

Lagutskottets betänkande

1979/80: 20

med anledning av motioner om vissa arrenderättsliga frågor

I betänkandet behandlas dels en motion som rör förtursrätt för arrendator vid försäljning av jordbruksfastighet, dels en motion som avser rätt för nyttjanderättshavare att i vissa fall inlösa mark.

Motionsyrkandena

1979/80:221 av Lars Werner m. fl. (vpk)

I motionen yrkas att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till lagstiftning som innebär att arrendator, som brukar jordbruksföretag som är aktuellt för försäljning, skall ha förtursrätt till förvärv, om lantbruksnämnd inte finner honom uppenbart olämplig.

1979/80:1615 av Jörn Svensson m. fl. (vpk)

I motionen yrkas att riksdagen beslutar införa rätt till friköp av tomtmark för bostadshus på ofri grund och antar följande

Förslag till

Lag om friköp av tomtmark för hus på ofri grund

1 § Den som med nyttjanderätt för bostadsändamål innehar annan tillhörig mark har rätt att lösa till sig tomtmark upp till en areal av 0,25 hektar under förutsättning

dels att marken icke är i kommunal ägo,

dels att marken sedan den 1 januari 1980 varit bebyggd med boningshus, som under samma tid utgjort permanent bostad åt nyttjanderättsinnehavaren.

2 § Står mark, som påfordras för inlösen, under skydd enligt gällande natur- eller miljövårdslagstiftning, skall länsstyrelsen besluta huruvida inlösen lämpligen bör ske.

3 § Inlösningsrätt enligt denna lag kan ej upphävas eller inskränkas genom avtal.

4 § Kostnad för lantmåteriförrättning i samband med inlösen enligt denna lag gäldas av statsverket.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1980.

Motionsmotiveringar

Motionen 221

Motiveringen till yrkandet återfinns i motionen 1979/80: 220, vilken hänvisats till jordbruksutskottet. Motionärerna anför att vid försäljning av

jordbruksmark viss förtur till köp bör ges den arrendator som brukar den jord som skall försäljas under förutsättning dock att arrendatorn bedöms lämplig.

Motionen 1615

I motionen hänvisas till ensittarlagen och till den betydelse som lagen hade för arrendatorerna. Lagens besittningsvillkor har emellertid enligt motionärerna gjort att de som från 1930-talet byggt hem på ofri grund inte kunnat påfordra friköp av marken. Motionärerna framhåller att det alljämt finns en kategori äldre människor kvar, vilka före utgången av år 1976, då ensittarlagen upphörde att gälla, formellt hade kunnat inlösa sina arrendefastigheter men som saknade ekonomiska möjligheter härtill eller som på grund av bristande information inte förstod sina juridiska rättigheter.

Enligt motionärerna måste det anses angeläget att garantera trygghet till hus och hem för de här berörda medborgarna. Motionärerna understryker att det handlar om människor i mestadels små omständigheter, som ofta fått leva ett hårt liv, som vanligen inte fått åtnjuta mycket av samhälleliga förmåner och för vilka det kan vara något av en livstragedi att bli tvingade till flyttning.

Med hänsyn till det anförda föreslår motionärerna att en laglig möjlighet att friköpa tomtmark tillskapas. Ägare till hus på ofri grund bör enligt en sådan lag kunna påfordra friköp av den tomtmark de anser nödvändig upp till en maximal areal av 0,25 hektar. Rätten till inlösen bör – åtminstone t. v. – begränsas till att gälla mark för permanentbostäder. Inlösningsrätten bör inte omfatta kommunalt ägd mark. Lagen bör vara tvingande och icke kunna begränsas genom privata avtal. I fråga om hus belägna på mark som står under skydd enligt natur- eller miljövårdslagstiftning bör länsstyrelsen få avgöra, huruvida friköp av tomten är lämpligt från skyddssynpunkt.

Motionärerna hävdar att deras lagförslag är av okomplicerad natur och att man därför inte behöver avvakta något förslag från arrendelagskommittén.

1925 års ensittarlag

Ensittarlagen kom till för att skydda egna hem som före den 1 januari 1919 uppförts på arrenderad mark. Enligt lagen var den som innehade annan tillhörig mark med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål och där ägde boningshus under vissa förutsättningar berättigad att lösa till sig marken, även om jordägaren motsatte sig det. Lagen ägde ej tillämpning beträffande mark, som tillhörde kronan, stad, köping eller municipal-samhälle eller beträffande mark som innehades med tomträtt. Rätt till friköp tillkom ursprungligen den som innehade nöjaktig bostad uppförd före den 1 januari 1919. Genom lagändring 1967 ändrades denna tidpunkt till den 1 juni 1928. Samtidigt begränsades inlösningsrätten genom att i

lagtexten infördes krav på att nyttjanderättshavaren skulle ha varit stadigvarande bosatt på lägenheten sedan sistnämnda dag. Slutligen föreskrevs att ensittarlagen skulle gälla endast till utgången av år 1976.

