Det kan också bli aktuellt med flera arrendatorer på samma fastighet. Svårigheter, som inte föreligger vid 1982 års lag, uppstår också genom att reglerna i jordförvärvslagen måste beaktas i erforderlig omfattning.

De avvikelser från uppbyggnaden av 1982 års lag som behövs av dessa och andra skäl har enligt lagrådets mening inte i alla hänseenden kommit till ett tillfredsställande uttryck i den föreslagna lagtexten. Lagrådet förordar därför i det följande vissa jämkningar och kompletteringar av denna.

Det må här vidare framhållas att den nu föreslagna lagen, som således från teknisk synpunkt helt avviker från vad kommittén förordade, inte varit föremål för remissförfarande bland myndigheter och organisationer. Detta har i viss mån begränsat lagrådets möjlighet att bedöma förslaget.

#### 4 §

##### *Lagrådet:*

Paragrafen innehåller bl. a. bestämmelser om hur länge en i fastighetsboken antecknad intresseanmälan blir gällande (första stycket) samt angående den tidigaste tidpunkt då samme arrendator kan få en ny sådan anmälan antecknad (andra stycket).

I specialmotiveringen till första stycket hänvisas särskilt till de i 20 kap. 6 § 5 jordabalken angivna förutsättningar under vilka en lagfartsansökan skall avslås. Denna hänvisning kan leda till den felaktiga slutsatsen att förekomsten av en intresseanmälan får till följd att en lagfartsansökan från annan än arrendatorn i regel skall avslås. Så är emellertid inte fallet. Om det inte blir helt klarlagt antingen att lagfart kan meddelas eller att alla föreliggande möjligheter till undantags- eller tillståndsbeslut från arrendenämnden enligt 6, 7 eller 12 §§ är uttömda föreligger i stället en sådan situation som enligt föreskriften i 20 kap. 7 § 11 jordabalken skall leda till att en lagfartsansökan förklaras vilande.

#### 5 §

##### *Lagrådet*

Första stycket innehåller den grundläggande regeln att jordägaren inte har rätt att överlåta fast egendom, för vilket gäller en intresseanmälan, utan att arrendatorn har erbjudits att förvärva egendomen. Av lagtextens utformning kan man få uppfattningen att förbudet upphör så snart ett erbjudande (hembud) gjorts. Så är emellertid inte förhållandet. Även om



ett hembud inte leder till ett bestående förvärv – antingen det beror på att hembudet inte antagits eller att det visserligen antagits men förvärvet blivit ogiltigt på grund av att erforderlig fastighetsbildning inte kunnat ske eller tillstånd till förvärvet inte lämnats enligt jordförvärvslagen – föreligger sålunda, enligt vad som framgår av 7 och 12 §§, alltså förbud mot överlåtelse i vissa fall eller förbud mot överlåtelse på vissa villkor. Nu angivna inskränkningar är av så väsentlig betydelse för innebörden av den föreslagna regleringen i lagen att hänvisning till inskränkningarna bör göras redan här. Lagrådet förordar därför att paragrafen kompletteras med en bestämmelse att, om hembud inte leder till bestående förvärv, hinder för överlåtelse därefter inte föreligger om ej annat följer av 7 eller 12 §.

Av vad som anförts i remissprotokollet framgår att överlåtelseförbudet i första stycket är begränsat till det arrenderade området; lagen hindrar således inte att jordägaren överlåter sådan del av sin fastighet, som inte berör arrendeområdet. Det framgår vidare att hembudsskyldigheten i princip avser endast det arrenderade området. Nu nämnda förhållanden synes böra komma till klarare uttryck i lagtexten, förslagsvis genom att vad som inte får överlåtas beskrivs som "ett arrendeställe" och att vad arrendatorn skall hembjudas betecknas som "arrendestället".

Av motiven framgår vidare att även en överlåtelse av en andel av en fastighet omfattas av förbudet i första stycket. Det torde vara avsett att detta skall täckas av formuleringen att egendomen inte får överlåtas "helt eller delvis" (jfr prop. 1981/82: 169 s. 98). I nu förevarande sammanhang torde det nyss citerade uttrycket emellertid främst föra tanken till överlåtelse av ett visst begränsat område av arrendestället. I tydlighetens intresse synes första stycket därför böra kompletteras med en uttrycklig bestämmelse att överlåtelseförbudet även avser andel av fastigheten.

Andra stycket upptar vissa undantag från hembudsskyldigheten. I 6 § anges ytterligare fall, då hembud inte behövs, därvid dock prövning skall ske av arrendenämnden. Det synes naturligt att undantagen från hembudsskyldigheten samlas i en och samma paragraf. Lagrådet förordar därför att bestämmelserna i andra stycket av förevarande paragraf förs över till 6 § och där får bilda första stycket.

Sammanfattningsvis förordar lagrådet att 5 § utformas förslagsvis sålunda:

"Om annat inte följer av 6 § får ett arrendeställe, för vilket en intresseanmälan gäller, inte överlåtas helt eller till viss del genom köp eller byte utan att den arrendator som gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva arrendestället. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

Första stycket avser även överlåtelse av andel i en fastighet, i vilket arrendestället ingår.

Har hembud gjorts men har bestående förvärv enligt denna lag inte kommit till stånd i enlighet med hembudet, föreligger ej hinder enligt första stycket för överlåtelse under återstoden av den tid som samma intressean-

målan gäller, om inte annat följer av 7 eller 12 §. Jordägaren är dock oförhindrad att i stället göra ett nytt hembud.”

Lagrådet vill slutligen i detta sammanhang anföra följande.

Av specialmotiveringen framgår att något hembud inte behöver göras sedan arrenderätten upphört för den som en antecknad intresseanmälan gäller. Denna princip tillämpas även vid dödsfall. Enligt vad som anförts under 2 § är avsikten således att i fall då en arrendators dödsbo önskar få samma möjlighet att förvärva arrendestället som den avlidne tillförsäkrat sig så måste dödsboet göra en ny, egen intresseanmälan.

