

## Lagutskottets betänkande

1984/85:35

### om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (prop. 1983/84:136 delvis)

#### Ärendet

I betänkandet behandlas proposition 1983/84:136 såvitt gäller i propositionen framlagt förslag till lagstiftning om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Vidare behandlas sex motionsyrkanden som väckts med anledning av propositionen i denna del och en fristående motion från 1984/85 års riksmöte.

Propositionen innehåller vidare förslag till ändringar i arrendelagstiftningen. Dessa förslag behandlades av riksdagen våren 1984 (LU 1983/84:35, rskr. 1983/84:393). Lagstiftningen trädde i kraft den 1 januari 1985 (SFS 1984:678 och 679). Vid behandlingen av lagstiftningsärendet beslöt lagutskottet att förslaget om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället jämte de motionsyrkanden som väckts med anledning härav skulle remissbehandlas.

På utskottets begäran har remissyttranden avgetts av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, arrendenämnderna i Stockholm, Linköping, Malmö och Göteborg, kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, statens lantmäteriverk, domänverket, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska lantarbetareförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges domareförbund, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation. Kammarkollegiet har bifogat yttranden av stiftsnämnderna i Linköping, Skara, Lund och Göteborg. Till lantbruksstyrelsens remissyttrande har fogats yttranden från lantbruksnämnderna i Kristianstads, Skaraborgs och Västmanlands län.

Remissyttrandena finns intagna i *bilaga 3* till betänkandet.

Utskottet har vidare inhämtat lagrådets yttrande över de förslag till ändringar av 2, 4—6, 8—10 och 12 §§ förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället som framgår av den till betänkandet fogade lagrådsremissen, *bilaga 4*. Lagrådets yttrande har fogats till betänkandet som *bilaga 5*.

I samband med att utskottet våren 1984 gjort ett studiebesök i Vänersborg har företrädare för arrendenämnden i Göteborg, domänverket, stiftsnämnden i Göteborg, lantbruksnämnden i Älvsborgs län, Lantbrukarnas riksförbunds (LRF) länsförbund i norra Älvsborg, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund och Sveriges jordägareförbund redovisat synpunkter på förslagen i proposition 136 och motionerna. Skrivelser har också inkommit från LRF och Sveriges jordägareförbund.

## Sammanfattning

Som ovan nämnts behandlas i betänkandet en i proposition 1983/84:136 föreslagna lagstiftning om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Propositionens förslag innebär att en arrendator får en principiell rätt att före andra förvärva arrendestället, om arrendeavtalet gäller ett s.k. gårdsarrende, dvs. ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn, eller ett bostadsarrende. Utskottet tillstyrker att en sådan företrädesrätt införs och avstyrker samtidigt ett motionsyrkande (m), vari yrkas att förslaget skall avslås, och ett motionsyrkande (m) om att frågorna om förköpsrätt skall överlämnas till friköpsutredningen för ytterligare utredning.

Den föreslagna lagen är utformad efter mönster av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och bygger sålunda på ett system med intresseanmälan från arrendatorns sida. Jordägaren får, om sådan anmälan har gjorts, inte sälja arrendestället utan att först genom ett hembud ha erbjudit arrendatorn att förvärva det. Om arrendatorn vill förvärva arrendestället måste han inom viss tid anta hembudet. Utskottet godtar i princip den föreslagna lagstiftningsmetoden. Ett motionsyrkande (c) om en enklare lagteknisk lösning avstyrks av utskottet.

Utskottet föreslår vissa ändringar i propositionens lagförslag. Sålunda skall arrendatorns *intresseanmälan* gälla i tio år i stället för, som föreslagits i propositionen, fem år. För att en bostadsarrendator skall få göra en intresseanmälan skall krävas att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde. En intresseanmälan skall vidare enligt utskottets förslag gälla under en övergångstid om sex månader för dödsboet efter en avliden gårds- eller bostadsarrendator. Utskottet avstyrker i detta sammanhang ett motionsyrkande (vpk) om att systemet med intresseanmälan skall slopas.

Jordägarens *hembud* till arrendatorn skall enligt propositionen i princip avse arrendestället. Beträffande bostadsarrende föreslår utskottet, i syfte att förenkla förfarandet vid bostadsarrendators förvärv av arrendestället, att jordägaren skall vara hembudsskyldig endast om arrendestället omfattar mer än hälften av den fasta egendom som jordägaren avser att sälja. I propositionen föreslås vissa undantag från hembudsskyldigheten. Bl.a. skall hembud inte behövas om jordägaren säljer till make eller barn. Med anledning av ett motionsyrkande (c) anför utskottet att det kan vara motiverat med en generös syn vid prövningen av om överlåtelse får ske till syskon och andra nära anhöriga utan föregående hembud till arrendatorn. Enligt utskottets förslag skall ett generellt undantag från hembudsskyldigheten införas i fall då en ägare av en andel i en fastighet säljer sin andel till en annan delägare i fastigheten. Några särskilda bestämmelser om att jordägaren skall vara skyldig att låta arrendatorn besiktiga den hembjudna egendomen, vilket föreslagits i en motion (vpk), anser utskottet inte nödvändiga och avstyrker därmed detta motionsyrkande.

I propositionen föreslås att jordägaren i vissa fall skall vara skyldig att *på nytt hembjuda arrendestället* till arrendatorn trots att ett tidigare hembud har upphört att gälla. Denna skyldighet föreligger om, vid en senare tilltänkt försäljning, köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet. För att ge utrymme för en mer nyanserad bedömning föreslår utskottet att kravet på att köpeskillingen skall vara lägre slopas och att en bedömning skall göras med utgångspunkt i om villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren.

Utöver de ovan nämnda ändringarna i propositionen lägger utskottet fram förslag till vissa kompletteringar av regeringens lagförslag. Bl.a. föreslås justeringar i bestämmelserna om handläggning av ärenden rörande hembud. Vidare gör utskottet vissa förtydligande uttalanden.

Reglerna om arrendators företrädesrätt bör enligt utskottet träda i kraft den 1 januari 1986 och bli omedelbart tillämpliga också på arrendeavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Utskottet avstyrker således ett motionsyrkande (c) om att reglerna skall tillämpas på äldre avtal först efter en viss övergångstid.

Ledamöterna från moderata samlingspartiet reserverar sig till förmån för m-motionen om avslag på propositionen i aktuell del. C-ledamöterna reserverar sig till förmån för motionsyrkandet om övergångsbestämmelser.

### **Propositionen**

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

1. lag om ändring i jordabalken,
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 i propositionen avser dels ändringar i arrendelagstiftningen, dels införandet av en företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer då arrendestället skall säljas. Riksdagen behandlade, som tidigare nämnts, år 1984 förslagen om ändringar i arrendelagstiftningen. I detta betänkande tar utskottet upp propositionens förslag i återstående delar, nämligen förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället och de ändringar i jordabalken och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder som föranleds av detta förslag.

Lagförslagen 1–3 har tagits in i *bilaga 1* till betänkandet. Vid redovisningen av förslagen har i förekommande fall tagits hänsyn till de ändringar i bestämmelserna som redan har beslutats av riksdagen och som har trätt i kraft den 1 januari 1985 (jfr SFS 1984:678 och 679).

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisas till vad utskottet anför på s. 6 och 7.

### Motionsyrkanden

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

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

Motionärerna anser, såvitt nu är i fråga, att ordet avsevärt bör utgå ur 12 § förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

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

3. att riksdagen med ändring i proposition 1983/84:136 beslutar att bestämmelserna rörande förvärvsrätt och hembud ändras i enlighet med vad som anförts i motionen.

Motionärerna anser beträffande förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället *dels* att skyldigheten att avge intresseanmälan bör slopas, *dels* att en bestämmelse bör införas om att jordägaren skall vara skyldig att låta arrendatorn besiktiga den hembjudna egendomen, *dels ock* att ordet "avsevärt" bör utgå ur 12 §.

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

1. att riksdagen vad gäller arrendators företrädesrätt att förvärva arrendestället som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om vikten av att skyndsamt pröva frågan om en förenklad lagteknisk lösning,

2. att riksdagen som sin mening uttalar vad som i motionen anförts om syskons och deras avkomlingars rätt att förvärva utarrenderad fastighet,

4. att riksdagen beslutar att de i propositionen föreslagna reglerna i lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället skall tillämpas först fr.o.m. den tidpunkt då jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

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

2. att riksdagen avslår förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

#### *II. Vid 1984/85 års riksmöte väckt fristående motion*

*Motion 1984/85:840* av Mona Saint Cyr m.fl. (m), vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om förköpsrätt för arrendatorer bör överlämnas till utredningen om friköpsrätt för vissa arrendatorer.

## Utskottet

### *Inledning*

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 7—11 kap. jordabalken (JB).

Jordbruksarrende är enligt JB antingen gårdsarrende eller sidoarrende. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden.

Bostadsarrende som arrendeform tillkom år 1968 genom ändringar i 1907 års nyttjanderättslag. Ändringarna syftade till att öka rättsskyddet för dem som har sina fritidshus eller åretruntbostäder på arrenderad mark. Upplåtelse av mark för bostadsändamål hade tidigare inte varit förenad med någon rätt för arrendatorn till förlängning av arrendeavtalet. Bostadsarrende föreligger enligt JB när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla ett bostadshus. Det krävs vidare att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. För att arrendatorn skall ha rätt till förlängning av avtalet fordras att det på arrendestället finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde.

Genom införandet av JB skedde en genomgripande reform av reglerna om jordbruksarrende. JB, som trädde i kraft den 1 januari 1972, innebar bl.a. att en enhetlig lagstiftning tillskapades för jordbruksarrenden och att jordbruksarrendatorerna fick sitt besittningsskydd väsentligt förbättrat. Riksdagen konstaterade emellertid redan år 1974 (LU 1974:35) att det fanns brister i arrendatorernas rättsskydd, och på riksdagens begäran tillsattes en särskild utredning, arrendelagskommittén, med uppdrag att närmare utreda vissa arrende frågor. Under utredningsarbetets gång vidgades kommitténs uppdrag till att omfatta i stort sett en allmän översyn av arrendereglerna.

Arrendelagskommittén lade år 1978 fram betänkandet (SOU 1978:36) Arrenderätt 1, Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m.m. På grundval av betänkandet genomfördes år 1979 (prop. 1978/79:183, LU 1978/79:23) lagändringar som bl.a. innebar att arrendatorernas besittningsskydd stärktes i fall då jordägaren själv vill överta arrendestället. Även reglerna om bestämmande av arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtalet ändrades.

Hösten 1981 avlämnade arrendelagskommittén sitt slutbetänkande (SOU 1981:80) Arrenderätt 2, Regler om investeringar i arrendejordbruket m.m. I betänkandet tog kommittén upp en rad olika frågor, och övervägandena resulterade i förslag till omfattande ändringar i JB:s arrenderegler. Kommittén lade också fram förslag till en särskild lag om arren-

dators förköpsrätt, som skulle ge jordbruksarrendatorer rätt att under vissa förutsättningar förvärva arrendestället, om jordägaren avsåg att sälja det. Samtidigt avvisade kommittén tanken på att införa en friköpsrätt, dvs. en rätt för arrendatorn att tvångsförvärva den arrenderade fastigheten. Arrendelagskommitténs betänkande har remissbehandlats.

Förslagen i den nu aktuella propositionen 1983/84:136 grundas på arrendelagskommitténs slutbetänkande. Propositionens förslag avser dock till skillnad från kommittéförslaget också bostadsarrenden. Vidare avviker propositionen från betänkandet därigenom att man valt en annan lagteknisk lösning. Som tidigare nämnts (s. 1) tog riksdagen år 1984 ställning till propositionen och motionsyrkandena i anslutning till denna, utom såvitt avsåg förslaget om företrädesrätt för arrendatorer (se LU 1983/84:35). Ändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 1985, innebär bl.a. att jordbruksarrendatorernas rättsliga ställning förbättrats när det gäller investeringar på arrendestället och möjligheten att överlåta arrenderätten till nära anhörig. Också reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister vid jordbruks- och bostadsarrenden ändrades i syfte att stärka arrendatorernas ställning.

#### *Propositionens huvudsakliga innehåll*

I propositionen läggs fram förslag till en särskild lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Förslaget innebär att arrendator får rätt att före andra köpare förvärva arrendestället, om arrendeavtalet gäller ett s.k. gårdsarrende, dvs. ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn, eller ett bostadsarrende. Företrädesrätten har utformats efter mönster av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt.

En arrendator som är intresserad av att förvärva sitt arrendeställe får enligt propositionen göra en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. En intresseanmälan, som skall gälla under fem år, medför att jordägaren inte får sälja arrendestället eller en del av detta utan att först ha hemjudit det till arrendatorn. Vissa undantag föreslås dock när det gäller jordägarens skyldighet att hemjuda arrendestället. Hembud skall sålunda inte behöva göras, bl.a. om jordägaren säljer till nära anhörig eller till staten eller kommun. Arrendenämnden skall kunna pröva om i vissa andra fall undantag från hembudsskyldigheten kan medges.

Hembud skall enligt propositionen ske genom att jordägaren ger in ett förslag till köpeavtal till arrendenämnden. Sedan hembud har skett föreslås arrendatorn få tre månader på sig att anta hembudet. När hembudet har antagits har ett köp kommit till stånd.

Om ett hembud förfaller därför att det inte har antagits, får enligt propositionen en överlåtelse till någon annan än arrendatorn ändå inte ske under den tid som intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller

villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet.

### *Allmänna överväganden*

F.n. finns ingen lagstadgad rätt för arrendatorer att köpa arrendestället. Före JB:s ikraftträdande den 1 januari 1972 hade jordbruksarrendatorer emellertid förköpsrätt i vissa fall enligt en lag från år 1943 om arrendators förköpsrätt. Bestämmelserna, som var tvingande, hade till syfte att ge arrendatorn en trygg besittning och att motverka alltför talrika försäljningar av arrendefastigheter. Förköpsrätt förelåg i huvudsak endast vid de s.k. sociala arrendena, dvs. sådana som omfattade högst 50 ha odlad jord och tillhörde vissa ägarkategorier. Anledningen till att förköpsrätten avskaffades vid införandet av JB var dels att bestämmelserna hade kommit till omedelbar tillämpning endast i ett mycket begränsat antal fall, dels att de hade haft negativa verkningar, bl.a. genom att de hade gjort jordägarna ohågade att upplåta mark på arrende och medverkat till nedläggningen av bärkraftiga arrendegårdar, dels att de i viss mån försvårat strukturrationaliseringen, dels ock att besittningsskyddet för arrendatorer blev effektivare och mera tidsenligt med de nya reglerna i JB och därför inte behövde kompletteras med en förköpsrätt (proposition 1970:20, s. B 871).

I Sverige har aldrig funnits någon allmän rätt för arrendatorer att friköpa sin arrendegård. Fram till utgången av år 1976 fanns dock enligt den s.k. ensittarlagen en rätt för nyttjanderättshavare, som på annans mark hade ett eget bostadshus från tiden före år 1928, att under vissa förutsättningar lösa till sig marken.

Efter JB:s ikraftträdande har frågor om återinförande av förköpsrätten och införande av en friköpsrätt varit föremål för riksdagens uppmärksamhet vid flera tillfällen, senast vid 1982/83 års riksmöte (se LU 1982/83:27). En närmare redogörelse för frågornas behandling dessförinnan återfinns i betänkandet LU 1982/83:27.

Beträffande *förköpsrätt* pekade utskottet i det ovan nämnda, av riksdagen godkända betänkandet på att de som yttrat sig vid remissbehandlingen av arrendelagskommitténs slutbetänkande i princip ställt sig positiva till ett återinförande av en förköpsrätt för jordbruksarrendatorer men att det rådde mycket delade meningar om hur en förköpsrätt borde utformas. Utskottet förutsatte att regeringen noga övervägde remissinstansernas synpunkter och utformade ett förslag som var enkelt och tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt. Det var enligt utskottet också viktigt att reglerna utformades så att de inte lätt kan kringgås. Beträffande *friköpsrätt* för historiska arrenden ansåg utskottet att det var angeläget att frågan blev föremål för en förutsättningslös utredning. Om det därvid visade sig att det skulle innebära avsevärda svårigheter eller olägenheter, bl.a. från rättssäkerhetssynpunkt, att införa en friköpsrätt borde enligt utskottet prövas

möjligheten att införa särskilda regler om förköpsrätt i dessa fall. Utskottet tillade att det var viktigt att utredningsarbetet inte försenade den då aviserade propositionen på grund av arrendelagskommitténs betänkande eller medförde att kommitténs förslag om ett återinförande av en allmän förköpsrätt sköts på framtiden. Om friköpsrätten inte hann utredas under beredningen av propositionen borde regeringen enligt utskottets mening låta utreda den i särskild ordning. I det sammanhanget borde, ansåg utskottet, också utredas behovet av en friköpsrätt till tomtmark och frågan om en sådan friköpsrätt kan utformas på ett sätt som tillgodoser jordbruks- och planpolitiska krav.