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

Arrendelagsutredningen

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

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

Arrendelagskommittén avgav 1978 ett delbetänkande (SOU 1978: 36) Arrenderätt I. Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. I betänkandet lade kommittén fram förslag till ändrade bestämmelser om jordbruksarrende. Ändringsförslagen avsåg bestämmandet av arrendevillkor vid förlängning av arrendeavtal, jordägarens rätt till självinträde, dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarandet. Vidare föreslogs följdändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende.

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

Regeringen utfärdade den 22 februari 1979 tilläggsdirektiv till arrendelagskommittén. Enligt direktiven skall kommittén med beaktande av synpunkter som framförts i remissyttrandena över delbetänkandet göra en förnyad genomgång av förslaget till en reform av uppsägningsförfarandet och besittningsproceduren i arrendetvister. Vid utformningen av förslaget

bör kommittén också beakta de principiella lösningar som hyresrättsutredningen kan komma att välja för hyresrättens del. Genom direktiven har kommittén fått i uppdrag att behandla även vissa andra frågor. Här kan nämnas åtgärder för att begränsa antalet muntliga arrendeavtal, problemet med skriftliga avtal som endast löper ett år i sänder, reglerna om förverkande av arrenderätten, vissa dispensfrågor samt fideikommissarrendatorernas rättsställning. I direktiven framhålls vidare att bland jordägare och arrendatorer har särskilt intresse visats för frågorna om införande av en förköps- och friköpsrätt för arrendator, när arrendefastighet säljs. Departementschefen understryker vikten av att dessa frågor blir allsidigt belysta och att kommittén eftersträvar lösningar som tillgodoser de skilda intressen som kan föreligga.

Tidigare riksdagsbehandling

I samband med prövningen av 1978/79 års proposition om ändringar i reglerna om jordbruksarrende behandlade lagutskottet bl. a. en motion om införande av hembudsskyldighet för säljare av arrendefastighet, en motion om rätt för arrendator till tvångsinlösen av arrendefastighet samt en motion med samma yrkande som i den nu aktuella motionen 1615.

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

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

Utskottet

I betänkandet behandlas *dels* motionen 221 vari yrkas att riksdagen skall begära förslag till lagstiftning som ger arrendator förtursrätt att vid försäljning av arrendefastigheten förvärva denna, *dels* motionen 1615 vari yrkas att riksdagen skall besluta införa en rätt för innehavare av bostadshus på ofri grund att friköpa tomtmarken.

Frågan om rätt för jordbruksarrendator att vid försäljning av den arrenderade fastigheten med förtur få förvärva denna behandlades av utskottet senast våren 1979 med anledning av motionsyrkanden. Utskottet konstaterade i sitt av riksdagen godkända betänkande att frågan var efter tilläggs-

direktiv föremål för arrendelagskommitténs överväganden. Någon riksdagens åtgärd var därför enligt utskottets mening inte nödvändig på grund av motionerna. Enligt vad utskottet nu inhämtat avser kommittén att lägga fram sitt slutbetänkande vid årsskiftet 1980-1981. Med hänsyn härtill bör motionen 221 inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Även frågan om rätt för ägare av bostadshus på ofri grund att friköpa tomtmark prövades i 1979 års ärende med anledning av en motion med samma yrkande som i motionen 1615. Utskottet framhöll att det enligt direktiven ålåg arrendelagskommittén att överväga i vilken utsträckning de förslag som kunde komma att läggas fram beträffande jordbruksarrende borde föranleda ändringar i fråga om bostadsarrende. Utskottet utgick därför ifrån att även frågan om förköps- och friköpsrätt för bostadsarrendatorer skulle komma att behandlas av kommittén. Eftersom kommitténs förslag inte borde föregripas fann utskottet att ställning inte då borde tas till motionsförslaget. Utskottet anser alltså att kommitténs förslag bör avvaktas innan ställning tas till frågan om införandet av den i motionen föreslagna friköpsrätten. Utskottet avstyrker därför bifall till motionen 1615.

Utskottet hemställer

1. beträffande *förtursrätt för jordbruksarrendator* att riksdagen avslår motionen 1979/80: 221.
2. beträffande *friköpsrätt för bostadsarrendator* att riksdagen avslår motionen 1979/80: 1615.

Stockholm den 26 februari 1980

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s)*, Bernt Ekinge (fp), Inger Lindquist (m)*, Ivan Svanström (c)*, Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Owe Andréasson (s)*, Marianne Karlsson (c), Margot Håkansson (fp), Margareta Gard (m), Ingrid Segerström (s) och Lars Hedfors (s)*.

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