Med tanke särskilt på de sociala hänsyn som ligger bakom den föreslagna lagen finns det enligt lagrådets mening anledning notera, att den avsedda ordningen i åtskilliga fall sannolikt kommer att ge upphov till kortare eller längre ”hembuds fria” intervaller, vilka skulle kunna utnyttjas för att kringgå lagens syften. Det må i sammanhanget erinras om att ett dödsbo enligt 9 kap. 5 § jordabalken i regel har en frist på sex månader för att avgöra om ett arrendeavtal skall sägas upp.

## 6 §

*Lagrådet (Paulsson, Jermsten):*

Enligt första stycket 3 i förslaget behövs inte hembud bl. a. om erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd. Prövningen härav ankommer på arrendenämnden. Eftersom hembud i princip avser endast själva arrendestället skulle en formell tillämpning av bestämmelsen ofta komma att leda till att jordägaren befrias från sin hembudsskyldighet när arrendestället omfattar endast ett begränsat område av en registerfastighet. Av vad som framgår av motivuttalandena är en sådan tillämpning emellertid inte avsedd, och den skulle också stå i direkt strid med de tankegångar, som ligger bakom regeln i 7 § om skyldighet i vissa fall att lämna nytt hembud när ett förvärv blivit ogiltigt till följd av att erforderlig fastighetsbildning inte kunnat ske. Lagtexten måste därför i detta hänseende kompletteras med en bestämmelse som nära anknyter till de villkor som enligt 7 § skall gälla rörande skyldigheten att avge nytt hembud i den nyss berörda situationen. Här må hänvisas till vad lagrådet i denna del anför vid 7 §.

Lagrådet har vid 5 § förordat att andra stycket av nämnda paragraf förs över till 6 § och där bildar första stycket.

På grund av det anförda och då i övrigt vissa redaktionella jämkningar i lagtexten synes önskvärda föreslår lagrådet – med beaktande av sina förslag rörande 7 § – att 6 § utformas enligt följande.

”En överlåtelse – – – om samäganderätt.

Hembud behövs inte heller

1. om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning,
2. om det med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än arrendatorn eller villkoren för eller omständigheterna vid en

sådan överlåtelse skulle vara oskäligt att arrendatorn får utöva förvärrätt enligt denna lag.

3. om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979: 230),

4. om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Frågan om hembud behövs enligt andra stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Bedömer arrendenämnden, i fall som avses i andra stycket 4, att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd vid överlåtelse av enbart arrendestället får jordägaren ändå inte befrias från hembudsskyldigheten om en överlåtelse till arrendatorn skäligen bör kunna omfatta så mycket av jordägarens fasta egendom, innefattande arrendestället eller huvuddelen därav, som behövs för att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen inte skall medföra hinder för ett giltigt förvärv."

---

Regeringsrådet *Mueller* är av skiljaktig mening; se vid 7 §.

## 7 §

*Lagrådet (Paulsson, Jermsten):*

Denna paragraf, som saknar förebild i 1982 års lag, innehåller bestämmelser om de fall då "nytt hembud" behövs. En utgångspunkt är därvid att det skall vara fråga om fall då ett gjort hembud har antagits av arrendatorn men förvärvet ändå har blivit ogiltigt. Förutom vissa fall där ogiltigheten haft sin grund i bestämmelserna i 4 kap. 7 § jordabalken (angående köp av visst område av fastighet) avses emellertid endast fall då begärt förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979: 230) eller lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. har vägrats på grund av priskontrollregeln i 4 § första stycket 1 i förstnämnda lag. Av den föreslagna paragrafen förutsätts således motsättningsvis framgå att när ett antaget hembud i annat fall på grund av vägrat förvärvstillstånd inte lett till ett giltigt förvärv så föreligger inte längre något hinder enligt lagen mot en överlåtelse till annan än arrendatorn.

Vad särskilt gäller fall då förvärvet av ett arrendeställe blivit ogiltigt enligt 4 kap. 7 § jordabalken därför att erforderlig fastighetsbildning inte kunnat ske i överensstämmelse med förvärvet innebär förslaget att "förnyat hembud" endast behövs om det med hänsyn till jordägarens möjligheter att göra en överlåtelse som är giltig enligt nämnda lagrum "är oskäligt mot arrendatorn att hembudsskyldigheten upphör".

I specialmotiveringen anförs bl. a. att avsikten med den nu redovisade regeln är att på indirekt sätt främja en överenskommelse om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas. Av vad som vidare anförs framgår att det därvid visserligen förutsätts åligga jordägaren att på ett positivt sätt medverka till en lämplig lösning men att han givetvis inte skall vara skyldig att

efterge sina egna intressen. Beträffande omfattningen av de justeringar som skall kunna komma ifråga konstateras att det normalt inte kan krävas att jordägaren erbjuder arrendatorn att förvärva "några mera betydande" markarealer men att det i vissa fall dock kan vara rimligt att den som arrenderar en fastighets jordbruksmark också erbjuds att förvärva dess skogsmark. I ett annat uttalande anges emellertid att ett nytt hembud även i nu berörda fall formellt fortfarande skall gälla bara arrendestället.

Det är enligt lagrådets mening troligt att ett gårdsarrende ofta omfattar endast viss areal av en fastighet som innehåller både jordbruksmark och skogsmark. Under sådana förhållanden kan det även förutsättas bli vanligt förekommande att ett hembud som avser enbart arrendestället inte kan leda till något bestående förvärv på grund av 4 kap. 7 § jordabalken i förening med bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). I flertalet fall skulle en tillämpning efter ordalagen i den föreslagna 6 § för övrigt, som tidigare påpekats, sannolikt få till följd att jordägaren omedelbart skulle bli befriad från hembudsskyldigheten. En sådan ordning är enligt vad som anförs i specialmotiveringen till 6 § inte avsedd.

Särskilt vid bostadsarrenden finns å andra sidan anledning att räkna med att fastighetsbildningslagens bestämmelser inte sällan kan komma att utgöra ett hinder mot att arrendestället i dess helhet kan övergå i arrendatorns ägo.