Med anledning av riksdagens ställningstagande tillkallades en särskild kommitté för att utreda frågan om införandet av en friköpsrätt för innehavare av s.k. historiska jordbruksarrenden och av en friköpsrätt till tomtmark. Kommittén, som antagit namnet friköpsutredningen (Ju 1984:01), bör enligt sina direktiv ha avslutat utredningsarbetet före utgången av år 1985.

Som tidigare nämnts (s. 3) läggs i den nu aktuella propositionen fram förslag till lagstiftning om rätt för gårdsarrendatorer och bostadsarrendatorer att före andra förvärva arrendestället.

I motion 1983/84:2788 (m) yrkas (yrkande 2) att riksdagen avslår förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Motionärerna, som främst behandlar företrädesrätten vid jordbruksarrende, anför att de flesta arrendatorer redan i dag i praktiken torde ha företräde framför andra köpare om ett arrendeställe blir till salu. Den förvärvsprövning som företas av lantbruksnämnden begränsar nämligen kretsen av köpare högst väsentligt. Motionärerna menar att en jordägare måste kunna ha möjlighet att fritt sälja sin egendom inom ramen för förvärvslagstiftningen. I motionen pekas vidare på att arrendatorns villkor inte förändras om någon annan köper fastigheten i fråga. Motionärerna erinrar om att rätten till förköp av arrendestället slopades för cirka tio år sedan. Att nu återinföra en sådan rätt anser motionärerna vara inkonsekvent och inte ägnat att skapa tilltro till långsiktigheten i lagstiftningen. Enligt motionärerna måste det också beaktas att besittningsskyddet för arrendatorer avsevärt stärkts. Motionärerna anför slutligen att den föreslagna metoden med intresseanmälan ökar byråkratin och att förfarandet med hembudsskyldighet medför risk för att på sikt utbudet av arrendemark minskar.

I den under den allmänna motionstiden i år väckta motionen 1984/85:840 (m) yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om företrädesrätt för arrendatorer bör överlämnas till friköpsutredningen. Enligt motionärerna är företrädesrätten en viktig fråga, men komplicerad från såväl sakliga som lagstiftningstekniska synpunkter. I motionen anförts att lagstiftningsarbetet därför inte har kunnat fortgå på sätt som ursprungligen planerats; nya frågor har uppmärksamrats och föranlett ytterligare överväganden och omarbetningar. Motionärerna erinrar vidare

om riksdagens ovan redovisade uttalanden (s. 7 och 8) rörande möjligheten att införa särskilda regler om förköpsrätt för den händelse friköpsrätt inte skulle bli aktuell. Med hänsyn till de föreliggande omständigheterna och till behovet av att en lagstiftning om företrädesrätt redan från början utformas på lämpligt sätt bör, menar motionärerna, även frågan om företrädesrätt överlämnas till friköpsutredningen för ytterligare utredning och överväganden.

Av de remissinstanser som på utskottets begäran har yttrat sig över propositionen och de med anledning härav väckta motionerna tillstyrker flertalet att en företrädesrätt införs för gårdsarrendatorer. *Lantbruksstyrelsen*, *LRF* och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* framhåller dessutom att det är angeläget att en sådan företrädesrätt tillskapas. *Svenska kommunförbundet* (majoriteten) anser att införandet av en lag som ger gårds- och bostadsarrendatorer en företrädesrätt att förvärva arrendestället är motiverat av jordbrukspolitiska och sociala skäl. *Arrendenämnden i Malmö* erinrar om att nämndens majoritet i remissyttrande över arrendelagskommitténs förslag avstyrkt införandet av en förköpsrätt. Nämnden utgår emellertid nu från att en särskild lag om företrädesrätt skall införas och tillstyrker att den omfattar gårdsarrende och bostadsarrende. Även *domänverket* tillstyrker förslaget om företrädesrätt för bostadsarrendatorer men anser att förutsättningen skall vara att bostadshuset är åsatt ett taxeringsvärde. *LRF* anser att frågan om företrädesrätt för bostadsarrendatorer bör bli föremål för ytterligare överväganden. Enligt *Svea hovrätt* är förslaget om företrädesrätt vid bostadsarrende inte ägnat att ligga till grund för lagstiftning. Förslaget i den delen avstyrks också av *Sveriges domareförbund*. *Arrendenämnden i Göteborg* anför att det naturligtvis kan hävdas att frågan om hur företrädesreglerna skall konstrueras bör utredas ytterligare innan någon lagstiftning genomförs. Företrädesfrågan skulle enligt nämnden exempelvis kunna kopplas samman med spörsmålet om friköp av arrendefastigheter. Enligt arrendenämndens mening kan det dock inte hävdas att det framlagda propositionsförslaget är förenat med sådana olägenheter att det inte kan genomföras, om det anses angeläget att företrädesregler införs omgående. Man måste emellertid då vara medveten om att det genomförs en lagstiftning där åtskilliga frågor — trots remissbehandlingen genom utskottets försorg — inte har kunnat penetreras tillräckligt. Att flera viktiga frågor måste överlämnas åt rättstillämpningen är också enligt nämnden i viss mån betänkligt med hänsyn till de nuvarande svårigheterna att få till stånd prejudicerande avgöranden i arrendetvister.

Propositionens lagförslag avstyrks av *Göteborgs tingsrätt*, *arrendenämnden i Stockholm*, *kammarkollegiet*, *Sveriges advokatsamfund*, *Sveriges jordägareförbund*, *Fideikommissariernas intresseorganisation* och i en till Kommunförbundets yttrande fogad reservation av ledamöterna från moderata samlingspartiet och folkpartiet. De nämnda instanserna anför i huvudsak samma skäl för sina ställningstaganden som motionärerna i motion 2788.

Utskottet vill för sin del framhålla att en jordägares möjligheter att fritt sälja sin fastighet är begränsade. Enligt jordförvärvslagen (1979:230) krävs sålunda tillstånd av lantbruksnämnden för förvärv av fast egendom som taxerats som jordbruksfastighet. Lagen har huvudsakligen till syfte att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag inom jord- och skogsbruket och att stärka sambandet mellan ägande och brukande. Den skall också främja en fortsatt strukturrationalisering på området. En jordägare kan i praktiken också ha svårt att hitta någon annan köpare till sin fastighet än jordbruksarrendatorn, eftersom arrendatorn har besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av arrendeavtalet. Undantag från besittningsskyddet gäller bara sidoarrenden, dvs. jordbruksarrenden som inte är gårdsarrenden, om arrendetiden är högst ett år. Arrendatorns besittningsskydd rubbas i regel inte av en försäljning av fastigheten; rätten till förlängning av avtalet gäller således också gentemot den nya ägaren.

Mot den angivna bakgrunden ter det sig enligt utskottets mening naturligt att en jordägare, som vill sälja sin utarrenderade jordbruksfastighet, i första hand erbjuder den som faktiskt brukar jorden — arrendatorn — att köpa fastigheten. I praktiken är det också vanligt att arrendatorn erbjuder fastigheten. Även om således en försäljning till arrendatorn ofta kommer till stånd på frivillighetens väg bör man dock inte härav dra slutsatsen att en lagstiftning om företrädesrätt skulle vara onödig. Trots att jordbruksarrendatorns besittningsskydd successivt har stärkts är det enligt utskottets mening inte rimligt att en arrendator vid en försäljning av arrendegården riskerar att ställas utanför eller på sikt ser sig tvingad att lämna sitt hem och sitt arbete. Starka sociala skäl talar således för en företrädesrätt för jordbruksarrendatorer. En sådan rätt kan också vara av värde från jordbrukspolitiska synpunkter. Den kan nämligen, såsom framhålls i propositionen, öka arrendatorernas intresse av att göra långsiktiga insatser på arrendestället. Till skillnad från motionärerna i motion 2788 och vissa remissinstanser anser utskottet att det inte finns anledning att räkna med att en företrädesrätt för jordbruksarrendatorer annat än undantagsvis skall kunna negativt påverka jordägarnas intresse av att upplåta mark på arrende. Med hänsyn till det anförda finns det enligt utskottets uppfattning inte anledning att frångå riksdagens tidigare ställningstagande. En företrädesrätt bör därför införas vid jordbruksarrende.

En naturligt utgångspunkt är enligt utskottets mening att arrendet skall vara förenat med rätt till förlängning för att arrendatorn skall ha rätt att förvärva arrendestället. Företrädesrätten bör därför, som också arrendelagskommittén och departementschefen funnit, gälla för gårdsarrendatorer. Några remissinstanser, bl.a. LRF och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, upprepar tidigare framförda krav på att också sidoarrenden bör förenas med en företrädesrätt. Som framhålls i remissyttrandena finns det givetvis sidoarrenden som i praktiken kan jämföras med gårdsarrenden.

Det helt övervägande antalet sidoarrenden torde emellertid inte vara lämpliga som självständiga jordbruksfastigheter. Med hänsyn till den talrika förekomsten av sidoarrenden skulle enligt utskottets mening en lagstiftning som omfattar också sidoarrenden medföra betydande avgränsningsproblem och en belastning på fastighetsomsättningen och tillståndsmyndigheterna som inte står i rimlig proportion till arrendatorernas möjligheter att slutligt förvärva den arrenderade marken. Dessutom finns vid sidoarrende i regel inte sociala skäl av sådan påtaglig styrka att en företrädesrätt kan anses befogad. Utskottet kan således inte ställa sig bakom kraven på att den nya lagen skall omfatta sidoarrenden. I sammanhanget vill utskottet peka på att det har framförts farhågor för att en lagstiftning om företrädesrätt vid gårdsarrende skulle kringgå genom att jordägare fortsättningsvis skulle upplåta arrende som sidoarrende och hyra ut bostadshuset till annan än arrendatorn. Med tanke på att såväl jordägare som arrendator normalt har ett seriöst intresse av ett väl fungerande arrendeförhållande är det enligt utskottets mening inte realistiskt att tänka sig att sådana förfaranden skulle förekomma i någon nämnvärd utsträckning.

När det gäller propositionens förslag om företrädesrätt för bostadsarrendatorer vill utskottet erinra om att bostadsarrendatorer, alltsedan reglerna om bostadsarrende infördes år 1968, har ett starkt besittningsskydd. En förutsättning för rätt till förlängning av avtalet är dock att det på arrendestället finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde. Man räknar med att det i hela landet finns ca 125 000 bostadsarrenden med hus som har åsatts taxeringsvärde. Av dessa är ca 115 000 fritidshus.

I likhet med departementschefen anser utskottet att starka sociala skäl talar för att också bostadsarrendatorer bör ges möjlighet att förvärva arrendestället. En sådan möjlighet är givetvis särskilt motiverad i fall där bostadshuset utgör permanentbostad för arrendatorn och hans familj. Men också beträffande fritidshus torde det vara befogat med en företrädesrätt. Arrendatorn kan nämligen många gånger ha lagt ned betydande belopp i byggnader och anläggningar på arrendestället, och ofta kan värdet på arrendatorns egendom vara högre än värdet på den arrenderade marken. På grund av det anförda delar utskottet departementschefens uppfattning att bostadsarrendatorer bör få en principiell rätt att förvärva arrendestället.

Sammanfattningsvis tillstyrker utskottet att en företrädesrätt införs vid gårdsarrende och bostadsarrende. Utskottet avstyrker således bifall till motion 2788 yrkande 2.

Enligt utskottets uppfattning ger det i propositionen framlagda förslaget till lagstiftning om förköpsrätt och de synpunkter som framkommit under remissbehandlingen tillräckligt underlag för riksdagens ställningstagande i frågorna. Någon ytterligare utredning av företrädesrätten i enlighet med önskemålet i motion 840 är enligt utskottets mening inte erforderlig. Motionen bör därför inte föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

*Lagstiftningsmetod*

Enligt propositionen bör företrädesrätten regleras i en särskild lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Lagen har utformats efter mönster av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se prop. 1981/82:169, CU 1981/82:41, rskr. 1981/82:364). Den nu föreslagna lagen bygger sålunda på ett system med *intresseanmälan* från arrendatorns sida. Jordägaren skall, om sådan anmälan gjorts, inte få sälja arrendestället utan att först genom ett *hembud* ha erbjudit arrendatorn att förvärva det. Arrendatorn ges slutligen tillfälle att inom viss tid *anta hembudet*.

Den lagtekniska lösning som valts i propositionen kritiserar i motion 1983/84:2787 (c). Motionärerna hänvisar bl.a. till att regeringens förslag betecknats som invecklat, komplicerat och svårtydligt av personer med stor erfarenhet av arrendeförhållanden och arrendelagstiftning. Man har ansett att enklare regler än de föreslagna bör eftersträvas. Motionärerna anser för sin del att det finns starka skäl för att genom den föreslagna lagstiftningen stärka arrendatorernas ställning, och de vill därför inte försena antagandet av den föreslagna lagen. Däremot bör enligt motionärernas mening riksdagen ge regeringen till känna vikten av att frågan om en förenklad lagteknisk lösning skyndsamt prövas. I motionen framställs ett yrkande av denna innebörd (yrkande 1). Om lagen i enlighet med motionärernas önskemål inte ges retroaktiv verkan, dröjer det enligt motionärerna en tid innan den kommer att börja tillämpas. De förslag till förenklingar som regeringen skall lägga fram bör därför kunna träda i kraft innan lagen har hunnit tillämpas i någon större utsträckning.

Av remissinstanserna är flera positiva till regeringens val av lagstiftningsmetod. Så t.ex. anför *arrendenämnden i Linköping* att det är ytterst angeläget att den arrenderättsliga lagstiftningen i så hög utsträckning som möjligt ansluter till lagstiftningen på hyresområdet. *Svenska kommunförbundet* (majoriteten) menar att regeringens förslag utgör en allmänt sett godtagbar lösning på lagtekniska och andra svårigheter, och Kommunförbundet godtar förslaget i stort. Vidare framhåller *Sveriges domareförbund* i sitt remissyttrande att propositionens förslag innebär förbättringar i förhållande till arrendelagskommitténs förslag. Också *lantmäteriverket*, *Göteborgs tingsrätt* och *Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund* ansluter sig i huvudsak till propositionens förslag; tingsrätten dock under förutsättning att en företrädesrätt verkligen skall införas. *Arrendenämnderna i Malmö* och *Göteborg* samt Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund pekar på att det i sig är en fördel att knyta an till ett redan befintligt lagtekniskt system på ett närliggande område. Enligt arrendenämnden i Malmö är ordningen dock inte invändningsfri, och arrendenämnden i Göteborg framhåller att 1982 års ombildningslag är en nyskaffelse, att förfarandet enligt den lagen är ganska oprövat och att lagen är

oklar på en del punkter. Även *Svea hovrätt* anser att 1982 års lag inte i alla avseenden är så bra som förebild. Mest kritisk till den i propositionen föreslagna lagstiftningsmetoden är *arrendenämnden i Stockholm*, som anför att 1982 års ombildningslag har gett upphov till en rad problem. Enligt nämnden är det anmärkningsvärt att lagen tas som mönster för en ny lagstiftning utan att någon utvärdering har skett.

I några remissyttranden, bl.a. från *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* och *Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund*, framförs önskemål om förenkling av den föreslagna lagstiftningen. *Kammarkollegiet* anför i sitt yttrande att möjligheterna till ett enklare regelsystem än det i propositionen föreslagna bör kunna öka, om bostadsarrendena lämnas utanför en eventuell lagstiftning. En företrädesrätt efter modell av den som kommunerna har enligt förköpslagen (1967:868) förespråkas av *LRF* och — om en företrädesrätt skall införas — av *Sveriges jordägareförbund* och *Fideikommissariernas intresseorganisation*. Också *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* pekar på att detta kan vara en bra metod. Enligt *LRF* och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* bör frågorna om företrädesrätt handläggas av lantbruksnämnderna. *Lantbruksstyrelsen*, vars yttrande är begränsat till frågor rörande jordbruksarrende, för fram ett förslag om ändring av jordförvärvslagen som ett alternativ till propositionens förslag. Innebörden av lantbruksstyrelsens förslag är att förvärvstillstånd för en utomstående köpare skall vägras om fastigheten är upplåten med gårdsarrende och arrendatorn önskar förvärva egendomen.

Utskottet har i det föregående funnit att en företrädesrätt bör införas såväl vid gårdsarrende som vid bostadsarrende. De förslag till en förenklad lagstiftning som har förts fram av vissa remissinstanser tar i huvudsak sikte enbart på jordbruksarrenden och torde inte vara lämpliga när det gäller en lagreglering av bostadsarrendators företrädesrätt. Att nu införa en handläggningsordning för jordbruksarrenden och en annan för bostadsarrenden bör enligt utskottets mening inte komma i fråga. I stället måste man försöka finna en lagstiftningsmetod som medger att reglerna för företrädesärendena kan göras så enhetliga som möjligt. En i och för sig tänkbar lösning är att utforma reglerna efter mönster av den kommunala förköpslagen, vilket skulle innebära att arrendatorn gavs möjlighet att träda in i ett redan färdigt köp. En sådan ordning är visserligen tämligen okomplicerad men kan medföra risker för att företrädesrätten urholkas. Som framhålls av departementschefen kan sålunda en överlåtelse omfatta även annan egendom — kanske av betydande värde — än arrendestället, som arrendatorn inte vill eller kan förvärva. Vidare uppkommer svårigheter i de fall då en överlåtelse avser egendom beträffande vilken flera arrendatorer kan göra gällande företrädesrätt.

Med hänsyn till att arrendeförhållandena är så skiftande torde det enligt utskottets uppfattning inte vara möjligt att tillskapa en lagstiftning som är enkel och som samtidigt tillgodoser kraven på reellt innehåll och nödvän-

dig samordning med annan lagstiftning, bl.a. fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordförvärvslagen. Den i propositionen valda lösningen har, som också påpekas av flera remissinstanser, fördelen av att knyta an till ett redan etablerat förfarande. Den fyller även kraven på enhetligt handläggningsförfarande och samordning med annan lagstiftning och ger utrymme för hänsynstagande både till arrendatorns berättigade intressen och intresset av en fri fastighetsomsättning. Den föreslagna lagstiftningsmetoden utgör enligt utskottets mening en god grund för en lagreglering av företrädesrätten.

I anslutning till det anförda vill utskottet peka på att en lagstiftning om företrädesrätt som skall omfatta också bostadsarrendatorer är förenad med särskilda problem med hänsyn till de varierande förhållandena vid dessa arrenden. I avsikt att förenkla förfarandet vid bostadsarrendators förvärv av arrendestället kommer utskottet i det följande att föreslå vissa ändringar i propositionens förslag.

Enligt utskottets mening är det knappast troligt att en ytterligare utredning av frågan om lagstiftningsmetod kommer att resultera i en enklare lagstiftning. Utskottet förutsätter dock att regeringen med uppmärksamhet följer tillämpningen av de nya reglerna om företrädesrätt och tar de initiativ i förenklande syfte som kan visa sig möjliga. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till yrkande I i motion 2787.

#### *Intresseanmälan (2—4 §§)*

I propositionen föreslås att en arrendator, som är intresserad av att förvärva arrendestället, får göra en anmälan om detta hos inskrivningsmyndigheten. Till sin intresseanmälan skall arrendatorn foga arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia. Inskrivningsmyndigheten skall göra en anteckning i fastighetsboken om intresseanmälan. Enligt 4 § första stycket förslaget till lag om arrendators företrädesrätt skall en intresseanmälan gälla i fem år. Om ett hembud har skett under femårsperioden och det återstår en kortare tid än två år av perioden förlängs dock giltighetstiden för intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. När giltighetstiden för en intresseanmälan har gått ut får arrendatorn göra en ny anmälan (4 § sista stycket).

En intresseanmälan skall enligt propositionen vara personlig och således gälla endast till förmån för den arrendator som har gjort anmälan. Har arrenderätten upplåtits gemensamt åt flera måste arrendatorerna gemensamt göra intresseanmälan. Avlider arrendatorn upphör verkningarna av intresseanmälan. Detsamma gäller om arrendet överlåts. För att få en företrädesrätt att förvärva arrendestället måste således dödsboet eller den nye arrendatorn göra en egen intresseanmälan.

I motion 1983/84:2786 (vpk) yrkas att riksdagen skall besluta ändra bestämmelserna så att *skyldigheten att avge intresseanmälan slopas* (yrkande 3 delvis). Som tidigare har nämnts kritiseras förfarandet med intresseanmälan också i motionerna 2787 (c) och 2788 (m).

Av de remissinstanser som yttrat sig över propositionens förslag i denna del är det endast två, *Svenska lantarbetareförbundet* och *Sveriges domareförbund*, som uttrycker sig positivt om förslaget. Flertalet remissinstanser anser att systemet med intresseanmälan är byråkratiskt, tungrott och kostsamt, att det kan leda till stötande rättsförluster vid försummelse att förnya anmälan eller vid dödsfall och att det kan utgöra ett irritationsmoment i förhållandet mellan jordägare och arrendator. Dessa synpunkter framförs i remissyttrandena från *Svea hovrätt*, *arrendenämnderna i Malmö* och *Göteborg*, *kammarkollegiet*, *lantbruksstyrelsen*, *domänverket*, *LRF* och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund*. Svea hovrätt, som tar avstånd från tanken på en företrädesrätt för bostadsarrendatorer, menar att ett mera praktiskt system kunde vara att införa en skyldighet för jordägaren att före försäljningen hembjuda arrendestället till arrendatorn. Lagfart skulle inte beviljas för den nye ägaren förrän det styrkts att hembudsskyldigheten fullgjorts. Enligt hovrätten kan detta styrkas av lantbruksnämnden. Ett förfarande med en skriftlig försäkran i lagfartsärendet förespråkas också av arrendenämnden i Göteborg. Arrendenämnden tillägger att om intresseanmälan skall införas bör den i vart fall gälla utan begränsning i tiden samt för dödsbo förslagsvis under sex månader efter dödsfallet.

Utskottet vill för sin del framhålla att om man — såsom utskottet förordat i föregående avsnitt — skall införa en lagstiftning om företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer att förvärva arrendestället, som bygger på en hembudsskyldighet för jordägaren, måste man skapa vissa garantier för att arrendatorn får möjlighet att utöva sina rättigheter. Någon form av kontroll av att hembudsskyldigheten fullgörs måste alltså ske. Enligt utskottets mening är det naturligt att denna kontrollfunktion utövas av inskrivningsmyndigheterna. Dessa myndigheter har redan i dag i uppgift att kontrollera att olika rättsliga förutsättningar för ett fastighetssköps giltighet är uppfyllda. Så är exempelvis fallet när det gäller tillämpningen av förköpslagen och lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. Eftersom inskrivningsmyndigheterna för närvarande saknar kännedom om eventuella arrendeförhållanden i andra fall än då arrenderätten in-tecknats, måste man skapa förutsättningar för att de skall kunna uppmärksamma företrädesfallen.

När man skall lösa frågan om hur företrädesfallen skall kunna uppmärksammas torde enligt utskottets uppfattning några andra alternativ knappast stå till buds än systemet med intresseanmälan och det förslag om intygskrav som har lagts fram av Svea hovrätt och arrendenämnden i Göteborg. I förstone kan remissinstansernas förslag tyckas innebära en enkel och obyråkratisk ordning. Utskottet anser dock att det är förenat

med betydande nackdelar. Som ovan anförts saknar inskrivningsmyndigheterna i allmänhet närmare kännedom om arrendeförhållandena. För att inskrivningsmyndigheterna skall kunna utöva sin kontroll måste de därför få uppgift om huruvida en överlåten fastighet eller fastighetsdel är helt eller delvis utarrenderad och huruvida hembudsskyldigheten iakttagits. Om företrädesrätten endast omfattat gårdsarrende hade den av remissinstanserna föreslagna metoden kunnat användas. Med hänsyn till att företrädesrätten även skall omfatta bostadsarrende skulle intygskravet aktualiseras vid det övervägande antalet fastighetsöverlåtelser, något som skulle upplevas som betungande för både fastighetsägarna och inskrivningsmyndigheterna.

Enligt utskottets mening är systemet med intresseanmälan att föredra. Genom kravet på en anmälan från arrendatorns sida begränsas hembuds-förfarandet till de fall då arrendatorn har ett intresse av att förvärva arrendestället. För jordägaren bör det vara en fördel att i förväg få reda på arrendatorns inställning i stället för att frågan skall aktualiseras först i samband med en försäljning. På grund av de angivna skälen förordar utskottet att förslaget om intresseanmälan genomförs.

När det gäller *giltighetstiden för en intresseanmälan* vill utskottet framhålla att arrendatorerna och deras familjer ofta stannar under lång tid på sina arrenden. Utskottet vill vidare peka på att ett förnyelseförfarande vart femte år medför kostnader och en viss byråkratisk omgång för såväl arrendatorn som inskrivningsmyndigheten. Den föreslagna giltighetstiden om fem år framstår mot denna bakgrund som väl kort. En till tiden obegränsad giltighet skulle emellertid innebära att fastighetsböckerna belastades med anteckningar som saknar aktualitet och som därmed i onödan försvårar förfarandet vid fastighetsöverlåtelser. Enligt utskottets mening bör en giltighetstid om tio år utgöra en lämplig avvägning mellan arrendatorns intressen och intresset av en fungerande fastighetsmarknad. 4 § första stycket förslaget till lag om arrendators företrädesrätt bör därför ändras i enlighet härmed.

Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att den omständigheten att en intresseanmälan finns antecknad i fastighetsboken inte alltid innebär att hembudsskyldighet föreligger. Sålunda kan en intresseanmälan kvarstå, även om arrendeavtalet har upphört eller arrendet har överlåtits. Jordägaren är då givetvis inte skyldig att hembjuda arrendestället. Om jordägaren i dessa fall vill sälja en fastighet som belastas av en inaktuell intresseanmälan, har han möjlighet att i lagfartsärendet visa att hembudsskyldigheten har upphört.

Som tidigare berörts innebär förslaget i propositionen att verkningarna av en intresseanmälan upphör vid *arrendatorns död*. Dödsboet kan emellertid ge in en ny intresseanmälan och därmed få företrädesrätt. Enligt utskottets mening ter det sig rimligt att dödsboet får en viss frist för att

kunna ta ställning till frågan om intresseanmälan. Utskottet förordar därför att 4 § kompletteras med en bestämmelse av innebörd att en intresseanmälan skall gälla för dödsboet under sex månader efter arrendatorns död. Tiden sex månader har valts eftersom det i princip är den tid som ett dödsbo har på sig att överväga om man skall säga upp arrendeavtalet eller inte (9 kap. 5 § JB). Den nu förordade bestämmelsen bör självfallet tillämpas både vid gårdsarrende och bostadsarrende. Att dödsboet får en viss frist för att ta ställning i frågan om intresseanmälan bör enligt utskottets mening inte leda till att maximitiden enligt 4 § första stycket — tio år med eventuell förlängning under ytterligare två år — förlängs.

Den särskilda regeln om verkan av arrendators död bör tas in i ett nytt andra stycke i 4 § och utformas så att intresseanmälan gäller fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter sex månader från arrendatorns dödsdag, dock längst fram till den inskrivningsdag som anges i första stycket. Bestämmelsen i 4 § sista stycket om rätten att göra en ny intresseanmälan bör, som lagrådet påpekar i sitt yttrande över utskottets lagrådsremiss, i förtydligande syfte förses med det tillägget att rätten också gäller arrendatorns dödsbo. I 5 § bör tas in en erinran om att en intresseanmälan under viss tid kan gälla för arrendatorns dödsbo.

I anslutning till det anförda vill utskottet peka på ett problem som kan uppkomma när ett arrende är gemensamt för flera och arrendatorerna har gjort en gemensam intresseanmälan. Avlider en av arrendatorerna kommer verkningarna av intresseanmälan att upphöra för alla efter sex månader. Går i annat fall en av flera arrendatorers arrenderätt över på någon annan person upphör verkningarna omedelbart. I båda fallen måste alltså en ny intresseanmälan göras av samtliga arrendatorer gemensamt. Någon sådan anmälan torde dock inte fordras om den som förvärvar arrenderätten redan tidigare har del i arrendet.

I det här sammanhanget tar utskottet också upp en fråga som rör *intresseanmälan vid bostadsarrende*. Avtal om bostadsarrende gäller i princip för minst fem år och förlängs vid utebliven uppsägning för ytterligare fem år. Uppsägning från jordägarens sida måste ske minst ett år före arrendetidens utgång. Sägs avtalet upp av jordägaren har arrendatorn under vissa förutsättningar rätt till förlängning av avtalet (10 kap. 5 § JB). Rätten till förlängning är dock alltid beroende av om det, när avtalet senast kan sägas upp av jordägaren, finns ett bostadshus på den arrenderade marken och huset har åsatts taxeringsvärde (10 kap. 4 § JB). Enligt förslaget till lag om arrendators företrädesrätt krävs det för rätten att göra intresseanmälan endast att avtal om bostadsarrende har träffats. Något bostadshus behöver således inte finnas på arrendestället vid denna tidpunkt. Enligt 6 § lagförslaget behöver något hembud inte ske om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning. Frågan om hembudsskyldigheten prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Den föreslagna

ordningen kan enligt utskottets mening medföra vissa praktiska problem. Frågan om hembud kan exempelvis aktualiseras under den första hälften av en arrendeperiod och innan något bostadshus har hunnit uppföras. För arrendenämnden kan det då bli svårt eller rent av omöjligt att bedöma om hembud behövs eller ej eftersom denna fråga skall avgöras med hänsyn till om det vid utgången av fjärde året finns ett taxerat bostadshus på arrendestället.

Enligt utskottets mening är det inte tillfredsställande att tillämpnings-svårigheter av den art som redovisats ovan kan uppkomma. Arrendenämnden i Göteborg har i sitt remissyttrande också efterlyst ett klarläggande av hur nämnderna skall förfara i sådana situationer. Vidare kan erinras om att domänverket har framhållit att en förutsättning för företrädesrätt vid bostadsarrenden bör vara att bostadshuset åsatts ett taxeringsvärde. Utskottet anser att olägenheterna kan undanröjas om i lagen förs in en regel om att en bostadsarrendator inte får göra intresseanmälan förrän det finns ett taxerat bostadshus på arrendestället. Ett sådant krav medför visserligen en mindre begränsning av kretsen bostadsarrendatorer som får göra intresseanmälan, men enligt utskottets mening kan några särskilda skäl inte anföras för att andra bostadsarrendatorer än de som har taxerade bostadshus bör kunna utnyttja företrädesrätten. Genom att intresseanmälan beträffande bostadsarrende får ske endast om arrendatorn har besittningsskydd, uppnås också en anpassning till vad som gäller för intresseanmälan vid gårdsarrende. Utskottet föreslår således att 2 § lagen om arrendators företrädesrätt kompletteras med en bestämmelse med angivet innehåll. Dessutom bör krävas att arrendatorn till sin intresseanmälan fogar ett bevis om att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde. Vissa redaktionella jämkningar bör göras i 2 § utöver vad som framgår av utskottets lagrådsremiss.

Sammanfattningsvis innebär vad utskottet anfört i förevarande avsnitt att utskottet tillstyrker propositionens förslag om intresseanmälan med de ändringar som har föreslagits i det föregående. Utskottet avstyrker därmed bifall till motion 2786 yrkande 3 i motsvarande del.

#### *Hembud (5—9 §§)*

Den i propositionen föreslagna företrädesrätten för en arrendator avser själva arrendestället som sådant, dvs. den arrenderade marken. Arrendestället behöver inte motsvara en registerfastighet. Enligt 5 § lagen om arrendators företrädesrätt skall ett arrendeställe, för vilket en intresseanmälan gäller, inte få överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva arrendestället. Erbjudandet, som kallas hembud, skall således i princip bara omfatta arrendestället men får enligt 5 § andra stycket också avse ytterligare fast egendom, om inte arrendatorn bestrider det. Från hembudsskyldigheten görs i 5 § tredje stycket och 6 § vissa undantag.

Av lantmäteriverkets remissyttrande framgår att vid gårdsarrende de berörda registerfastigheterna i allmänhet torde omfatta både jordbruks- och skogsmark varav arrendet endast avser jordbruksdelen. När det gäller bostadsarrendena torde dessa endast i undantagsfall avse annat än ett område av en fastighet. Ett hembud kommer följaktligen — till skillnad från vad som torde vara fallet vid företrädesrätt till hyresfastigheter för ombildning till bostadsrätt — relativt sällan att avse en hel registerfastighet utan oftast ett område av fastigheten. Enligt 4 kap. 7 § JB är ett köp, som innebär att ett visst område kommer i en särskild ägares hand, giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Mot bakgrund av denna ogiltighetsregel föreslås i propositionen (6 § första stycket 4) att hembud inte behövs om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd. Frågan om hembud behövs skall enligt 6 § andra stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Om arrendenämnden finner att 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 inte skall medföra hinder för ett giltigt förvärv. I 7 § finns en liknande bestämmelse som tar sikte på det fall att arrendatorns förvärv har blivit ogiltigt till följd av att begärd fastighetsbildning inte har kunnat ske. Också i sådant fall skall arrendenämnden göra en skälighetsprövning som kan leda till att jordägarens hembudsskyldighet kvarstår. Jordägaren är intill dess arrendenämnden har prövat frågan förhindrad att överlåta arrendestället.

Bestämmelserna i 6 och 7 §§ har i princip tillkommit för att på ett indirekt sätt främja överenskommelser mellan jordägaren och arrendatorn om sådana justeringar som är nödvändiga av bl.a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas. Syftet med bestämmelsen i 5 § andra stycket om att ett hembud får avse också annan fast egendom än arrendestället är att göra det möjligt för jordägaren att redan i det ursprungliga hembudet erbjuda arrendatorn även annan fast egendom än arrendestället.