I de fall då förvärvet av ett arrendeställe blivit ogiltigt därför att erforderlig fastighetsbildning inte kunnat ske i överensstämmelse med förvärvet är enligt det anförda avsikten med bestämmelserna i förevarande paragraf att förmå jordägaren – om han fortfarande vill överlåta sin egendom – att till arrendatorn överlåta så mycket därav som behövs för att arrendatorn skall kunna förvärva arrendestället, eller den huvudsakliga delen därav, utan hinder av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Mot bakgrund härav är det uppenbart att det nya hembud, som behövs enligt lagtexten, måste omfatta något annat än det tidigare hembudet, vilket ju redan visat sig inte kunna leda till ett giltigt fastighetsförvärv. I den mån man i denna situation kan kräva av jordägaren att han lämnar ett nytt hembud måste detta rimligen omfatta så stor del av hans fasta egendom, däri inbegripet arrendestället eller den huvudsakliga delen därav, som behövs för att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen inte längre skall medföra hinder för ett giltigt förvärv.

Frågan i vad mån det i den nu berörda situationen kan krävas av jordägaren att han lämnar ett nytt hembud rymmer åtskilliga problemställningar. Sett från jordägarens synpunkt bör till en början kunna uppställas den förutsättningen att han inte bör nödgas överlåta i huvudsak mer av sin fasta egendom än han från början haft för avsikt att fränhända sig. I tveksamma fall torde det därvid lämpligen få anses åligga jordägaren att påvisa ett rationellt skäl för den påstådda avsikten. Så snart ett "utvidgat eller minskat hembud" förutsätter en fastighetsbildningsåtgärd bör jord-

ägaren också ha rätt att räkna med att hans möjligheter att nyttja eller på annat sätt tillgodogöra sig återstoden av sin fasta egendom inte skall bli sämre än om åtgärden hade omfattat enbart själva arrendestället. I praktiken torde det här oftast bli en fråga om jämförelser mellan förväntade försäljningspriser vid de olika alternativen.

Från arrendatorns synpunkt synes det i förevarande sammanhang främst vara angeläget förhindra att ett "utvidgat hembud" får till följd att han tvingas avstå från förvärvet av arrendestället av ekonomiska skäl. Han kan emellertid även ha anledning motsätta sig en sådan inskränkning av erbjudandet som innebär att detta inte längre kommer att omfatta vad som för hans del framstår som den huvudsakliga eller mest viktiga delen av arrendestället.

I motsats till vad som framgår av den föreslagna lagtexten bör det således i förevarande sammanhang ske en prövning som tar sikte på vad som är skäligt från båda parternas synpunkter.

Det bör framhållas att den förnyade hembudsskyldigheten inte bör gälla de fall då ett förvärv av ett arrendeställe blivit ogiltigt enligt 4 kap. 7 § jordabalken därför att erforderlig fastighetsbildning begärts för sent eller inte alls begärts.

I andra stycket av förslaget anges att fråga om nytt hembud behövs enligt "första stycket" skall prövas av arrendenämnden. Av specialmotiveringen framgår emellertid att kontrollen huruvida hembudsskyldigheten har upphört, när förvärvstillstånd vägrats enligt jordförvärvslagen eller enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m., avses ske hos inskrivningsmyndigheten. En sådan ordning framstår också som naturlig.

Mot bakgrund av vad sålunda anförts finner lagrådet att den föreslagna paragrafen bör bli föremål för viss omarbetning. Tankegångarna bakom förslaget skulle enligt lagrådets mening komma till bättre och tydligare uttryck om paragrafen därvid ges förslagsvis följande lydelse.

"Har ett hembud antagits men har förvärvet blivit ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägrats enligt 4 § första stycket 1 jordförvärvslagen (1979: 230) eller enligt 1 kap. 8 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. jämförd med nämnda bestämmelse kvarstår alltså hembudsskyldigheten enligt 5 § under den tid samma intresseanmälan gäller.

Har ett förvärv blivit ogiltigt till följd av att begärd fastighetsbildning inte har kunnat ske föreligger ändå fortfarande hembudsskyldighet om en överlåtelse till arrendatorn skäligen bör kunna omfatta så mycket av jordägarens fasta egendom, innefattande arrendestället eller huvuddelen därav, som behövs för att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970: 988) inte längre skall medföra hinder för ett giltigt förvärv. Hembudet skall därvid avse en sådan överlåtelse.

Frågor om hembudsskyldighet enligt andra stycket prövas av arrende-

nämnden. Intill dess sådan prövning har skett gäller det i 5 § första stycket angivna överlåtelseförbudet.”

Regeringsrådet *Mueller* är av skiljaktig mening beträffande 6 och 7 §§ och anför:

I lagförslaget föreslås vissa nya föreskrifter om arrendatorers och jordägares ekonomiska förhållanden inbördes. Syftet med de nya föreskrifterna är att ge arrendatorerna en principiell rätt att förvärva sina arrendeställen genom ett särskilt hembudsförfarande. Innan detta har slutförts föreslås jordägaren vara förhindrad att genom köp eller byte överlåta arrendestället – helt eller till viss del – till någon annan än arrendatorn. Detsamma föreslås gälla även i fråga om överlåtelse av en andel i den fastighet i vilken arrendestället ingår.

Enligt det remitterade förslaget till lagtext skall en arrendators förvärvs- rätt alltid avse själva det arrenderade området, arrendestället. Den föreslagna hembudsskyldigheten anges därför också alltid skola avse arrendestället. (Se bl. a. avsnittet 2.6.4 samt specialmotiveringen till 6 och 7 §§). Detta föreslås gälla såväl när arrendestället omfattar en eller flera hela fastigheter och alltså kan överlåtas utan att det behövs någon fastighetsbildning som när arrendestället omfattar ett eller flera områden av en eller flera fastigheter, i vilket senare fall en överlåtelse av arrendestället enligt 4 kap. 7 § jordabalken blir giltig endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med överlåtelsen. I de fall då sålunda en överlåtelse av ett arrendeställe inte kan bli giltig förutsätts att arrendatorn inte skall ha någon förvärvs rätt. Detta kommer till uttryck i den föreslagna lagtexten på det sättet att det i 6 § första stycket 3 sägs att hembud inte behövs ”om det är uppenbart – – – att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd”. I specialmotiveringen till denna regel betonas att detta undantag från hembudsskyldigheten skall tillämpas endast i uppenbara fall. Det framhålls därvid, utöver vad som framgår av den föreslagna lagtexten, att det inte räcker med att det klarläggs att själva arrendestället inte kan avstyckas utan att det också måste klarläggas att jordägaren inte har möjlighet att medverka till en överlåtelse som är giltig enligt 4 kap. 7 § jordabalken, t. ex. genom att erbjuda arrendatorn att förvärva även mark som inte ingår i själva arrendestället. Beträffande betydelsen av jordägarens möjlighet att erbjuda även mark som inte ingår i arrendestället hänvisas till vad som sägs i 7 § om skyldighet för en jordägare att avge ett nytt hembud, när en överlåtelse i anledning av ett tidigare hembud, som arrendatorn antagit, blivit ogiltig på grund av att fastighetsbildning i enlighet med överlåtelsen inte har kunnat ske. I sådant fall skall jordägaren enligt 7 § i lagförslaget lämna ett nytt hembud ”om det med hänsyn till jordägarens möjligheter att göra en överlåtelse som är giltig enligt 4 kap. 7 § jordabalken är oskäligt mot arrendatorn att hembudsskyldigheten upphör”.

Detta nya hembud enligt 7 § skall dock liksom det tidigare avse arrendestället och ingenting annat (se specialmotiveringen till 7 §) trots att det klarlagts att det inte går att verkställa den fastighetsbildning som behövs för att en överlåtelse av arrendestället skall bli giltig. Avsikten med denna regel om förnyat hembud anges i specialmotiveringen till 7 § vara "att på ett indirekt sätt främja överenskommelser om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas".

För de fall då arrendestället omfattar ett eller flera områden av en eller flera fastigheter föreligger det således en betydande skillnad mellan lagtexten och därtill anknytande motivuttalanden i vad avser omfattningen av den mark som bör överföras till arrendatorn när jordägaren vill sälja ett arrendeställe eller en del därav. Enligt lagtexten skall nämligen hembudet och därmed överlåtelsen till arrendatorn alltid avse arrendestället och ingenting annat, under det att överlåtelsen till arrendatorn enligt motivuttalandena i vissa fall skall avse annan mark.

Av vad jag har anfört i det föregående framgår också att de föreslagna nya föreskrifterna om arrendatorers och jordägares ekonomiska förhållanden inbördes är ofullständiga. De innehåller nämligen inte någon bestämmelse som reglerar parternas motstridiga intressen i de fall då en överlåtelse av ett arrendeställe blir ogiltig på grund av något hinder mot erforderlig fastighetsbildning men då det – enligt motivuttalandena – ändå anses rimligt att jordägaren till arrendatorn överlåter viss mark, i vilken arrendestället eller del därav ingår. I denna situation förutsätts enligt motivuttalandena att parterna frivilligt – alltså utan tillämpning av de nya föreskrifterna – träffar en överenskommelse om överlåtelse av ett sådant område att det inte kommer att finnas några hinder mot fastighetsbildning. Den föreslagna hembudsskyldigheten avseende enbart arrendestället förutsätts därvid komma att fungera endast som ett påtryckningsmedel för att förmå jordägaren till en sådan frivillig överenskommelse.

Redan principiella skäl talar starkt för att man i lagtexten uttryckligen anger vilken mark som i den aktuella situationen skall erbjudas arrendatorn. Det måste också anses vara otillfredsställande att i en lagstiftning – som reglerar enskildas ekonomiska förhållanden inbördes – med ett krav på hembud av arrendestället försöka tvinga fram en överlåtelse av ett annat område, ett område som i vissa fall kan vara mycket större än arrendestället. I specialmotiveringen till 7 § förutsätts nämligen att jordägaren i vissa fall erbjuder arrendatorn på ett arrendeställe som består av enbart en fastighets jordbruksmark även fastighetens skogsmark.

Det bör vidare framhållas att den angivna ofullständigheten i lagförslaget torde komma att beröra ett mycket stort antal av de arrendeställen som omfattar ett eller flera områden av en eller flera fastigheter. Ofullständigheten kommer exempelvis att beröra ett flertal av de arrenden som avser endast jordbruksmarken av fastigheter som omfattar såväl jordbruksmark

som skogsmark. Vidare synes ofullständigheten avse fall då det generellt sett finns särskild anledning att räkna med att parterna har motstridiga intressen. Det är alltså fråga om en situation då det finns ett särskilt behov av vägledning från lagstiftarens sida.

Mot denna bakgrund synes ofullständigheten i lagförslaget utgöra en allvarlig brist sett från såväl jordägarnas som arrendatorernas sida. Det är knappast troligt att lagen kommer att kunna tillgodose angivna syften utan att ofullständigheten avhjälps.

Det bör också framhållas att det för de berörda parterna och myndigheterna kan framstå som ett utslag av meningslös byråkrati att kräva hembud avseende överlåtelse av sådana markområden att något giltigt förvärv aldrig kan komma till stånd. Detta gäller i synnerhet i de fall som avses i 7 § men även i vissa fall för vilka en tillämpning av 6 § första stycket 3 blir aktuell.

På anförda skäl anser jag det vara angeläget att den föreslagna lagtexten såväl i 6 § första stycket 3 som i 7 § kompletteras med en regel om vad hembudet skall omfatta i de fall som jag här har berört. I lagstiftningsärendet finns enligt min mening — bl. a. i avsaknad av remissbehandling av de berörda paragraferna i lagförslaget — inte tillräckligt underlag för att lagrådet inom ramen för sin granskning skall kunna lägga fram tillräckligt underbyggda förslag om hur de angivna reglerna om hembudets omfattning bör utformas. Det bör dock redan här påpekas att arrendenämnderna knappast har erforderlig kompetens att ensamma avgöra vilken omfattning hembuden bör ha. Det fordras i detta hänseende medverkan av bl. a. fastighetsbildningsmyndigheter och lantbruksnämnder.

#### 9 §

##### *Lagrådet:*

Det kan ifrågasättas om föreskriften i andra stycket, som har förebild i 1982 års lag, behövs i nu förevarande lag.