Flera remissinstanser tar upp frågor som rör det förhållandet att arrendestället inte sammanfaller med registerfastighet och därför måste kompletteras för att erforderlig fastighetsbildning skall komma till stånd. *Arrendenämnden i Stockholm* anser sålunda att man i propositionen alltför lättvindigt har bortsett från de problem som uppstår för såväl jordägare som gårdsarrendatorer när det gäller frågan om avstyckning. Svårigheterna blir enligt arrendenämnden än mer påtagliga när det gäller bostadsarrenden. Sådana arrenden omfattar mycket sällan en registerfastighet, anför arrendenämnden. *Sveriges jordägareförbund* och *Fideikommissariernas intresseorganisation* menar att fastighetsbildningsåtgärderna kommer att

bli omfattande och kostnadskrävande. Enligt dessa organisationer blir resultatet att man slår sönder fungerande arrendeförvaltningar och att man skapar konflikter mellan arrendatorer och jordägare och mellan arrendatorerna inbördes. Vidare blir förfarandet vid förvärv av bostadsarrendeställen mycket komplicerat. Om förslaget i propositionen skall läggas till grund för lagstiftning bör enligt *Sveriges advokatsamfund* de frågor som rör fastighetsbildning med anledning av företrädesrätten först ytterligare penetreras. Enligt *lantmäteriverket* kommer det oftast att bli fråga om fastighetsbildning eftersom det i det helt övervägande antalet fall torde förhålla sig så att arrendestället inte sammanfaller med en registerfastighet.

När det gäller *jordbruksarrende* framhåller *lantmäteriverket* att det är vanligt att jordbruket arrenderas ut medan fastighetsägaren behåller skogen. Fastighetsbildningslagstiftningen är enligt *lantmäteriverket* allmänt sett restriktiv mot att man delar upp en lantbruksfastighet så att jord och skog skiljs åt. En delning kan därför oftast inte komma till stånd och det blir i realiteten en fråga om möjlighet att förvärva hela fastigheten. *Lantmäteriverket* anser att det är en brist att denna innebörd inte kommer till uttryck i lagtexten. *Svea hovrätt*, *arrendenämnden i Malmö* och *lantbruksstyrelsen* framför liknande synpunkter och vill också ha förtydliganden för bedömningen av frågan om hur mycket mer än arrendestället som jordägaren skall vara skyldig att erbjuda. *Lantbruksstyrelsen* tillägger att även om fastighetsbildning kommer till stånd, föreligger en uppenbar risk för att det bildas olämpliga restfastigheter. Också *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* pekar på att den arrenderade delen sällan sammanfaller med registerfastighet. Det innebär enligt förbundet att det likväl blir lantbruksnämnden som får pröva om hembudet är förenligt med jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen. Enligt *Svenska lantarbetareförbundet* kan fördelar uppnås om hembudet godkänns av lantbruksnämnden innan det översänds till arrendatorn. *LRF* anför att ett jordbruksarrendeställe ofta behöver kompletteras och att en företrädesrätt enligt propositionen kan innebära att det tar lång tid innan ett slutgiltigt hembud kan överlämnas till arrendatorn. Långdragna procedurfrågor kan enligt *LRF* medföra att jordägaren gör rättsförluster trots att grundförutsättningarna för en företrädesrätt måste vara att jordägarens ekonomiska situation inte rubbas på grund av en sådan rätt. *LRF* pekar också på att särskilda komplikationer kan uppstå i de fall försäljning skall ske av ett större markkomplex med flera arrendatorer och där kanske även viss del brukas av ägaren själv. Ett köp med flera arrendatorer inblandade bör, anser *LRF*, kunna tillgå så att dessa gemensamt träder i köparens ställe. Vid förvärvsprövningen skall det sedan åligga lantbruksnämnden att som villkor för förvärvstillstånd föreskriva hur fastigheten skall delas mellan berörda arrendatorer. Om endast någon eller några arrendatorer vill utnyttja företrädesrätten kan enligt *LRF* svårigheter uppstå för jordägaren att genomföra försäljningen. I vissa sådana situationer måste det därför vara obilligt mot jordägaren om företrädesrätten fick utnyttjas.

Förslaget i den del det avser *bostadsarrende* föranleder inte någon erinran från *lantmäteriverkets* sida. *Arrendenämnden i Malmö* anför att försäljning av bostadsarrendetomter som inte utgör egna fastigheter i regel kan ske utan de svårigheter som följer vid försäljning av jordbruksarrendestället där arrendestället inte sammanfaller med jordägarens fastighet. *Arrendenämnden i Göteborg* och *Sveriges domareförbund* är av annan uppfattning och pekar i sina remissyttranden på att problem kan uppkomma då ett större antal bostadsarrenden har upplåtits på en fastighet. Enligt arrendenämnden torde särskilda svårigheter kunna uppstå i fall då det kanske bara är några arrendatorer som önskar förvärva sina arrendeställen. Domareförbundet framhåller att om flera arrendatorer kan hävda rätt att förvärva arrendestället uppstår betydande olägenheter när man skall bedöma företrädesrätten dem emellan. Liknande synpunkter framförs av *Svea hovrätt*.

Utskottet vill för sin del understryka att en intresseanmälan och det därmed följande överlåtelseförbudet i 5 § endast avser arrendestället. Egendom som inte till någon del omfattas av en intresseanmälan får jordägaren således fritt överlåta. Det bör vidare framhållas att hembud behöver ske endast till den arrendator som har gjort intresseanmälan. Har detta arrendeförhållande upphört behövs inte något hembud. Inte heller behövs hembud, om arrendet har överlåtits och den nye arrendatorn inte har gjort intresseanmälan.

En försäljning av fast egendom som helt eller delvis är utarrenderad kommer, som tidigare berörts, oftast att aktualisera fastighetsbildningsåtgärder, eftersom arrendestället sällan torde sammanfalla med en registerfastighet. Om egendomen är taxerad som jordbruksfastighet och det inte är fråga om fastighetsbildning för annat ändamål än jordbruk, skall ett förvärv dessutom prövas av lantbruksnämnden enligt jordförvärvslagen. Förvärvet blir således föremål för jordbruks- och skogsbrukspolitiska överväganden. Som utskottet framhållit i det föregående medför reglerna i jordförvärvslagen att rätten för en jordägare att fritt överlåta sin jordbruksfastighet är starkt begränsad. Lantbruksnämndens prövning kan nämligen i en del fall leda till att en överlåtelse inte kan ske till någon annan än en arrendator på fastigheten. I andra fall kan en prövning medföra att arrendestället inte får förvärvas av arrendatorn, trots att en i och för sig lämplig jordbruksfastighet kan bildas. Lantbruksnämnden kan nämligen finna att arrendestället av jordbruksrationaliseringskäl bör överföras till en annan brukningsenhet.

Mot bakgrund av det anförda ter det sig vid *jordbruksarrende* naturligt att jordägaren tar upp förhandlingar med arrendatorn inför en förestående försäljning som berör arrendestället och att de diskuterar förvärvsfrågan med lantbruksnämnden. Man har enligt utskottets uppfattning anledning att räkna med att jordägaren och arrendatorn därefter i övervägande antalet fall på frivillig väg kommer överens om köpet och vad det skall

omfatta. Först om frivilliga lösningar inte kan nås, aktualiseras frågorna om ett hembud och vad detta skall omfatta.

Enligt utskottets mening skulle företrädesrätten för gårdsarrendatorer i väsentlig mån urholkas om hembudsskyldigheten upphörde så snart det visade sig att arrendestället inte kan bilda en egen registerfastighet. Utskottet biträder därför propositionens förslag om att jordägaren inte bör befrias från sin hembudsskyldighet om det är skäligt att han erbjuder arrendatorn att förvärva ytterligare mark så att fastighetsbildning kan ske. Att i lagen ange hur mycket mark jordägaren bör vara skyldig att tillskjuta låter sig enligt utskottets mening inte göra. Med hänsyn till de skiftande förhållandena måste frågan om hur mycket mark som skall avstås avgöras från fall till fall. Som departementschefen framhåller bör det dock härvid inte komma i fråga att jordägaren skall skjuta till mark från en registerfastighet som inte berörs av arrenderätten. I de fall arrendet inte avser en hel registerfastighet kan det däremot bli aktuellt att jordägaren måste avstå hela fastigheten. Detta gäller särskilt när arrendet inte omfattar den skogsmark som ingår i fastigheten. Som lantmäteriverket påpekat är nämligen fastighetsbildningslagstiftningen restriktiv när det gäller en uppdelning av en jordbruksfastighet så att jord och skog skiljs åt. Frågan om hembudsskyldighet skall behöva föreligga i fråga om en hel registerfastighet, trots att gårdsarrendet endast avser fastighetens jordbruksmark, får — i enlighet med vad departementschefen anför — bedömas med utgångspunkt i om registerfastigheten är en enhet som utgör ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag. Utskottet vill stryka under att avgörande för frågan om hur mycket mark som måste skjutas till är vad som kan anses acceptabelt från fastighetsbildningssynpunkt. Som framhålls i propositionen är jordägaren inte skyldig att se till att arrendatorn får förvärva en optimal brukningsenhet.

Med anledning av vad lantbruksstyrelsen anført om risken för att det skall bildas olämpliga restfastigheter erinrar utskottet om att en fastighetsbildning måste ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Enligt utskottets mening bör därför en fastighetsbildning till följd av arrendatorns förvärv av arrendestället endast undantagsvis behöva leda till att en mindre lämplig restfastighet uppstår. Om det vid en fastighetsbildningsförrättning visar sig att det som återstår av en jordbruksfastighet, sedan arrendestället avskiljts, inte kan utgöra en självständig fastighet eller tillföras någon annan fastighet, får en avstyckning inte ske. I sådana fall får arrendenämnden pröva om jordägaren skall erbjuda även resten av fastigheten till arrendatorn eller om någon hembudsskyldighet inte längre skall föreligga.

Sammanfattningsvis anser utskottet således att det får ankomma på arrendenämnden att från fall till fall bedöma hur mycket mark som behöver tillskjutas till arrendestället. Som framhålls i propositionen kommer prövningen i praktiken i stor utsträckning att avgöras av jordbruks- och

skogsbrukspolitiska synpunkter, varvid lantbruksnämndens yttrande kommer att få särskild betydelse.

Enligt utskottets mening torde de i propositionen föreslagna hembudsreglerna kunna fungera utan större svårigheter vid jordbruksarrende, eftersom det ofta bara finns en arrendator på fastigheten. De tillämpningsproblem som kan uppkomma bör kunna bemästras. Vid *bostadsarrende* däremot är bilden en annan, vilket bl. a. beror på att det inte torde vara ovanligt med flera bostadsarrendatorer på samma fastighet. Som några remissinstanser har påpekat, kan t. ex. svårlösta intressekonflikter uppstå när flera arrendatorer samtidigt gör gällande företrädesrätt vid en försäljning av en fastighet eller ett område av en fastighet. Utskottet vill också peka på att en försäljning av en större fastighet eller ett fastighetskomplex avsevärt kan försvåras eller försinkas om ett hembudsförfarande först måste genomföras gentemot flera arrendatorer som var och en arrenderar ett smärre område. Med hänsyn till de olika problem som kan uppkomma vid hembud till bostadsarrendatorn framstår det som angeläget att förfarandereglerna förenklas. En sådan förenkling bör kunna ske utan att syftet med lagstiftningen äventyras. Enligt utskottets mening bör följande gälla beträffande hembud vid bostadsarrende.

Till skillnad från vad som skall gälla vid jordbruksarrende bör vid bostadsarrende den principiella utgångspunkten vara att arrendatorns företrädesrätt skall omfatta den mark som jordägaren avser att sälja. Detta medför till en början att arrendatorn får företrädesrätt då han arrenderar en hel registerfastighet som skall säljas. Vidare får arrendatorn företrädesrätt om jordägaren vill sälja ett område av sin fastighet och arrendet omfattar hela detta område. Om företrädesrätten skulle gälla enbart då identitet föreligger mellan arrendestället och den mark som skall säljas skulle företrädesrätten emellertid bli illusorisk. Jordägaren skulle nämligen genom att sälja ett något större område än arrendestället kunna förhindra att företrädesrätt uppkommer. Enligt utskottets mening bör arrendatorn ha företrädesrätt också i sådana fall då det markområde som jordägaren avser att sälja till huvudsaklig del omfattas av arrendestället. Med huvudsaklig del bör förstås att arrendestället skall utgöra mer än hälften av den fasta egendom som skall säljas. Finns det flera arrendatorer med arrendeställen på den mark som skall säljas och har de gjort intresseanmälan leder utskottets förslag till att jordägaren blir hembudsskyldig enbart gentemot den arrendator vars arrendeställe omfattar mer än hälften av den egendom som försäljningen avser. Om det inte finns någon arrendator som har ett arrendeställe som omfattar mer än hälften av den egendom som skall överlätas, får överlåtelsen ske utan hembud. Med den nu förordade utformningen av företrädesrätten minskar man enligt utskottets mening riskerna för att svårlösta intressekonflikter uppkommer och att hembudsförfarandet sätts i gång i fall då det knappast framstår som realistiskt med ett förvärv. Man undviker vidare de problem som kan

uppstå när arrendestället endast utgör en obetydlig del av en stor fastighet eller ett fastighetskomplex.

Frågan om ett hembud behövs eller ej bör enligt utskottets mening kunna prövas av inskrivningsmyndigheten. I fastighetsböckerna finns, när det gäller flertalet fastigheter, arealen angiven och av det arrendeavtal som skall ges in i samband med intresseanmälan torde framgå arrendeställets areal. Enligt propositionens förslag skall inskrivningsmyndigheten pröva om en försäljning berör ett arrendeställe eller ej. Det bör inte medföra några större svårigheter för inskrivningsmyndigheten att, vid en försäljning som rör ett bostadsarrende, göra en jämförelse mellan arealen på det som skall försälas och arrendeställets areal. Om försäljningen omfattar en hel registerfastighet men uppgift saknas i fastighetsboken om fastighetens areal torde erforderlig arealuppgift kunna inhämtas från fastighetsregistret. I sådana fall där försäljningen omfattar en del av registerfastighet bör erforderliga arealuppgifter framgå av fastighetsbildningshandlingarna eller av handlingarna i lagfartsärendet. Om inskrivningsmyndigheten vid sin arealjämförelse finner att arrendestället utgör hälften eller mindre än hälften av den areal som skall säljas, behövs således inte något hembud.

Som tidigare nämnts får enligt propositionen ett hembud avse även annan fast egendom än arrendestället, om inte arrendatorn bestrider detta. Utgångspunkten för utskottets förslag rörande bostadsarrende är, som framgår ovan, att arrendatorns företrädesrätt avser den fasta egendom som jordägaren vill sälja. Det innebär att en arrendator som uppfyller förutsättningarna för hembud, dvs. har ett arrendeställe som utgör mer än hälften av den egendom som skall säljas, också får godta att hembudet avser mer mark än arrendestället. Det bör således inte vara möjligt för arrendatorn att bestrida att hembudet får omfatta annat än arrendestället.

På grund av de redovisade övervägandena föreslog utskottet i lagrådsremissen att 5 § andra stycket förslaget till lag om arrendators företrädesrätt skulle kompletteras med en bestämmelse av innebörd att ett hembud inte får bestridas om arrendeavtalet avser ett bostadsarrende och avtalet omfattar mer än hälften av den fasta egendom som hembudet avser. Vidare föreslogs att ett nytt sista stycke fördes in i paragrafen enligt vilket en överlåtelse får ske utan hembud om arrendeavtalet avser ett bostadsarrende och avtalet omfattar hälften eller mindre än hälften av den fasta egendom som överlåtelsen avser.

Lagrådet utgår i sitt yttrande från att hembudsskyldighet alltid skall föreligga om arrendestället avser en hel fastighet och framhåller att det från lagteknisk synpunkt möter vissa svårigheter att foga in de nya reglerna inom den ram som propositionsförslaget bildar. Enligt lagrådets mening skulle innebörden av den avsedda regleringen framträda på ett naturligare och mera logiskt sätt om den får komma till uttryck i omedelbar anslutning till första stycket av paragrafen, där lagens huvudregel om hembudsskyldighet finns. Om så sker kan det nuvarande andra stycket — som innehåll-

ler bestämmelser av innebörd att hembud visserligen får avse även annan fast egendom än arrendestället men att arrendatorn kan sätta sig emot detta — jämkas så att arrendatorns nämnda rätt att avvisa ett hembud skall avse endast jordbruksarrende.

Biträds de anförda synpunkterna bör enligt lagrådet det föreslagna nya fjärde stycket av 5 § således utgå. I stället bör ett nytt andra stycke införas och bestämmelserna i det nuvarande andra stycket ändras enligt följande.

Utan hinder av första stycket får, när det är fråga om bostadsarrende som inte avser hel fastighet, överlåtelse ske utan hembud om högst hälften av den överlåtna fasta egendomen utgör mark, som omfattas av arrendet.

Föreligger hembudsskyldighet får hembudet avse även annan fast egendom än arrendestället, såvitt avser jordbruksarrende dock inte om arrendatorn bestrider detta inom den tid som gäller för antagande av hembud enligt 10 §.

Lagutskottet biträder lagrådets synpunkter och förordar att paragrafen får den av lagrådet föreslagna lydelsen. Med anledning av vad lagrådet anført om hembudsskyldighet då arrendestället omfattar en hel registerfastighet vill lagutskottet framhålla att undantaget från hembudsskyldighet endast gäller då arrendestället utgör en del av en fastighet. När arrendet omfattar en hel fastighet föreligger alltså alltid hembudsskyldighet även om jordägaren avser att jämte arrendestället sälja annan fast egendom.

När det gäller inskrivningsmyndighetens prövning av frågan om hembudsskyldighet föreligger vid bostadsarrende vill utskottet utöver vad ovan anförts framhålla följande. I de fall erforderliga arealuppgifter inte framgår av fastighetsboken, fastighetsregistret eller handlingarna i lagfartsärendet bör hembudsskyldighet anses föreligga såvida inte jordägaren på något sätt t. ex. genom ett intyg från arrendatorn kan styrka att arrendestället endast utgör högst hälften av den försålda egendomen. Tveksamhet om arealförhållandena bör alltså tala till arrendatorns förmån.

Beträffande frågan om jordägaren enligt 6 eller 7 § skall vara skyldig att också vid bostadsarrende skjuta till mark utöver den som omfattas av hembudet vill utskottet framhålla att det för en jordägare som avser att sälja ett område av sin registerfastighet självfallet är av stor betydelse att fastighetsbildningsåtgärder kan komma till stånd. Annars blir ju en försäljning ogiltig. Det kan därför på goda grunder antas att jordägaren före en försäljning hos fastighetsbildningsmyndigheten hör efter vad som lämpligen kan avstyckas och att dessa uppgifter sedan läggs till grund för eventuella köpeförhandlingar. I flertalet fall kan man enligt utskottets mening räkna med att jordägarens hembud till arrendatorn kommer att avse ett område som kan avstyckas. Det kan emellertid inte uteslutas att en jordägare söker kringgå företrädesreglerna och ger arrendatorn ett så orealistiskt hembud att det redan från början står klart att fastighetsbildning inte kan ske i enlighet med hembudet. Om hembudsskyldigheten då upphörde skulle jordägaren senare fritt kunna överlåta egendom som omfattar arrendestället. Enligt utskottets mening är det inte rimligt att öppna sådana

möjligheter till kringgående av lagen. Också vid bostadsarrende bör en jordägare därför kunna bli skyldig att enligt reglerna i 6 och 7 §§ skjuta till så mycket mark att fastighetsbildningsskäl inte hindrar en överlåtelse. Inte heller för dessa fall är det, anser utskottet, möjligt ge några mer preciserade riktlinjer för vad jordägaren skall vara skyldig att erbjuda. Utskottet vill i sammanhanget tillägga att om tillskottet av mark blir så stort att arrendestället kommer att omfatta hälften eller mindre än hälften av den mark som arrendatorn skall förvärva, så bortfaller hembudsskyldigheten enligt den ovan föreslagna regeln i 5 §.

Som tidigare nämnts skall enligt 5 § ett arrendeställe, för vilket intresseanmälan gäller, inte få överlåtas helt eller delvis utan att arrendatorn först har getts möjlighet att förvärva arrendestället. Med uttrycket helt eller delvis skall enligt vad som framgår av propositionen avses såväl ett visst begränsat område av arrendestället som en ideell andel av fastigheten.

Vidare kan erinras om att det enligt 5 § endast är genom köp eller byte som jordägaren inte får överlåta sin fastighet utan hembud. Förvärv genom gåva, bodelning, arv eller testamente får således ske utan hembud. Detsamma gäller associationsrättsliga fång, såsom tillskott, utdelning eller fusion.

I 5 § finns som tidigare berörts bestämmelser om *vissa andra undantag* från hembudsskyldigheten. Hembud skall sålunda inte erfordras om arrendatorn godkänner överlåtelsen. Om staten genom lantbruksstyrelsen eller en lantbruksnämnd är överlåtaren eller om staten genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk är förvärvare krävs inte heller hembud. Detsamma gäller om en kommun är förvärvare. Hembud skall vidare inte behövas om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling. En överlåtelse får också ske utan hembud om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Frågan om någon av de angivna undantagssituationerna föreligger skall prövas av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks för ett förvärv.

6 § innehåller bestämmelser om vissa ytterligare undantag från hembudsskyldigheten. I dessa fall skall frågan prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Hembud skall enligt 6 § inte behövas om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning. Vidare erfordras inte hembud 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 företrädesrätt. Hembud behövs inte heller om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Som har nämnts i det föregående skall hembudsskyldighet vidare i princip inte föreligga om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Bl. a. LRF, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas in-

tresseorganisation tar i sina remissyttranden upp frågan om *överlåtelse av andel i fastighet*. LRF anser att en överlåtelse bör få ske utan hembud om en ägare av en andel i en fastighet överlåter andelen till en annan delägare. De båda övriga remissinstanserna menar att det inte bör komma i fråga att införa en företrädesrätt vid överlåtelser av andelar i fastigheter.

Utskottet vill framhålla att det inte så sällan förekommer att en fastighet har flera ägare. Av remissyttrandena framgår sålunda att det inte torde vara ovanligt att t. ex. syskon gemensamt äger en gård som de kanske är uppvuxna på. Enligt utskottets uppfattning kan det i många fall då en samäganderätt skall upplösas eller en delägare lösas ut framstå som stötande om arrendatorn skulle få rätt att förvärva arrendestället. I viss utsträckning torde jordägarnas intressen i sådana fall kunna beaktas vid en prövning enligt 6 §. Utskottet vill emellertid peka på att den principiella företrädesrätten för arrendatorn vid en andelsöverlåtelse kan motverka att en — inte minst från allmänna utgångspunkter — önskvärd upplösning av ett samäganderättsförhållande till en jordbruksfastighet sker. Utskottet erinrar i sammanhanget om att utskottet år 1978 och 1979 (se LU 1978/79:2 och 15) — mot bakgrund av de olika problem som kan uppkomma vid dödsboäggande bl. a. när det gäller jordbrukets rationalisering — uttalat att en begränsning av dödsbos innehav av jordbruksmark borde utredas, liksom frågan om en begränsning av sådant samägande som uppkommer genom att dödsboet upplöses och andelar i fastigheten skiftas ut på dödsbodelägarna. Också andra skäl talar enligt utskottets mening för att man i lagen för in ett uttryckligt undantag från hembudsskyldigheten i de fall en delägare i fastigheten säljer sin andel till en annan delägare. En sådan undantagsbestämmelse föreslogs för övrigt av arrendelagskommittén. Utskottet förordar således att andelsförsäljning till en delägare undantas.

Undantaget är av den karaktären att det kan prövas av inskrivningsmyndigheten i samband med lagfartsärendet. Bestämmelsen bör därför tas in i 5 § och då lämpligen omedelbart efter punkten 5. Den i propositionen föreslagna punkten 6 bör därmed betecknas med 7. Utskottet vill understryka att undantaget inte avser de fall då en andel överlåts till en utomstående. Dessa får prövas av arrendenämnden enligt 6 §.

Utskottet övergår härefter till frågan om undantag från *hembudsskyldigheten vid släktskapsförvärv*.

Motionärerna i motion 1983/84:2787 (c) pekar på att förslaget om undantag från hembudsskyldigheten vid makes eller avkomlings förvärv har sin motsvarighet i jordförvärvslagen enligt vilken endast make och avkomling har rätt att förvärva jordbruksfastighet utan lantbruksnämndens prövning. Enligt jordförvärvslagen kan förvärvstillstånd i vissa fall lämnas utan hinder av bestämmelserna i lagen, om särskilda skäl föreligger. I motionen erinras om att riksdagen vid sin behandling av förslaget till jordförvärvslag avtog motioner om att släktskapsundantaget skulle utvidgas till bl. a. syskon och syskons avkomlingar. Motionärerna hänvisar till

vad jordbruksutskottet (JoU 1978/79:19) uttalade i samband härmed, nämligen att man inte ville utesluta att mera avlägsna släktingars förvärv i vissa fall skall kunna bli föremål för en positiv behandling. I betänkandet pekade jordbruksutskottet på att enligt uttalanden i propositionen bör mera avlägsna släktskap — varmed närmast avsågs syskon, syskons avkomling och makes avkomling — liksom sammanboende kunna anses som ett särskilt skäl för bifall till förvärvstillstånd även om andra skäl skulle tala emot förvärvet. Såvitt gällde förvärv bakåt i en släktkedja ansåg utskottet att det kan uppstå situationer där bl. a. starka skäl av personlig karaktär talar för en generös prövning av tillståndsärenden när det gäller överlåtelse till föräldrar. Enligt motionärerna bör riksdagen vid behandlingen av den nu aktuella propositionen göra ett motsvarande uttalande när det gäller syskons och deras avkomlingars rätt att få förvärva en utarrenderad fastighet. I motionen framställs ett yrkande (yrkande 2) i enlighet härmed.

Motionsyrkandet får stöd i remissyttrandena från *Göteborgs tingsrätt*, *LRF*, *Sveriges jordägareförbund* och *Fideikommissariernas intresseorganisation*. De tre sistnämnda instanserna anser dock att undantaget för syskon och syskons avkomling bör föras in i lagen. Jordägareförbundet och Fideikommissariernas intresseorganisation vill dessutom att frikretsen utökas ytterligare till att omfatta också föräldrar samt försäljningar till eller från någon av jordägaren eller frikretsen ägd juridisk person. *Arrendenämnden i Malmö* och *Sveriges domareförbund* pekar på att lagen ger utrymme för erforderlig skälighetsprövning. Motionsyrkandet avstyrks av *Svenska kommunförbundet*.

Enligt utskottets mening är det befogat att ett uttryckligt undantag görs i lagen för dem som är närmast anhöriga, dvs. make och barn. I likhet med departementschefen och motionärerna anser utskottet att man inte bör vidga denna krets ytterligare genom generella undantag i lagen. Överlåtelse till andra släktingar än make och barn får således prövas inom ramen för oskälighetsregeln i 6 §. Som framgår ovan överensstämmer den valda lösningen med den metod som har valts i jordförvärvslagen. Motsvarande bestämmelser finns också i 1982 års ombildningslag.

Utskottet delar departementschefens uppfattning att det vid tillämpning av oskälighetsregeln allmänt sett är påkallat med en restriktiv bedömning till förmån för arrendatorn. Enbart släktskap eller personlig gemenskap bör således i och för sig inte vara tillräckligt för att oskälighet skall anses föreligga. I propositionen framhålls att det bör krävas något mer, såsom att jordägaren redan i sin livstid kan vilja fördela sin egendom bland dem som kan komma i fråga för arv eller testamente eller att jordägaren har ett intresse av att en gård som under generationer innehafts av en viss släkt stannar i släkten. I anslutning härtill vill utskottet framhålla att det, i vart fall när det gäller jordbruksfastigheter, inte sällan torde förekomma att överlåtelser sker till syskon eller syskons avkomling. Enligt utskottets

mening kan det många gånger vara motiverat med en generös syn på sådana överlåtelse och en mindre restriktiv tillämpning kan därför te sig befogad i dessa fall. I likhet med vad som anfördes vid införandet av jordförvärvslagen anser utskottet att de starka personliga skäl som kan föreligga vid de nämnda släktskapsförvärven bör kunna leda till att det inte är oskäligt om arrendatorn går miste om sin företrädesrätt, och detta även om det finns skäl som talar för arrendatorns företrädesrätt. Omständigheterna kan alltså vara sådana att arrendatorns intressen bör få vika till förmån för släktskapsförväret. Samma bedömning bör kunna göras också i det — troligen ringa — antalet fall av överlåtelse till föräldrar som kan förekomma. Utskottet vill i sammanhanget erinra om att det ovan föreslagna undantaget från hembudsskyldigheten vid överlåtelse mellan delägare i en fastighet medför att andelsförvärv mellan bl. a. släktingar underlättas. Det anförda innebär att yrkande 2 i motion 2787 helt tillgodoses.

Överlåtelse mellan *personer som sammanbor med varandra under äktenskapsliknande förhållanden* skall också prövas enligt 6 §. Vid prövningen bör enligt propositionen dessa fall kunna jämföras med det uttryckliga undantaget för överlåtelse till make. Utskottet vill peka på att en strävan inom den familjerättsliga lagstiftningen är att så långt möjligt jämföra samboende med makar. Det finns därför enligt utskottets mening starka skäl för att i den nu aktuella lagen föra in ett uttryckligt undantag också för dem som bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden. Frågor om samboendes ekonomiska förhållanden är för närvarande aktuella med anledning av en lagrådsremiss, grundad på familjelagssakkunnigas betänkande (SOU 1981:85) Äktenskapsbalk. Med hänsyn härtill anser sig utskottet inte nu böra förordna en ändring av reglerna. Utskottet förutsätter dock att frågan får en tillfredsställande lösning i samband med det slutliga ställningstagandet till förslagen om samboendes ekonomiska förhållanden.

En fråga om *ytterligare undantag från hembudsskyldigheten* har aktualiserats av Svenska kommunförbundet. I sitt remissyttrande anför Kommunförbundet att det inte är ovanligt att en kommun i avvaktan på plangenomförande vill nyttiggöra förvärvad jord genom att upplåta den på arrende. När genomförandet av kommunens planer senare sker är det, framhåller Kommunförbundet, mycket vanligt att kommunen säljer marken till någon annan, t. ex. en exploatör, och därvid uppdrar åt denne att närmare genomföra den ändrade markanvändningen. Med den föreslagna lagen om arrendators företrädesrätt måste emellertid hembud ske även i sådant fall. Enligt Kommunförbundet är en företrädesrätt här knappast berättigad. Kommunförbundet anser därför att denna rätt inte bör gälla om egendomen ingår i stadsplan eller är avsedd för annat ändamål än jordbruk.

Med anledning av vad Kommunförbundet anfört erinrar utskottet om att enligt 6 § 1 i den föreslagna lagen en förutsättning för hembudsskyldighet är att arrendet är förenat med rätt till förlängning, dvs. att arrendatorn

har besittningsskydd. Enligt 9 kap. 7 § JB är avtal om jordbruksarrende som slutits för viss tid förenat med rätt till förlängning, utom i särskilt angivna fall. Ett sådant fall är då avtalet avser ett sidoarrende med en arrendetid av högst ett år. Ett annat fall är då arrenderätten förverkats. Också vid bostadsarrende gäller (10 kap. 4 § JB) att rätten till förlängning är beroende av om arrenderätten förverkats eller inte. Vidare saknas, som tidigare redovisats, vid bostadsarrende rätt till förlängning om det inte finns ett taxerat bostadshus på arrendetomten. Både vid jordbruks- och bostadsarrende gäller dessutom att ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn om att arrenderätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning är giltigt om arrendenämnden har godkänt det.

Även om arrendatorn har besittningsskydd kan jordägaren under vissa omständigheter bringa avtalet att upphöra vid arrendetidens utgång genom uppsägning. Närmare bestämmelser om när besittningsskyddet kan genombrytas finns i 9 kap. 8 § och 10 kap. 5 § JB. Ett sådant fall vid jordbruksarrende är då jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet med gällande plan. Ett annat fall är då jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för annat ändamål än det som avses med upplåtelsen och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Liknande bestämmelser gäller för bostadsarrende. Vid båda arrendeformerna kan besittningsskyddet också genombrytas om arrenderätten förverkats eller arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet inte bör förlängas. Vid jordbruksarrende kan arrendet under vissa förutsättningar bringas att upphöra om jordägaren själv eller en nära anhörig till honom vill bruka arrendestället, s. k. självinträde.

Enligt utskottets mening synes undantagsregeln i 6 § 1 i den föreslagna lagen enligt sin ordalydelse och såvitt framgår av uttalandena i propositionen (se s. 102 och 103) vara tillämplig endast i fall då arrendatorn enligt 9 kap. 7 § eller 10 kap. 4 § JB saknar besittningsskydd. Att arrendatorn sagts upp av jordägaren och med stöd av reglerna i 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 § JB förklarats sakna rätt att få arrendet förlängt skulle således i princip inte befria jordägaren från hembudsskyldighet. Även om i vissa sådana fall övriga undantagsregler i 6 § kan bli tillämpliga kan det enligt utskottets mening ifrågasättas om det över huvud taget bör finnas någon hembudsskyldighet för jordägaren när arrendet inte förlängts. Avsaknaden av ett uttryckligt undantag från hembudsskyldigheten i de angivna fallen kan medföra att en kommun eller en annan jordägare, som har ett så berättigat intresse av att kunna förfoga över utarrenderad mark att arrendatorns besittningsskydd fått vika, ändå inte kan sälja marken därför att arrendatorn med stöd av den föreslagna företrädesrätten får möjlighet att förvärva arrendestället. En sådan ordning är inte förenlig med den avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen som skett vid utformningen av JB:s arrenderegler, och det finns en beaktansvärd risk för att jordägar-

nas benägenhet att arrendera ut mark påverkas negativt om arrenderegler-  
na sätts ur spel på detta sätt. Enligt utskottets mening talar övervägande  
skäl för att hembudsskyldighet inte bör föreligga när arrendatorn inte har  
rätt till förlängning av avtalet. Utskottet förordar därför att undantagsre-  
geln i 6 § 1 ändras i enlighet härmed. Med denna ändring av lagförslaget  
får en jordägare möjlighet att, sedan frågan om förlängning av arrendeav-  
talet avgjorts, utan hembud till arrendatorn sälja marken till en utomstå-  
ende. Ofta torde enligt utskottets mening förlängningsfrågan och frågan  
om hembud kunna aktualiseras samtidigt hos arrendenämnden och förfar-  
andet behöver därför inte bli tidsödande för jordägaren. Något särskilt  
undantag för en kommuns markförsäljning i enlighet med Kommunför-  
bundets önskemål är inte erforderligt med hänsyn till vad utskottet sålunda  
förordat.