#### 10 §

##### *Lagrådet:*

Enligt denna paragraf antas ett hembud genom att arrendatorn inom tre månader från det hembudet skedde skriftligen hos arrendenämnden anmäler sig vilja förvärva egendomen på de villkor som jordägaren angett i förslaget till köpeavtal. Om hembudet inte antas inom angiven tid och på föreskrivet sätt upphör det att gälla enligt vad som anges i andra stycket. Av specialmotiveringen framgår att avsikten är att arrendenämnden i sammanhanget inte bara skall fungera som mellanhand mellan parterna utan även skall meddela ett särskilt beslut när arrendatorn svarat på hembudet. I beslutet skall prövas om de för antagande av ett hembud uppställda villkoren är uppfyllda. Nämnden skall sålunda beakta exempelvis om arrendatorns anmälan kommit in inom föreskriven tid och gjorts skriftligen



och att arrendatorns antagande av hembudet inte är förenat med några tillägg eller inskränkningar. Nämndens beslut synes böra mynna ut i att hembudet antagits eller att det inte antagits.

Det avsedda beslutet av nämnden är konstitutivt för frågan om ett förvärv enligt lagens regler kommit till stånd eller ej, och beslutet kan också överklagas till fastighetsdomstolen (jfr 23 a § förslaget till ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Denna betydelsefulla uppgift framgår emellertid inte av lagtexten. Lagrådet föreslår därför att denna kompletteras med ett nytt stycke av följande innehåll: "När anmälan enligt första stycket inkommit prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits."

Lagrådet vill vidare i sammanhanget ifrågasätta om inte bestämmelsen i första styckets andra mening – att jordägaren av arrendenämnden skall underrättas om att hembudet antagits – kan avvaras. Förhållandet kommer ju ändå till jordägarens kännedom genom att nämndens beslut i ärendet skall tillställas parterna enligt uttrycklig bestämmelse i 21 § fjärde stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. – Om nämnda mening utgår synes det lämpligt att det föreslagna andra stycket överförs till första stycket.

## 12 §

### *Lagrådet:*

Reglerna i förevarande paragraf syftar till att hindra att jordägaren kringgår arrendatorns förvärvsrätt genom att lämna honom ett mindre fördelaktigt hembud. Enligt huvudregeln i paragrafen är sålunda, trots att hembudet upphört att gälla till följd av att det inte antagits, jordägaren ändå förhindrad att överlåta egendomen om överlåtelsen sker mot lägre köpeskillning eller mot andra villkor som är avsevärt ogynnsammare för jordägaren. Frågan om överlåtelsen är av sådan beskaffenhet prövas av arrendenämnden, därvid dock reglerna om befrielse från hembudsskyldighet i 5 och 6 §§ (6 § enligt lagrådets förslag) skall äga motsvarande tillämpning.

Paragrafen är uppbyggd helt i överensstämmelse med motsvarande bestämmelser i 1982 års lag. Vid bedömning enligt nämnda lag om en viss överlåtelse står i strid med förbudet torde några komplikationer knappast behöva inträffa. Den egendom som hembudet avsett torde regelmässigt vara identisk med den som senare överläts, således hyresfastigheten, eller en andel däri, och en jämförelse är därmed lätt att göra. Förhållandena beträffande arrenden kan däremot ofta te sig annorlunda. Den företrädesrätt som arrendatorn tillerkänns enligt den föreslagna lagen avser i princip endast det arrenderade området. Detta kan ofta tänkas omfatta endast en del av en registerfastighet, exempelvis om jordägaren arrenderat ut åker och ängsmark men behållit fastighetens skog under eget bruk. I sådana och liknande fall kan den situationen lätt inträffa att den senare överlåtelsen

omfattar, förutom arrendestället eller del därav, även annan fast egendom. Utformningen av lagtexten, vilken således är hämtad från 1982 års lag, är närmast avpassad till det fallet att identitet föreligger mellan den hembjudna egendomen och det som senare överläts eller, om endast en andel överläts, att andelen avser just den hembjudna egendomen. Frågan huruvida överlåtelseförbudet är avsett att tillämpas även om det inte skulle föreligga identitet i angivet hänseende har inte alls berörts i remissprotokollet. Lagrådet anser mot denna bakgrund att lagtexten knappast kan tilläggas annan innebörd än att överlåtelseförbudet avser endast sådana fall då överlåtelsen gäller samma egendom som tidigare hembjudits eller andel i denna egendom.

Lagrådet vill dock samtidigt framhålla att en tillämpning i enlighet härmed i vissa fall kan komma att te sig mindre tillfredsställande mot bakgrund av de intressen, som lagen vill främja. Det är å andra sidan svårt att överblicka konsekvenserna av att förbudet skulle avse varje överlåtelse, som till någon del omfattar det arrenderade området. Under alla förhållanden uppkommer, om identitetsförutsättningen inte upprätthålls, problemet efter vilka grunder det då skall bedömas om köpeskillingen för den överlåtna egendomen är lägre än för den hembjudna eller villkoren i övrigt är ofördelaktigare för jordägaren. En sådan bedömning torde inte bara förutsätta en ingående sakprövning av alla de faktorer, som sammanhänger med överlåtelsen, utan även inrymma betydande moment av rent skönmässiga uppskattningar. Prövningen blir därmed av helt annan karaktär än motsvarande prövning enligt 1982 års lag.

I avsaknad av närmare utredning eller analys av de hithörande problemen, anser sig lagrådet inte kunna framlägga något eget förslag i ämnet.

Enligt sista stycket i förevarande paragraf är överlåtaren skyldig att inhämta "arrendenämndens tillstånd" till en överlåtelse, som avses i paragrafen. Det må här anmärkas att arrendenämndens prövning i detta hänseende torde vara avsedd att omfatta endast en bedömning huruvida den aktuella överlåtelsen strider mot överlåtelseförbudet i paragrafen och således inte innefattar en rätt att ge dispens från överlåtelseförbudet. Det skulle vara till fördel om paragrafen förtydligades i detta hänseende. Detta kunde ske förslagsvis genom att andra meningens utformades på följande sätt: "Om något undantag som avses där inte föreligger prövar arrendenämnden, på framställning av överlåtaren, om hinder mot överlåtelsen föreligger."

Det må i sammanhanget tilläggas att, såsom också framgår av lagtexten, arrendenämnden visserligen i en sådan situation har möjlighet att ge dispens men då enligt de grunder som anges i 6 §.

Lagrådet har tidigare förordat att 5 § andra stycket i det remitterade förslaget förs över till 6 §. Biträdes detta bör hänvisningen i första meningens av 12 § tredje stycket avse endast 6 §.

*Lagrådet:*

## 13 §

Lagrådets förslag till utformning av 5 § förutsätter att hänvisningen i första stycket av förevarande paragraf avser "5, 7 eller 12 §".

**Lagen om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder***Lagrådet:*

## 17 §

Biträdes lagrådets förslag till utformning av 6 § lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället bör hänvisningen till 6 § första stycket 3 i nämnda lag i stället avse 6 § andra stycket 3 och 4.

## 22 §

I denna paragraf föreslås den ändringen att de beslut som en arrendenämnd meddelar enligt förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall äga rättskraft. Den närmare innebörden härav berörs inte i motiveringen. Däremot förutsätts i specialmotiveringen till 12 § i nämnda lagförslag att arrendenämnd, när den i fall som avses i 12 § har att pröva om undantag från hembudsskyldighet skall ges med stöd av 6 § första stycket 2 i samma lagförslag, kan komma fram till det resultatet att undantag skall medges, trots att nämnden i ett tidigare ärende kommit till motsatt resultat. En sådan ändrad bedömning anses kunna komma i fråga t. ex. om arrendatorn inte antagit ett hembud som lämnats efter det tidigare beslutet eller om arrendestället t. ex. på grund av brand minskat i värde. Vid sådant förhållande torde den föreslagna rättskraftsregeln inte böra utgöra hinder för arrendenämnden att i angivna och liknande fall ta upp skälighetsprövningen enligt 6 § första stycket 2 till ny bedömning.

**Lagen om ändring i lagen om fiskearrenden***Lagrådet:*

## 5 §

Biträdes vad lagrådet förordat beträffande utformningen av 9 kap. 10 § jordabalken erfordras viss jämkning av den föreslagna lydelsen av förevarande paragraf. Om detta hänvisas till vad lagrådet anført under 9 kap. 10 § jordabalken.

**Övergångsbestämmelserna**

Lagrådet har tidigare föreslagit vissa jämkningar i fråga om övergångsbestämmelserna till ändringarna i jordabalken. Av motsvarande skäl föreslår lagrådet beträffande övergångsbestämmelserna till ändringarna i lagen om fiskearrenden att regeln i p. 2 uttrycks så att bestämmelsen i 9 kap.

12 a § jordabalken inte skall tillämpas i tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet, och att till p. 3 fogas en mening av förslagsvis följande innehåll: "I sådant fall tillämpas inte heller 9 kap. 12 b § jordabalken."

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1984-03-08

**Närvarande:** statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Boström, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Wickbom

**Föredragande:** statsrådet Wickbom

**Proposition med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen**

## 1 Anmälan av lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande<sup>1</sup> över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken.
  2. lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället,
  3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
  4. lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden.
- Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

### Förslaget till lag om ändring i jordabalken

#### 9 kap. 2 §

Jag ansluter mig till vad lagrådet har anförut om förlängning enligt 9 kap. 3 § andra stycket av avtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

#### 9 kap. 10 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag att första stycket andra meningen ges en tydligare formulering och att redaktionella jämkningar som en följd härav görs i 10 kap. 6 a § samt i 5 § lagen om fiskearrenden.

#### 9 kap. 12 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag till ändring av första stycket.

<sup>1</sup> Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 24 november 1983.

## 9 kap. 15 §

Vad lagrådet har anfört vid denna paragraf föranleder inga uttalanden från min sida.

## 9 kap. 17 a och 22 §§

Jag tillstyrker lagrådets förslag att 17 a § andra och tredje styckena får byta plats och att till följd härav hänvisningen i 22 § ändras. Jag tillstyrker också lagrådets förslag att arrendatorns rätt skall göras beroende av att jordägaren inte inom skäligen tid "efter anmaning" utför det arbete som åligger honom.

## 9 kap. 31 §

Jag vidhåller den uppfattning som jag har givit uttryck för i remissprotokollet, att även jordbrukspolitiska hänsyn bör kunna tas vid de överväganden som det här är fråga om.

## 10 kap. 6 a §

Jag hänvisar till vad jag har anfört vid 9 kap. 10 §.

## Övergångsbestämmelserna

Jag tillstyrker lagrådets förslag till ändring av punkterna 2 och 3 i övergångsbestämmelserna.

**Förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället***Allmänt*

Det remitterade förslaget har lagtekniskt utformats efter förebild av lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Denna lagtekniska lösning har enligt min mening, vilket också lagrådet har varit inne på, bl. a. den fördelen att tillvägagångssättet ter sig mindre komplicerat och mindre ingripande för den enskilde än den ordning som föreslogs av arrendelagskommittén.

Jag vill i detta sammanhang också nämna att 1982 års lag i praktiken torde fungera som avsett, nämligen bl. a. så att den stimulerar frivilliga uppgörelser.

När det gäller att överföra bestämmelserna enligt 1982 års lag till de förhållanden som råder beträffande arrenden uppkommer det vissa komplikationer. Enligt lagrådets mening har de avvikelser från 1982 års lag som behövs inte i alla hänseenden kommit till ett tillfredsställande uttryck i den remitterade lagtexten. Lagrådet har därför förordat vissa jämkningar och kompletteringar av denna.

Som jag strax kommer att närmare beröra kan jag i allt väsentligt ansluta mig till lagrådets förslag. Mot bakgrund av vad lagrådet anfört anser jag dessutom att det behövs en lagregel som gör det möjligt för jordägaren att

redan i det ursprungliga hembudet erbjuda arrendatorn att förvärva även annan fast egendom än arrendestället. Jag återkommer till detta vid 5 §.

## 4 §

Jag har inte något att erinra mot vad lagrådet har anfört om att en lagfartsansökan under vissa förutsättningar kan förklaras vilande.

## 5 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag att i första stycket vad som inte får överlåtas beskrivs som "ett arrendeställe" och att vad arrendatorn skall erbjudas att förvärva betecknas som "arrendestället". Jag anser mig däremot inte kunna biträda lagrådets förslag att paragrafen skall kompletteras med dels en bestämmelse som hänvisar till reglerna i 7 och 12 §§, dels en uttrycklig bestämmelse om att överlåtelseförbudet i första stycket förevarande paragraf även avser en andel av fastigheten.

När det gäller jordbruks- och bostadsarrenden torde det vara relativt vanligt att arrendestället endast utgör en del av en större fastighet. Enligt 4 kap. 7 § jordabalken är köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet.