Sveriges domareförbund har tagit upp en fråga om ytterligare ett undan-  
tag från hembudsskyldigheten bör införas i den föreslagna lagen. Som  
tidigare nämnts finns i 5 § ett undantag från hembudsskyldighet om för-  
värvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt  
samäganderättslagen. Domareförbundet har ifrågasatt om inte bestä-  
melsen bör kompletteras med en regel om undantag också vid försäljning  
enligt 16 § jordförvärvslagen.

I 16 § jordförvärvslagen föreskrivs att egendom, som har förvärvats  
genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvs-  
tillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp, åter skall avyttras inom två år  
efter det att auktionen har vunnit laga kraft, om inte dessförinnan nämnda  
förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla  
egendomen. Enligt utskottets uppfattning är det rimligt att arrendatorn,  
om en försäljning enligt nämnda bestämmelse blir aktuell, får möjlighet att  
förvärva arrendestället i enlighet med den nu föreslagna lagstiftningen.  
Något undantag bör således inte göras för dessa fall.

En fråga om ytterligare ett undantag från hembudsskyldigheten har  
aktualiserats genom det förslag till lag om vissa bulvanförhållanden som  
lagts fram i proposition 1984/85:111. Lagen föreslås gälla när ett bulvan-  
förhållande används för att kringgå bl. a. reglerna i jordförvärvslagen.  
Med ett bulvanförhållande avses i lagförslaget att någon (bulvanen) utåt  
framstår som exempelvis ägare av viss egendom men i verkligheten inne-  
har den för annans (huvudmannens) räkning. Enligt vad som uttalas i  
propositionen kan ett bulvanförhållande bl. a. föreligga när huvudmannen  
inte fått tillstånd att förvärva en jordbruksfastighet och då i stället arren-  
derar fastigheten och även i övrigt övertar den praktiska bestämmanderät-  
ten över fastigheten. Föreligger ett bulvanförhållande skall tingsrätten på  
talan av allmän åklagare förordna att egendomen säljs på offentlig auktion  
genom kronofogdemyndighetens försorg.

Enligt utskottets mening bör självfallet en sådan offentlig auktion kunna  
genomföras utan att arrendatorn (huvudmannen) får möjlighet att förvär-

va arrendestället med stöd av den nu föreslagna lagen om arrendators företrädesrätt. Något uttryckligt undantag torde dock inte behöva införas med hänsyn till att arrendatorn uppenbarligen inte kan få förvärvstillstånd och att arrendenämnden med stöd av reglerna i 6 § därför kan förklara att hembud inte behövs.

När det gäller *tillämpningen av bestämmelserna i 6 §* har några praktiska frågor aktualiserats vid remissbehandlingen. En fråga gäller prövningen av om arrendatorn har rätt till förlängning av arrendet. Sådan rätt föreligger, som ovan redovisats, inte bl. a. om arrenderätten har förverkats. Att arrenderätten är förverkad bör enligt propositionen (s. 103) normalt styrkas med ett domstolsavgörande som har vunnit laga kraft. Ett sådant avgörande behövs dock inte om det framgår att arrendatorn kan avhysas med stöd av reglerna i handräckningslagen (1981:847).

Uttalandena i propositionen i denna del kan enligt arrendenämnden i Göteborg ges innebörden att arrendenämndens avgörande i frågan om avtalet är förenat med rätt till förlängning eller ej alltid skall grundas på något av de två anvisade alternativen. Om en sådan begränsning av rätten till prövning av förverkandefrågan är avsedd, bör den enligt nämnden komma till klart uttryck i författningstext. Med anledning härav vill utskottet framhålla att det kan inte komma i fråga att inskränka arrendenämndens behörighet när det gäller dess prövning av frågan om förverkande. Arrendenämnden bör således vara oförhindrad att pröva frågan på sedvanligt sätt i hela dess vidd.

I det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder finns bestämmelser (17 §) om att arrendenämnden i vissa ärenden skall inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Sådant yttrande skall inhämtas exempelvis om beträffande jordbruksarrende frågan uppkommer huruvida det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen eller att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Arrendenämnderna i Stockholm och Göteborg samt lantmäteriverket har framhållit att det kan bli aktuellt att också inhämta yttrande från eller samråda med fastighetsbildningsmyndigheten.

Utskottet vill för sin del stryka under att det är angeläget att arrendenämnden har ett så gott underlag som möjligt för sina ställningstaganden i företrädesfrågorna. Många gånger torde lantbruksnämnden kunna tillhandahålla erforderligt underlag medan i andra fall kompletterande uppgifter från t. ex. fastighetsbildningsmyndigheten kan visa sig nödvändiga. Enligt utskottets mening är det mindre lämpligt att i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder föreskriva att arrendenämnden skall vara skyldig att inhämta yttrande även från fastighetsbildningsmyndigheten. I stället bör arrendenämnden ha rätt att från fall till fall få avgöra vilken utredning eller vilka yttranden i övrigt som skall inhämtas.

I 8 och 9 §§ förslaget till lag om arrendators företrädesrätt finns vissa regler om *handläggningen av ärenden rörande hembud*.

Enligt 8 § sker ett hembud hos arrendenämnden genom en skriftlig anmälan av jordägaren. Jordägaren skall härvid ge in ett av honom under-tecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. Om det för en överlåtelse krävs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

Förslaget till köpeavtal skall sedan enligt 9 § genom arrendenämndens försorg delges arrendatorn. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras. Arrendenämnden skall vidare för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

Hembudet antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han har beslutat förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i köpeavtalet. Utskottet kommer i påföljande avsnitt att närmare behandla frågor rörande antagande av hembud.

Arrendenämnderna i Stockolm och Göteborg framhåller att det råder osäkerhet om hur nämnderna skall förfara då fastighetsägarens handlingar rörande hembudet inte är kompletta eller i övrigt bristfälliga. I remissyttrandena hänvisas till att bostadsdomstolen prövat frågan om hur hyresnämnd bör förfara enligt 1982 års ombildningslag när makes samtycke inte har bifogats hembudshandlingarna. Bostadsdomstolen uttalade bl. a. (beslut 1984-09-03, 255/1984) att det åligger hyresnämnden att underkasta anmälan om hembud och därvid fogade handlingar en formell granskning. Är anmälan i något hänseende ofullständig bör den enligt bostadsdomstolen avvisas. Att låta fastighetsägarna komplettera anmälan är, framhöll bostadsdomstolen, knappast förenligt med lagens konstruktion att sätta den dag då hembud sker — dagen då handlingarna inkomststämplas hos hyresnämnden — som utgångspunkt för den frist som gäller för att anta hembudet.

Utskottet vill först peka på att det inom andra rättsområden är mindre vanligt att en bristfällig handling kan avvisas utan att ingivaren först har getts möjlighet till erforderliga kompletteringar. Enligt utskottets mening kan man inte räkna med att enskilda jordägare, som avser att ge in ett hembud till arrendenämnden, alltid skall ha klart för sig vilka handlingar som krävs och hur de skall vara utformade. Det måste, anser utskottet, ligga i såväl jordägarens som arrendatorns intresse att jordägaren tillåts komplettera sina handlingar eller avhjälpa brister i dem. Om jordägaren får en sådan möjlighet uppnås också att förfarandet hos arrendenämnden framstår som smidigare och mindre byråkratiskt.

Utskottet föreslår således att om ett hembud är bristfälligt, skall arrendenämnden kunna förelägga jordägaren att avhjälpa bristen inom viss tid.

Först om jordägaren inte efterkommer föreläggandet, skall anmälan avvisas. För tydlighetens skull bör bestämmelser härom tas in i 8 §. Enligt propositionen skall, i likhet med vad som gäller enligt 1982 års ombildningslag, den dag då hembud sker bilda utgångspunkt för den tremånadersfrist som gäller för att anta hembudet. För att inte arrendatorns tidsfrist skall kortas av genom det nu förordade kompletteringsförfarandet bör enligt utskottets mening utgångspunkten för tidsfristen i dessa fall vara den dag då anmälningshandlingarna blev kompletta. Ett tillägg med denna innebörd bör göras till 8 §.

I anslutning till det anförda tar utskottet upp en fråga om avvisning av hembud. Som tidigare berörts får ett hembud avse även annan fast egendom än arrendestället, om inte arrendatorn bestrider det inom den tid som gäller för antagande av hembud. Om arrendatorn bestrider, skall, enligt vad som uttalas i propositionen (s. 203), arrendenämnden avvisa hembudet. Av 9 § följer att hembudet då redan kan ha antecknats i fastighetsboken, vilket bl.a. kan ha den rättsverkan att giltighetstiden för intresseanmälan enligt 4 § förlängs. Av propositionen framgår inte klart huruvida en förlängning av giltighetstiden skall ske också när hembudet avvisas efter arrendatorns bestridande. Eftersom rättsverkningarna av hembudet upphör när det avvisas, skall enligt utskottets mening giltighetstiden emellertid inte förlängas. För att undanröja oklarheter och för att det av fastighetsboken klart skall framgå vilken tid som intresseanmälan gäller förordar utskottet att 9 § kompletteras med en bestämmelse av innebörd att arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om beslut varigenom hembud har avvisats därför att arrendatorn har kommit in med ett bestridande enligt 5 §. Det i utskottets lagrådsremiss framlagda ändringsförslaget bör jämkas redaktionellt.

Arrendenämnden i Göteborg tar också upp en annan fråga som rör arrendenämndernas granskning av hembudet. Enligt arrendenämnden har vissa hyresnämnder i ärenden enligt 1982 års ombildningslag som hembud godtagit köpeavtal mellan fastighetsägaren och annan köpare än hyresgästerna. Nämnden anser att ett sådant förfaringssätt inte bör godtas.

Som arrendenämnden har framhållit kan förslaget till köpeavtal tillsammans med arrendenämndens beslut om att hembudet har antagits utgöra fångeshandling på vilken lagfart kan sökas. Med hänsyn härtill anser utskottet i likhet med arrendenämnden att ett köpeavtal, vilket innehåller annan köpares namn, inte bör godtas såsom ett hembud enligt den nu föreslagna lagstiftningen. Någon särskild föreskrift härom är enligt utskottets uppfattning inte erforderlig. Utskottet vill peka på att det i nämnda fall kan bli fråga om att låta jordägaren justera avtalet genom det av utskottet ovan förordade kompletteringsförfarandet.

I motion 1983/84:2786 (vpk) behandlas ett spörsmål om *besiktning av den hembjudna egendomen*. Motionärerna erinrar om att i regeringens

lagrådsremiss fanns en bestämmelse i 9 § i det nu aktuella lagförslaget om att jordägaren, sedan hembud skett, skulle vara skyldig att bereda arrendatorn tillfälle att besiktiga den hembjudna egendomen. I motionen pekas vidare på att lagrådet ifrågasatte om bestämmelsen behövdes, och att den utan närmare motivering fick utgå ur det slutliga lagförslaget. Motionärerna anser för sin del att eftersom en företrädesrätt kan komma att omfatta andra delar av fastigheten än arrendestället, bör bestämmelsen finnas med i lagtexten. I motionen yrkas att riksdagen beslutar i enlighet härmed (yrkande 3 delvis).

Av remissinstanserna är *arrendenämnden i Göteborg* och *lantbruksstyrelsen* positiva till motionsyrkandet medan yrkandet avstyrks av *arrendenämnden i Linköping* och *Sveriges domareförbund*.

Enligt utskottets mening har man anledning att räkna med att arrendatorn — utom i enstaka undantagsfall — har god kännedom om den fasta egendom som utöver arrendestället kan komma att hembjudas till honom, eftersom denna egendom regelmässigt torde ligga nära arrendestället. De fall där arrendatorn inte känner till egendomen och jordägaren dessutom motsätter sig besiktning torde bli ytterligt sällsynta, om de ens kommer att förekomma. Utskottet anser därför i likhet med lagrådet att en särskild regel om rätt till besiktning inte är erforderlig och avstyrker i enlighet härmed bifall till motionsyrkandet.

#### *Antagande av hembud (10—12 §§)*

Enligt 10 § förslaget till lag om arrendators företrädesrätt antas ett hembud 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. Bestämmelserna har utformats efter förebild av 10 § i 1982 års ombildningslag.

Departementschefen anför i propositionen (s. 108) att ett antagande endast kan 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.

Enligt utskottets mening är det troligt att arrendenämnderna kommer att få in ett inte ringa antal antaganden som är försedda med tillägg m. m. I åtskilliga sådana fall kan det komma att framstå som stötande om nämnden utan någon föregående kontakt med arrendatorn och innan tidsfristen har löpt ut meddelar ett avvisningsbeslut. Utskottet anser därför att nämnden bör ha möjlighet att ge arrendatorn tillfälle att inom tidsfristen komma in med ett "rent" antagande. I fall då arrenderätten tillkommer flera arrendatorer gemensamt men t. ex. endast en av dem har antagit hembu-

det, kan det finnas anledning för nämnden att bereda övriga arrendatorer möjlighet att inom tidsfristen anta hembudet. Det får ankomma på arrendenämnden att avgöra om i de angivna situationerna arrendatorn eller arrendatorerna bör beredas ytterligare möjlighet att anta hembudet. Någon fördröjning av ärendets handläggning får emellertid inte uppkomma. Med dessa uttalanden tillgodoses bl. a. en av de synpunkter som arrendenämnden i Malmö har fört fram i sitt remissyttrande.

Med anledning av vad departementschefen anför om att ett antagande av hembud som är förenat med tillägg m. m. inte är giltigt vill utskottet tillägga följande. Ett förvärv av fast egendom kan bli ogiltigt om köparen inte får erforderliga tillstånd, exempelvis enligt jordförvärvslagen, eller om fastighetsbildning inte kommer till stånd. Om en arrendator antar hembudet med endast det förbehållet att han får sådana tillstånd eller att fastighetsbildning sker, bör det anses som han kommit med ett "rent" antagande.

Arrendenämnden i Malmö har också väckt frågan om hembudet skall anses upphöra att gälla när arrendatorn har gett ett klart besked om att han inte antar hembudet och det samtidigt återstår någon del av tremånadersfristen. För utskottet ter det sig naturligt att hembudet upphör att gälla så snart arrendatorn har gett ett otvetydigt besked om att han inte vill anta hembudet. Av hänsyn till jordägaren bör arrendatorn således i dessa fall inte kunna utnyttja den resterande delen av tidsfristen för ytterligare överväganden. En erinran om att hembudet förfaller när arrendatorn avvisar det bör tas in i 10 §.

För att undanröja oklarheter vill utskottet i anslutning till det anförda framhålla att om arrendatorn avlider sedan ett hembud avgivits, men innan tidsfristen för antagande löpt ut inträder dödsboet i hans ställe. Något nytt hembud till dödsboet behövs således inte.

När det gäller den närmare utformningen i övrigt av 10 § anser arrendenämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg att vad lagrådet föreslår i yttrandet över regeringens lagrådsremiss rörande bestämmelsen bör genomföras. Enligt lagrådet (se propositionen s. 196 och 197) är arrendenämndens beslut i frågan om hembudet har antagits eller inte konstitutivt för frågan om ett förvärv enligt lagens regler har kommit till stånd eller ej, och beslutet kan också överklagas till fastighetsdomstolen. Lagrådet pekar på att denna betydelsefulla uppgift inte framgår av lagtexten. Lagrådet föreslår därför att 10 § kompletteras med en bestämmelse av innebörd att när en anmälan har kommit in skall nämnden pröva om hembudet rätteligen har antagits. Utskottet delar lagrådets och arrendenämndernas uppfattning att en sådan bestämmelse bör införas i 10 §. Som lagrådet vidare erinrar om finns i 21 § fjärde stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder en bestämmelse om att parterna skall tillställas nämndens beslut. Regeln i 10 § lagen om arrendators företrädesrätt om att jordägaren av arrendenämnden skall underrättas om att hembudet har antagits synes därmed inte erforderlig, och utskottet förordar att bestämmelsen utgår ur 10 §.

I 12 § första stycket finns bestämmelser om *förbud mot överlåtelse* till annan än arrendatorn *trots att hembudet har upphört att gälla*. Syftet med bestämmelserna är att förhindra att jordägaren kringgår arrendatorns företrädesrätt genom att lämna honom ett mindre fördelaktigt hembud. Bestämmelserna innebär att även om ett hembud har upphört att gälla, får en 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. Frågor om hinder föreligger mot överlåtelse skall prövas av arrendenämnden.

Motionärerna i motionerna 1983/84:2782 (s) och 2786 (vpk) anser att ordet avsevärt bör utgå ur 12 §. I motion 2782 begärs att riksdagen ger regeringen detta till känna, medan motionärerna i motion 2786 yrkar (yrkande 3 delvis) att riksdagen skall besluta ändra bestämmelsen i enlighet härmed.