Det remitterade förslaget innebär i nu berört avseende dels att hembud inte behövs om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd (se 6 §), dels att ett förnyat hembud behövs om det med hänsyn till jordägarens möjligheter att göra en överlåtelse som är giltig enligt 4 kap. 7 § jordabalken är oskäligt mot arrendatorn att hembudsskyldigheten uphör (se 7 §). Som jag framhöll i remissprotokollet är avsikten med sistnämnda bestämmelse att på ett indirekt sätt främja överenskomelser om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas.

Mot bakgrund av vad lagrådet anfört vid 7 § anser jag att förevarande paragraf bör kompletteras med en regel som gör det möjligt för jordägaren att redan i det ursprungliga hembudet erbjuda arrendatorn att förvärva även annan fast egendom än arrendestället. Regeln bör tas in som ett nytt andra stycke mellan de nuvarande båda styckena i paragrafen och ges följande lydelse: "Ett hembud får avse även annan fast egendom än arrendestället, om inte arrendatorn bestrider detta inom den tid som gäller för antagande av hembud enligt 10 §."

Om arrendatorn bestrider att hembudet får avse något annat än arrendestället, skall arrendenämnden avvisa jordägarens hembud. Detta innebär bl. a. att jordägaren fortfarande i princip är skyldig att göra ett hembud som omfattar endast arrendestället. Det avvisade hembudet bör emellertid kunna få betydelse vid arrendenämndens prövning av frågor om undantag från hembudsskyldigheten enligt 6 och 7 §§.

På grund av vad jag nu föreslagit bör andra stycket i det remitterade

förslaget utgöra tredje stycket. Jag är alltså inte beredd att tillstyrka lagrådets förslag att dessa bestämmelser förs över till 6 §.

#### 6 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag till ändringar av första stycket, som innebär att andra punkten formuleras om och att tredje punkten i det remitterade förslaget delas upp i punkterna tre och fyra.

Jag tillstyrker också lagrådets förslag att en ny andra mening fogas till andra stycket. Den av lagrådet föreslagna lydelsen av bestämmelsen bör dock jämkas något med hänsyn till den av mig föreslagna bestämmelsen i 5 § andra stycket.

#### 7 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag till ändring av paragrafen. Den av lagrådet föreslagna lydelsen av andra stycket bör dock jämkas något med hänsyn till den av mig föreslagna bestämmelsen i 5 § andra stycket.

Som jag framhöll i remissprotokollet är avsikten med förevarande paragraf att den skall främja överenskommelser om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas. Beträffande omfattningen av de justeringar som skall kunna komma i fråga framhöll jag att det normalt inte kan krävas att jordägaren erbjuder arrendatorn att förvärva några mera betydande markarealer men att det i vissa fall dock kan vara rimligt att den som arrenderar en fastighets jordbruksmark också erbjuds att förvärva dess skogsmark. I den sistnämnda frågan vill jag nu tillägga följande.

Överlåtelseförbudet enligt 5 § avser endast själva arrendestället. Det står alltså jordägaren fritt att sälja egendom som inte ingår i arrendestället till någon annan än arrendatorn. En förutsättning härför är dock givetvis att en sådan försäljning är möjlig med hänsyn till bl. a. bestämmelserna i fastighetsbildningslagen.

Den nämnda principen bör vara vägledande även för vad som kan krävas när det gäller ett erbjudande från jordägaren till arrendatorn om att förvärva även annan fast egendom än sådan som ingår i arrendestället. Ett sådant krav bör alltså endast kunna avse fast egendom som ur fastighetsbildningssynpunkt hör samman med arrendestället och som därför inte kan skiljas från detta genom en fastighetsbildningsåtgärd. Det bör till en början alltså inte kunna avse fast egendom som hör under en registerfastighet som inte berörs av arrenderätten. Inte heller bör det kunna avse mark som ur jordbruks- eller skogsbrukspolitisk synpunkt lämpligen bör höra till en annan brukningsenhet än arrendestället.

Jag vill i förevarande sammanhang erinra om att de nu ifrågavarande problemen inte behöver bli aktuella för det fall att det är uppenbart att arrendestället inte utgör brukningscentrum till ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag (se 6 § första stycket 3). Om det vid en prövning



enligt förevarande paragraf inte kan konstateras att arrendestället – med de tillägg av mark som enligt det föregående skäligen bör ske – utgör ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, bör jordägaren enligt min mening befrias från skyldigheten att göra ett "förnyat" hembud.

Vad jag har sagt nu innebär att hembudet i princip bör avse hela registerfastigheten trots att gårdsarrendet endast avser fastighetens jordbruksmark, om registerfastigheten är en enhet som utgör ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag. Jordägaren bör dock inte vara skyldig att tillskjuta mer mark än vad som behövs för att arrendatorn skall kunna göra ett förvärv som kan accepteras med hänsyn till bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Han är alltså inte skyldig att se till att arrendatorn får förvärva en optimal brukningsenhet.

Den ifrågavarande prövningen kommer således i praktiken i stor utsträckning att avgöras av jordbruks- och skogsbrukspolitiska synpunkter. Arrendenämnden bör därför vid sitt avgörande fästa särskilt avseende vid vad lantbruksnämnden anfört i ärendet (se 17 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

#### 9 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag att andra stycket i det remitterade förslaget, som innehåller bestämmelser om besiktning, får utgå.

#### 10 §

Förevarande paragraf har utformats med 10 § i 1982 års lag som förebild. Jag anser inte att lagtexten bör ändras på sätt lagrådet föreslagit.

#### 12 §

Lagrådet har tagit upp det fallet att den egendom som överlåts efter ett hembud inte är identisk med den egendom som avsågs med hembudet. Denna fråga har inte närmare behandlats i remissprotokollet (se dock andra stycket om överlåtelse av en andel samt prop. 1981/82:169 s. 100). Lagrådet har mot den bakgrunden funnit att lagtexten knappast kan tilläggas annan innebörd än att överlåtelseförbudet i paragrafen endast avser sådana fall då överlåtelserna gäller samma egendom som tidigare hembjudits eller andel i denna egendom.