De remissinstanser som har yttrat sig över de nu nämnda motionsyrkandena avstyrker samtliga bifall till yrkandena. Så t. ex. framhåller *Svenska kommunförbundet* att bestämmelsen, som den är utformad, bl. a. medger en önskvärd smidighet i fastighetsomsättningen. *Sveriges domareförbund* anser att det inte kan vara meningen att varje i det närmaste betydelselös villkorsändring skall få hindra överlåtelse under tid då arrendatorns intresseanmälan gäller. Enligt *arrendenämnden i Stockholm* verkar bestämmelsen som en spärr mot onödiga tvister, och *arrendenämnden i Malmö* menar att ordet avsevärt behövs för att fastighetsägaren skall kunna göra mindre betydande ändringar i fråga om det överlåtna objektet, parternas prestationer och detaljerna vid köpeskillingens erläggande.

*Domänverket* anför i sitt remissyttrande att enbart det förhållandet att köpeskillingen är lägre bör vid dessa överlåtelser, som ofta är förenade med olika villkor av annan art, inte föranleda ny hembudsskyldighet. Förnyad hembudsskyldighet bör därför enligt domänverket inträda endast om villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren. Domänverket anser också att tidsfristen vid förnyad hembudsskyldighet bör avkortas till en månad.

Flera remissinstanser, bl. a. *Svea hovrätt*, *arrendenämnderna i Malmö* och *Göteborg*, *lantbruksstyrelsen*, *lantmäteriverket* och *Sveriges domareförbund*, anser att bestämmelsen i 12 § kan ge upphov till svårigheter vid tillämpningen i fall då den först hembjudna egendomen inte sammanfaller med den egendom som jordägaren senare vill försälja. I några remissyttrandena efterlyses klarläggande motivuttalanden.

Utskottet erinrar om att 12 § har fått en lydelse som i allt väsentligt överensstämmer med motsvarande bestämmelser i 1982 års ombildningslag. Som framhålls bl. a. av lagrådet torde några komplikationer knappast behöva inträffa när det gäller tillämpningen av reglerna i sistnämnda lag. Objektet vid hembudet — hyresfastigheten eller en andel av denna — är

regelmässigt detsamma som vid en senare försäljning, och en jämförelse mellan villkoren är därmed lätt att göra. Förhållandena vid arrende kan däremot vara betydligt mer komplicerade.

När det först gäller frågan om den omständigheten att köpeskillingen är lägre alltid skall medföra förbud mot överlåtelse vill utskottet erinra om att en intresseanmälan enligt 1982 års ombildningslag gäller i två år varefter den måste förnyas. Under en så kort tidsperiod torde i allmänhet några mera påtagliga förändringar av fastigheten inte behöva inträffa. Utskottet har ovan (s. 16) förordat att intresseanmälan vid arrende skall äga giltighet i tio år. Arrendestället kan därvid mellan ett hembud t. ex. år 2 och en försäljning år 9 av skilda anledningar ha undergått sådana förändringar att det framstår som motiverat med en lägre köpeskillning. Enligt utskottets mening kan man i sådana fall inte upprätthålla kravet på en oförändrad köpeskillning. Vidare bör beaktas att, som domänverket har påpekat, köpeskillingen ofta utgör endast ett bland många villkor när det gäller försäljningar av nu aktuella slag av fastigheter. Särskilt vid överlåtelser av jordbruksfastigheter torde det vara vanligt att köpekontrakten innehåller en mängd olika villkor. Många gånger framstår det därför som mindre lämpligt att se frågan om köpeskillningens storlek isolerad från övriga villkor vid köpet. För att ge utrymme för en mer nyanserad bedömning förordar utskottet att 12 § utformas i enlighet med domänverkets förslag. Kravet på att köpeskillingen inte får vara lägre bör således utgå ur lagtexten. Utskottet vill tillägga att köpeskillingen självfallet är av stor betydelse när det gäller att bedöma villkoren vid en försäljning. Utskottet utgår därför från att arrendenämnderna särskilt uppmärksammar köpeskillningens storlek vid sin prövning av om hinder föreligger mot en överlåtelse.

Utskottet övergår här efter till spörsmålet om villkoren för överlåtelser skall vara *avsevärt* ogynnsammare eller enbart ogynnsammare för jordägaren för att överlåtelseförbudet skall aktualiseras. I förarbetena till 1982 års ombildningslag utvecklades närmare vad som enligt den lagen skall anses ligga i uttrycket "avsevärt" (se proposition 1981/82:169 s. 52 och 53). Därvid anfördes bl. a. att det bör vara fråga om en mera uppseendeväckande avvikelser från hembudet. Det bör alltså, framhölls det, finnas en tämligen god marginal för fastighetsägaren att inom ramen för samma köpeskillning ändra olika villkor och anpassa dessa till det nya förhandlingsläge som uppstår mellan honom och den nye köparen.

Också vid arrendeförhållanden bör enligt utskottets uppfattning krävas någon form av kvalificerad avvikelser från villkoren vid hembudet för att överlåtelseförbudet skall träda in. Uttrycket *avsevärt* behövs således, men bör med den av utskottet ovan förordade lösningen ges ett något annorlunda innehåll än vad motsvarande uttryck enligt 1982 års ombildningslag har.

Som framgått skall arrendenämnden vid sin prövning göra en jämförelse mellan samtliga villkor för hembudet och villkoren vid en senare försälj-

ning. En helhetsbedömning av villkoren vid hembudet och villkoren vid den senare försäljningen måste då göras, varvid köpeskillningarnas storlek är endast en av flera faktorer som måste jämföras med varandra. Inom ramen för samtliga villkor vid hembudet bör fastighetsägaren ha en tämligen god marginal att ändra olika villkor och anpassa dem till förhållandet mellan honom och den nye köparen. Är köpeskillningen oförändrad bör övriga villkor kunna avvika mera påtagligt. Ändras däremot köpeskillningens storlek blir utrymmet för avvikelser när det gäller andra villkor mindre. Med hänsyn till att lång tid kan förflyta mellan hembudet och en tilltänkt försäljning till utomstående bör vid prövningen av om villkoren är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren hänsyn vidare tas till fastighetens skick och andra omständigheter vid tiden för hembudet och tiden för överlåtelsen. Har exempelvis fastigheten försämrats eller dess värde sjunkit av andra orsaker bör som ovan berörts detta kunna beaktas vid jämförelsen och föranleda att en större avvikelse godtas än vad som eljest bör vara fallet. I sammanhanget vill utskottet framhålla att förändringar i penningvärdet inte bör påverka bedömningen. Någon indexuppräkning eller motsvarande bör således inte ske. Vad nu sagts gäller när objektet för hembudet och för den senare överlåtelsen är identiskt. Som framhållits av remissinstanserna kan liknande avvägningsfrågor uppkomma i fall då den hembjudna egendomen inte är densamma som den som senare skall överlåtas. I likhet med departementschefen (se propositionen s. 205 och 206) anser utskottet att villkorsjämförelsen i dessa fall kan ske med hänsyn till värderationerna mellan den fasta egendom som avses, varvid exempelvis de olika taxeringsvärdena kan tjäna som ledning. Härvid bör enligt utskottets mening hänsyn också kunna tas till andra omständigheter som exempelvis att den ursprungligen hembjudna egendomen utgör en mer eller mindre värdefull del av den mark som senare skall säljas.

Utöver vad utskottet sålunda anfört anser sig utskottet inte kunna ge några mera detaljerade riktlinjer för hur jämförelsen mellan villkoren bör göras eftersom förhållandena vid arrenden varierar så starkt. Det får överlämnas till de rättstillämpande myndigheterna att under hänsynstagande till samtliga omständigheter i varje enskilt fall avgöra om kriteriet är uppfyllt eller ej.

Sammanfattningsvis anser utskottet således att förslaget i propositionen såvitt avser 12 § första stycket bör genomföras med den av utskottet ovan förordade ändringen. Utskottet avstyrker således bifall till yrkandena i motionerna 2782 och 2786 om att ordet avsevärd skall utgå ur paragrafen.

Beträffande domänverkets förslag om en kortare tidsfrist vid nytt hembud anser utskottet att ett genomförande av förslaget skulle komplicera lagstiftningen. Ett ytterligare skäl mot förslaget är att en arrendator kan ha behov av en tidsfrist om tre månader för att kunna ta ställning till det nya hembudet. Detta gäller särskilt om egendomen inte överensstämmer med den tidigare hembjudna.

Enligt 12 § andra stycket skall första stycket äga motsvarande tillämpning, om överlåtelsen avser en andel av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller. Uttrycket andel synes ta sikte på såväl överlåtelse av ett område av en fastighet som försäljning av en ideell andel. Utskottet har ovan (s. 27) föreslagit att överlåtelse av ideell andel till annan delägare i fastigheten skall undantas från hembudsskyldighet. För att inte några missförstånd skall uppkomma om innebörden av bestämmelsen i 12 § andra stycket föreslår utskottet att ordet andel byts mot ordet del. Bestämmelsen i andra stycket är således tillämplig både vid överlåtelse av ett område av fastigheten och vid försäljning av ideell andel till annan än den som redan är delägare i fastigheten.

Som ovan nämnts (s. 37) skall frågor om hinder föreligger mot överlåtelse prövas av arrendenämnden. Bestämmelser härom finns i 12 § tredje stycket. I klarhetens intresse vill utskottet påpeka att reglerna i lagen innebär att en jordägare som vill överlåta arrendestället sedan ett hembud har upphört att gälla, måste begära att arrendenämnden prövar om hinder mot överlåtelsen föreligger. Sådan prövning behövs dock inte om något av de undantagsfall som regleras i 5 § föreligger.

I 12 § tredje stycket bör ske en ändring som följd av utskottets förslag till utformning av 5 §.

#### *Ikraftträdande m. m.*

I propositionen föreslogs att den nya lagstiftningen på arrenderättens område skulle träda i kraft den 1 januari 1985. Som tidigare nämnts har också huvuddelen av förslagen om ändringar i JB m. m. trätt i kraft vid årsskiftet. Riksdagen har emellertid först under våren 1985 kunnat behandla frågorna om företrädesrätt för arrendatorer. Med hänsyn härtill och med beaktande av att reformen kräver visst förberedelsearbete föreslår utskottet att ikraftträdandetiden bestäms till den 1 januari 1986.

Bestämmelserna om företrädesrätt för arrendatorer föreslås i propositionen bli omedelbart tillämpliga även på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Motionärerna i motion 2787 (c) anser att något undantag inte bör göras från principen att nya bestämmelser skall tillämpas på äldre avtal först fr. o. m. den tidpunkt då jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. I motionen yrkas att riksdagen beslutar i enlighet härmed (yrkande 4 delvis). Som skäl för sitt ställningstagande anför motionärerna att även om det är betydelsefullt för arrendatorn med ökad trygghet i verksamheten, kan det inte vara riktigt att man genom retroaktiv lagstiftning bryter gällande avtal.

Motionsyrkandet får stöd av *arrendenämnderna i Stockholm och Linköping, lantbruksstyrelsen, domänverket, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Sveriges domareförbund, Sveriges jordägareförbund, Fi-*

*deikommissariernas intresseorganisation* samt i en reservation till Kommunförbundets yttrande av företrädarna för de borgerliga partierna. Yrkandet avstyrks av *Göteborgs tingsrätt* och *Svenska kommunförbundet* (majoriteten).

Utskottet behandlade i betänkande LU 1983/84:35 med anledning av propositionens förslag i övrigt till ändringar i arrendelagstiftningen ett yrkande av samma motionärer om att bestämmelserna om överlåtelse av arrenderätt inte skulle ges retroaktiv verkan. Utskottet pekade härvid bl. a. på att i fråga om långvariga arrenden hade vid tidigare arrendereformer nya bestämmelser i vissa fall gjorts omedelbart tillämpliga på äldre avtal. I betänkandet erinrades om att utskottet tidigare uttalat att man inte kunde bortse från att det fanns en risk för att ett antal arrenden kunde komma att sägas upp av jordägaren, något som kunde få betydande negativa konsekvenser särskilt när det gällde långvariga arrenden. Enligt utskottets mening fanns det risk för att bestämmelserna om arrendatorns överlåtelse rätt kunde få liknande följder om de blev tillämpliga på äldre avtal först sedan dessa förlängts. Utskottet delade därför departementschefens uppfattning att det av sociala skäl var motiverat att de nya bestämmelserna fick gälla också dessförinnan beträffande äldre avtal om arrendeförhållandet varit långvarigt. På utskottets begäran avslog riksdagen motionsyrkandet.

Enligt utskottets mening äger det anförda giltighet också när det gäller övergångsbestämmelserna till lagen om arrendators företrädesrätt. Med hänsyn till de intressen som bär upp den nu aktuella lagstiftningen anser utskottet att de nya reglerna bör bli tillämpliga på äldre avtal även om arrendeförhållandet inte varit långvarigt. I sammanhanget kan också erinras om att arrendelagskommittén förordade att den nya lagstiftningen skulle bli omedelbart tillämplig också på alla äldre avtal. Med det anförda tillstyrker utskottet förslaget i propositionen i denna del och avstyrker bifall till motion 2787 i motsvarande del.

### *Övriga lagförslag*

Förslagen till ändringar i JB och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder föranleder inte någon erinran från utskottets sida. De nya reglerna bör som tidigare nämnts träda i kraft den 1 januari 1986.

### *Övriga frågor*

I förevarande avsnitt tar utskottet upp vissa frågor om *samordning med 1982 års utbildningslag* och *resursbehov* som aktualiserats genom remissbehandlingen samt *behovet av information till arrendatorerna*.

Som tidigare redovisats har den i propositionen föreslagna lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället utformats efter mönster av 1982 års utbildningslag. Utskottet har i det föregående förordat att regeringens lagförslag ändras på flera punkter. Utskottet har vidare gjort vissa

motivuttalanden bl. a. beträffande handläggningen av ärenden om arrendators företrädesrätt. Enligt utskottets mening framstår det som angeläget att regeringen prövar frågan om dessa ändringar och uttalanden — i den mån de inte är föranledda av de särskilda förhållandena vid arrende — bör leda till ändringar i 1982 års ombildningslag. Utskottet vill i sammanhanget också erinra om vad arrendenämnden i Malmö uttalat, nämligen att lagen om arrendenämnder och hyresnämnder bör tillföras regler beträffande nämndernas förfarande med hembud enligt de båda lagarna syftande till ett enhetligt handläggningsförfarande. Utskottet utgår från att regeringen med uppmärksamhet följer tillämpningen av såväl 1982 års ombildningslag som den nya lagen om arrendators företrädesrätt och tar de initiativ till samordning som kan visa sig behövliga.

Lagstiftningen om arrendators företrädesrätt innebär att bl. a. inskrivningsmyndigheterna och arrendenämnderna får nya arbetsuppgifter. Enligt departementschefen kan dessa uppgifter klaras av inom ramen för tillgängliga resurser. Utskottet saknar anledning att frångå departementschefens bedömning. Skulle det uppstå behov av ökade resurser får på sedvanligt sätt krav härom föras fram och prövas i samband med budgetbehandlingen.

De nya reglerna om rätt för arrendatorn att förvärva arrendestället berör många arrendatorer. Enligt utskottets mening är det därför angeläget att information om lagens innehåll når ut till arrendatorerna. Det är också betydelsefullt att informationen får en tillfredsställande utformning så att arrendatorerna får kännedom om sina rättigheter. Utskottet förutsätter att regeringen vidtar erforderliga åtgärder men vill också understryka att de organisationer som tillvaratar arrendatorernas intressen har en viktig uppgift att fylla när det gäller spridningen av en tillfredsställande information.

#### *Utskottets hemställan*

Utskottet hemställer

1. beträffande *avslag på proposition 1983/84:136 delvis* att riksdagen avslår motion 1983/84:2788 yrkande 2,
2. beträffande *ytterligare utredning av frågorna om förköpsrätt* att riksdagen avslår motion 1984/85:840,
3. beträffande *enkla lagteknisk lösning* att riksdagen avslår motion 1983/84:2787 yrkande 1,
4. beträffande *avslag på förslaget om intresseanmälan* att riksdagen avslår motion 1983/84:2786 yrkande 3 i denna del,
5. beträffande *lagreglerna om intresseanmälan* att riksdagen antar det i propositionen framlagda förslaget till

- lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället såvitt avser 2—4 §§ med den ändringen att 2 och 4 §§ erhåller i bilaga 2 som *Utskottets förslag* betecknade lydelse,
6. beträffande *överlåtelser till syskon m. fl.*  
att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2787 yrkande 2 och med anledning av propositionen i denna del godkänner vad utskottet anfört om överlåtelser till syskon m. fl.,
  7. beträffande *besiktning av den hembjudna egendomen*  
att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2786 yrkande 3 i denna del antar 9 § förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället med den ändringen att paragrafen erhåller i bilaga 2 som *Utskottets förslag* betecknade lydelse,
  8. beträffande *hembud*  
att riksdagen antar 5—8 §§ förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället med den ändringen att 5, 6 och 8 §§ erhåller i bilaga 2 som *Utskottets förslag* betecknade lydelse,
  9. beträffande *antagande av hembud*  
att riksdagen antar 10 § förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället med den ändringen att paragrafen erhåller i bilaga 2 som *Utskottets förslag* betecknade lydelse,
  10. beträffande *uttrycket avsevärt ogynnsammare*  
att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2782 i denna del och motion 1983/84:2786 yrkande 3 i denna del antar 12 § förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället med den ändringen att paragrafen erhåller i bilaga 2 som *Utskottets förslag* betecknade lydelse,
  11. beträffande *övergångsbestämmelser till lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*  
att riksdagen med avslag på motion 1983/84:2787 yrkande 4 i denna del antar ikraftträdandebestämmelsen till förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället med den ändringen att tidpunkten för ikraftträdandet bestäms till den 1 januari 1986,
  12. beträffande *förslaget i övrigt till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*  
att riksdagen antar förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället i den mån det inte omfattas av vad utskottet har hemställt ovan,
  13. beträffande *lagförslagen i övrigt*  
att riksdagen med bifall till propositionen i denna del antar de i bilaga 1 redovisade förslagen till lag om ändring i jordabalken och lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder med den ändringen att tidpunkterna för ikraftträdandet bestäms till den 1 januari 1986.