För egen del anser jag att en sådan tillämpning inte bör komma ifråga mot bakgrund av de intressen som lagen vill främja. Förevarande paragraf bör enligt min mening förstås så att förbudet att sälja på förmånligare villkor till någon annan än arrendatorn gäller varje överlåtelse, som berör det arrenderade området. Detta framgår också enligt min mening av den föreslagna lagtexten.

När det gäller det fallet att en överlåtelse omfattar egendom utöver vad som avsågs med hembudet skall en jämförelse ske mellan köpeskillingen

och övriga villkor beträffande den överlåtelse som skall kontrolleras samt köpeskillingen och villkoren i hembudet. En sådan jämförelse av villkoren för olika objekt måste givetvis ske med beaktande av syftet med förevarande paragraf, nämligen att förhindra att hembudsskyldigheten enligt lagen kringgås genom att jordägaren ställer orcalistiska villkor i hembudet. Jämförelsen mellan de olika köpeskillingarna och villkoren i övrigt får ske med hänsyn till värderationerna mellan den fasta egendom som avses. Ledning kan härvid exempelvis hämtas i de olika taxeringsvärdena.

Jag tillstyrker lagrådets förslag till ändring av sista stycket.

### 13 §

Eftersom jag inte har biträtt lagrådets förslag till ändring av 5 §, såvitt nu är av intresse, behövs inte den ändring av förevarande paragraf som lagrådet har förordat.

## Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

### 17 §

Hänvisningen till 6 § första stycket 3 lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället bör ändras att avse 6 § första stycket 3 eller 4.

Jag föreslår vidare att det i paragrafen uttryckligen anges att lantbruksnämndens yttrande skall inhämtas i ärenden som avses i 7 § tredje stycket nämnda lag, om ärendet gäller ett jordbruksarrende.

### 22 §

Jag ansluter mig till vad lagrådet har anfört om innebörden av rättskraftsregeln i denna paragraf.

## Förslaget till lag om ändring i lagen om fiskearrenden

### 5 §

Jag hänvisar till vad jag har anfört vid 9 kap. 10 § jordabalken.

## Övergångsbestämmelserna

Jag tillstyrker lagrådets förslag till ändring av punkterna 2 och 3 i övergångsbestämmelserna.

## Redaktionella ändringar

Utöver vad jag nu har anfört bör vissa ändringar av redaktionell natur göras i lagförslagen.

## 2 Investeringar vid jordbruksarrende m. m.

I fråga om investeringar vid jordbruksarrende uttalade jag i lagrådsremissen (avsnitt 2.2) att det inte nu bör införas sådana generella investeringsregler som kommittén har föreslagit. Jag anförde därvid som skäl för mitt ställningstagande bl. a. att remissinstanserna framfört många invändningar om praktiska konsekvenser av den föreslagna regleringen. Efter samråd med chefen för jordbruksdepartementet vill jag nu tillägga att frågan om generella investeringsregler bör utredas ytterligare. Avsikten är att lantbruksstyrelsen skall få i uppdrag att med beaktande av vad som framkommit under remissbehandlingen utforma förslag till de regler som kan behövas i detta hänseende.

Jag vill också som en komplettering till de allmänna synpunkter som jag redovisade i lagrådsremissen (avsnitt 2.1) erinra att riksdagen numera har beslutat om mål för livsmedelspolitiken och om en förlängning med ett år av det rådande tillfälliga investeringsstoppet inom animalieproduktionen (se prop. 1983/84: 76, JoU 20, rskr 141).

## 3 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen  
att anta de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar.

## 4 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

## Innehåll

Propositionen .....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Lagförslag .....	2
1. Lag om ändring i jordabalken .....	2
2. Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället .....	18
3. Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	21
4. Lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden .....	27
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 24 november 1983 .....	31
1 Inledning .....	31
2 Allmän motivering .....	32
2.1 Allmänna synpunkter .....	32
2.2 Investeringar vid jordbruksarrende .....	36
2.3 Arrendetid och besittningsskydd vid jordbruksarrende som är sidoarrende .....	41
2.4 Muntliga arrendeupplåtelser .....	42
2.5 Upplåtelseiden vid kommunala jordbruksarrenden .....	44
2.6 Företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer att förvärva arrendestället .....	47
2.6.1 Allmänna utgångspunkter .....	47
2.6.2 Intresseanmälan .....	50
2.6.3 Hembud .....	52
2.6.4 Undantag från hembudsskyldigheten .....	53
2.6.5 Antagande av hembud m. m. .....	55
2.7 Överlåtelse av arrenderätt vid jordbruksarrende .....	57
2.8 Arrendeavräkning vid ändrat penningvärde (jordbruksarrende) .....	61
2.9 Fideikommissarrendatorers rättsställning (jordbruksarrende) .....	63
2.10 Förverkande av jordbruksarrende på grund av vanvård .....	64
2.11 Maximitiden för upplåtelse av jordbruksarrende .....	66
2.12 Arbetsavtal i samband med jordbruksarrende .....	68
2.13 Ränta på retroaktiv arrendeavgift vid jordbruks- och bostadsarrende .....	70
2.14 Dispensreglerna .....	71
2.15 Förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister .....	73
2.15.1 Jordbruksarrende och bostadsarrende .....	73
2.15.2 Anläggningsarrende .....	78
2.16 Förutsättningarna för besittningsskydd vid bostadsarrende .....	81
2.17 Följdändringar i fråga om fiskearrenden .....	82
2.18 Ikraftträdande m. m. .....	83
3 Upprättade lagförslag .....	84
4 Specialmotivering .....	84
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....	84
4.2 Förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället .....	97
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	111
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden .....	115

5	Hemställan .....	116
6	Beslut .....	116
<i>Bilaga 1</i>	Kommitténs sammanfattning .....	117
<i>Bilaga 2</i>	Kommitténs författningsförslag .....	124
<i>Bilaga 3</i>	Förteckning över remissinstanserna .....	152
<i>Bilaga 4</i>	Skrivelse den 10 mars 1981 från Stockholms handelskam- mare om anläggningsarrendatorernas rättsställning .....	153
<i>Bilaga 5</i>	De remitterade förslagen .....	155
	Utdrag av lagrådets protokoll den 6 mars 1984 .....	184
	Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 8 mars 1984 .....	201