Stockholm den 23 april 1985

På lagutskottets vägnar

PER OLOF STRINDBERG

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

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

### Reservationer

#### 1. *Avslag på proposition 1983/84:136 delvis (mom. 1)*

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

*dels* att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 10 med "Mot den" och slutar på s. 42 med "tillfredsställande information" bort ha följande lydelse:

Med hänsyn till jordförvärvslagens regler torde det enligt utskottets mening i dag förhålla sig så att arrendatorn ofta är den enda person som kan komma i fråga som köpare av en jordbruksfastighet. I de fall någon utomstående köpare kan räkna med förvärvstillstånd torde förhållandena ofta i allmänhet vara sådana att fastigheten inte är en lämplig brukningsenhet och därför av jordbruksrationaliseringsskäl bör sammanföras med någon annan enhet eller att arrendatorn av olika skäl inte anses lämplig. Utskottet konstaterar därför i likhet med motionärerna i motion 2788 att jordbruksarrendatorn i flertalet fall redan har en företrädesrätt i praktiken. Enligt vad utskottet har erfarit är det också vanligt att arrendatorn erbjuds att före andra köpa fastigheten. Härtill kommer att arrendatorns ställning på grund av besittningsskyddsreglerna inte påverkas av en försäljning. Något verkligt behov av den föreslagna reformen kan således knappast anses föreligga när det gäller jordbruksarrendatorerna. Erfarenheterna från tidigare lagstiftning om förköpsrätt visar också att en sådan rättighet knappast utnyttjas.

Inte heller vid bostadsarrende kan det enligt utskottets mening finnas något mera påtagligt behov av en företrädesrätt. Bostadsarrendatorn har sålunda ett starkare besittningsskydd än jordbruksarrendatorn och i praktiken kan det vara svårt eller för att inte säga omöjligt för jordägaren att sälja fastigheten till någon annan än arrendatorn. Detta gäller särskilt när bostadsarrendet avser hela eller större delen av den mark som skall säljas.

Redan på grund av det anförda ställer sig utskottet avvisande till den föreslagna lagstiftningen. Härtill kommer att utskottet hyser starka betänkligheter mot förslaget från såväl principiella som praktiska utgångspunkter.

Att utöver vad som skett genom annan lagstiftning, bl. a. jordförvärvslagen, nu ytterligare inskränka en jordägares möjligheter att fritt överlåta sin egendom bör sålunda enligt utskottets mening inte komma i fråga. Utskottet vill vidare peka på att förslaget i propositionen i realiteten innebär en form av friköpsrätt av arrendestället, låt vara att denna rätt aktualiseras först i samband med en försäljning. En sådan rättighet för arrendatorn kan medföra stora problem för jordägaren och kanske leda till betydande ekonomiska nackdelar för honom som inte står i rimlig proportion till den fördel arrendatorn får. Enligt utskottets mening finns det en beaktansvärd risk för att förslaget om det genomförs kommer att negativt påverka utbudet av arrendemark.

Som tidigare berörts har förslaget i propositionen utformats efter mönster av 1982 års ombildningslag. Av remissyttrandena framgår att 1982 års lag vållat svårigheter i tillämpningen. Än värre problem kan befaras uppkomma då förfarandet skall gälla jordbruks- och bostadsarrendatorer. Som framhållits av arrendenämnden i Göteborg och Domareförbundet kan exempelvis svårlösta intressekonflikter uppkomma när flera arrendatorer kan hävda företrädesrätt. Också från fastighetsbildningssynpunkt kan problemen bli betydande, något som inte närmare analyserats i propositionen. Utskottet vill också framhålla att den föreslagna lagstiftningen är svåröverskådlig och leder till en byråkratisk omgång. En väsentlig brist i förslaget är vidare att det inte klart framgår att jordägaren kan bli skyldig att avstå mer mark än själva arrendestället till arrendatorn. Remissyttrandena visar också att åtskilliga frågor lämnats obesvarade i propositionen och att de praktiska konsekvenserna av förslaget därför inte är möjliga att överblicka.

Sammanfattningsvis anser utskottet således att förslaget i propositionen inte bör läggas till grund för lagstiftning. Utskottet tillstyrker därför bifall till motion 2788 yrkande 2. Önskemålen i motion 840 tillgodoses härmed i inte oväsentlig utsträckning. Någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motion 840 är således inte påkallad. Ställningstagandet innebär att övriga motionsyrkanden inte bör föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

*dels* att utskottet under moment 1 bort hemställa

1. *beträffande avslag på proposition 1983/84:136 delvis*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2788 yrkande 2 och med anledning av motion 1984/85:840 avslår proposition 1983/84:136 såvitt avser lagstiftning om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället samt motionerna 1983/84:2782 i denna del, 1983/84:2786 yrkande 3 och 1983/84:2787 yrkande 1, 2 samt 4 i denna del.

2. *Övergångsbestämmelser till lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (mom. 11)*

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

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 41 som börjar med "Utskottet behandlade" och slutar med "motsvarande del" bort ha följande lydelse:

Som utskottet framhållit då ändringar i arrendelagstiftningen tidigare varit aktuella (se LU 1978/79:23) är det en allmän princip att nya civilrättsliga regler inte skall ges retroaktiv verkan om inte starka skäl talar för annat. Vid tidigare arrendeformer har därför övergångsbestämmelserna i huvudsak utformats så att de nya civilrättsliga reglerna blivit tillämpliga på bestående avtal först sedan avtalet förlängts på grund av att det inte efter ikraftträdandet sagts upp.

När det gäller den nu aktuella lagstiftningen om arrendators företrädesrätt anser utskottet inte att det finns tillräckligt starka skäl som talar för att lagstiftningen bör ges retroaktiv verkan och därmed bli omedelbart tillämplig på gällande avtal. Flertalet remissinstanser har också uttalat sig till stöd för motionärernas yrkande. Utskottet vill vidare framhålla att det av hänsyn till arrendatorernas och jordägarnas intressen finns anledning att låta de nya reglerna bli tillämpliga på äldre avtal först efter en övergångstid. Bl. a. kan det finnas ett behov för parterna att justera arrendeavtalet med hänsyn till de nya bestämmelserna, exempelvis när det gäller att närmare bestämma det arrenderade områdets gränser och areal.

Utskottet tillstyrker med det anförda bifall till motion 2787 yrkande 4 i denna del.

*dels* att utskottet under moment 11 bort hemställa

11. *beträffande övergångsbestämmelser till lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2787 yrkande 4 i denna del och med anledning av propositionen antar följande som *Reservanternas förslag* betecknade övergångsbestämmelser till förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

*Regeringens förslag*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

*Reservanternas förslag*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

*I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller lagen först från och med den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.*

## Särskilt yttrande

Per Israelsson (vpk) anför:

### *Allmänt*

Jag vill inledningsvis erinra om att riksdagen redan på våren 1984 tog beslut med anledning av regeringens proposition 1983/84:136 men att delen om arrendators rätt till hembud när arrendestället blir aktuellt för försäljning då bröts ut och remissbehandlades för att senare föreläggas riksdagen för beslut.

När nu utskottet haft att ta ställning till frågan om arrendators rätt att köpa arrendestället så har det skett mot bakgrund av den nya information som framkommit dels vid studiebesök, dels från remissbehandlingen.

Vid en sammanvägning av propositionens förslag med den nya informationen har det visat sig att det går att tänka sig ett flertal situationer där problem och oklarheter kan tänkas uppkomma. Man kan då tänka sig två vägar. Den ena — som avslagsmotionärerna går på — innebär att man inte nu genomför någon lagstiftning av ifrågavarande slag eller i varje fall uppskjuter den. Den andra vägen är att man söker undvika de befarade problemen och oklarheterna genom ändringar i det ursprungliga förslaget i propositionen. Utskottsmajoriteten har valt den senare vägen.

Jag har inte velat fördröja genomförande av en laglig rätt för arrendatorer att få förvärva sina arrendeställen. Därför har jag anslutit mig till den majoritet som står bakom utskottets skrivning. I denna skrivning har jag fått ge avkall på krav som ställts i vpk-motionen 1983/84:2786. Att dessa krav inte fullt ut kunnat tillgodoses innebär inte att jag därmed principiellt frånfallit de tankegångar som framförts i den nämnda motionen. Om jag stelbent hållit fast vid motionens krav fullt ut kunde det ha lett till att arrendatorernas rätt att förvärva sina arrendeställen skjutits upp till en ovisst framtid. Jag har inte velat medverka till en sådant ovisst uppskov.

Jag vill i detta sammanhang också erinra om att i de delar av propositionen som riksdagen beslutade om år 1984 så har motionskrav i den nu aktuella vpk-motionen i väsentliga delar blivit tillgodosedda.

### *Den samhällliga jordpolitiken och jordbruksarrendena*

Jag vill peka på att jordbruksarrenden har en nära koppling till den allmänna jordpolitik som samhället vill föra. Vänsterpartiet kommunisterna såg positivt på den nu gällande jordförvärvslagen och särskilt då på den möjlighet som infördes att pröva om överlåtelsevärdena stod i rimligt förhållande till den avkastning som det aktuella jordbruket kunde tänkas ge. Jag vill i detta sammanhang påminna om att vpk ville ha en undantagslös prövning av alla överlåtelse. Släktingar skulle inte få företräde i annat fall än då de kunde visa minst samma lämplighet som andra köpare. Detta är en uppfattning som vpk fortfarande står fast vid.

Det nu ifrågavarande lagförslaget är givetvis viktigt, det är därför som jag inte velat inta en sådan ställning att lagen skjutits på framtiden, men det har inte samma ingripande jordpolitiska betydelse som jordförvärvslagen.

Jag vill också i detta sammanhang framhålla vänsterpartiet kommunisternas syn på jordpolitiken. Den traditionella synen från socialister är att alla viktiga nationella naturtillgångar skall tillhöra samhället. I princip anser vi sålunda att jorden är en sådan nationell naturtillgång. All jord borde därför vara samhällsägd. Det skulle leda till flera fördelar. All spekulation i jord eliminerades, kapitalinsatsen för nyetablerade bönder skulle minska väsentligt, skuldbördan hos främst nyetablerade bönder skulle minska kraftigt och det skulle gå att producera livsmedel till lägre pris. Arrendet — i dess nuvarande form — skulle försvinna och ersättas av en brukningsrätt som skulle kunna ärvas. Detta är grundläggande ideologiska tankegångar som självklart inte kan genomföras över en natt, men ändå vara genomförbara inom ramen för både nuvarande grundlag och samhällssystem om den politiska viljan fanns.

Enligt SCB:s undersökningar av jordbrukarnas deklARATIONER ÅR 1983 så var deras tillgångar i riket ca 101,4 miljarder samtidigt som deras skulder var ca 40,0 miljarder. Det innebär att skillnaden mellan tillgångar och skulder var 61,4 miljarder, en summa som är mindre än det årliga budgetunderskottet för i år. Eftersom jordvärdet endast är en del av taxeringsvärdet så skulle en inlösning av jorden sannolikt dra en mindre kostnad än den här redovisade.

## Propositionens lagförslag

### 1 Förslag till

### Lag om ändring i jordabalken\*

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

dels att 4 kap. 1 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas en ny paragraf, 8 kap. 27 §, 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 överlätes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, 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 (1985:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*, *giltiga* även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

#### 8 kap. 27 §<sup>3</sup>

*Vid jordbruksarrende och bostadsarrende har arrendatorn i vissa fall rätt att förvärva arrendestället enligt lagen (1985:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

\* Lagförslaget avser endast de ändringar som föranleds av förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Övriga i proposition 1983/84:136 föreslagna ändringar i jordabalken antogs av riksdagen år 1984 (LU 1983/84:35, rskr. 394) och trädde i kraft den 1 januari 1985 (SFS 1984:678).

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

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

<sup>3</sup> Förutvarande 8 kap. 27 § upphävd genom 1976:193.

## 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.

#### Inträsseanmälan

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 underättas om att en inträsseanmälan har antecknats i fastighetsboken.

4 § Sedan anteckning har skett gäller en inträsseanmälan 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 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 inträsseanmälan från arrendatorn får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet har upphört.

#### Hembud

5 § Ett arrendeställe, för vilket en inträsseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort inträsseanmälan 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 överlåtaren,
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 förvävrätt 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 egenom, 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 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 ett hembud skäligen bör kunna omfatta så mycket av jordägarens fasta egenom, 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 §** 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.

### 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, 16 e, 17, 22 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 §<sup>2</sup>

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. 12 b, 17 a, 18, 21 eller 31 §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,
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 arrendetvist.

*5. pröva frågor enligt lagen (1985:000) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.*

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

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

**Ärende angående ombildning till bostadsrätt m. m.<sup>3</sup>**

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

##### 16 e §<sup>4</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

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 (1985:000) om arrendatorers rätt att förvärva*

\* Lagförslaget avser endast de ändringar som föranleds av förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Övriga i proposition 1983/84:136 föreslagna ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder antogs av riksdagen år 1984 (LU 1983/84:35, rskr. 394) och trädde i kraft den 1 januari 1985 (SFS 1984:679).

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1984:679.

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

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

*Nuvarande lydelse*

sökandens yrkande och grunderna för detta.

*Föreslagen lydelse*

*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 §<sup>5</sup>

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. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets 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 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 (1985:000) 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.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1984:679.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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.

22 §<sup>6</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 åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34—37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadsannonseringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

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

23 a §<sup>7</sup>

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.

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.

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. *Det samma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:000) om arrendators rätt att förvärva arrendestället.*

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1984:679.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1984:679.

*Nuvarande lydelse*

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 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 motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § tredje stycket 1—3 får inte överklagas.

*Föreslagen lydelse*

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 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 motsvarande 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 arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

## Bilaga 2

## Av utskottet föreslagna ändringar i regeringens förslag till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

*Propositionens förslag**Utskottets förslag*

## 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 arrendavtalet i original eller bestyrkt kopia.

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

Om en arrendator har intresse av att utöva sin förvärvsrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. *Vid bostadsarrende får en intresseanmälan göras endast om det på arrendestället finns ett sådant bostadshus som avses i 10 kap. 1 § jordabalken och huset har åsatts taxeringsvärde.*

Till anmälan skall fogas arrendavtalet i original eller bestyrkt kopia. *Avser anmälan ett bostadsarrende, skall till anmälan dessutom fogas bevis om att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde.*

## 4 §

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter *tio* år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i denna lag sker under denna tid, gäller anmälingen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde.

*Avlider en arrendator under tid då hans intresseanmälan gäller, skall anmälingen gälla för dödsboet fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter sex månader från den dag då arrendatorn avled, dock längst fram till den inskrivningsdag som anges i första stycket.*

Vad som har sagts i *första och andra styckena* gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

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

## Propositionens förslag

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.

Hembud behövs inte heller,

1. om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning,
2. om det med hänsyn till förhål-

## Utskottets förslag

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 eller, i fall som avses i 4 § andra stycket, dennes dödsbo har erbjudits att förvärva arrendestället. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

Utän hinder av första stycket får, när det är fråga om bostadsarrende som inte avser hel fastighet, överlåtelse ske utan hembud om högst hälften av den överlåtna fasta egendomen utgör mark, som omfattas av arrendet.

Föreligger hembudsskyldighet får hembudet avse även annan fast egendom än arrendestället, såvitt avser jordbruksarrende dock inte om 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 andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten.

7. 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 arrendatorn inte har rätt till förlängning av arrendeavtalet,
2. om det med hänsyn till förhål-

*Propositionens förslag*

landet 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.

## 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.

*Utskottet förslag*

landet 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.

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.

*Om ett hembud inte uppfyller vad som föreskrivs i första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommer jordägaren föreläggandet, anses hembud ha skett den dag då bristen avhjälpes. Efterkommer jordägaren inte föreläggandet, får hembudet avvisas.*

## 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 under rätta inskrivningsmyndigheten om

Arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken under rätta inskrivningsmyndigheten om

*Propositionens förslag*

hembudet och om dagen då hembudet skedde.

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.

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.

*Utskottets förslag*

hembudet och om dagen då hembudet skedde. *Sådan underrättelse skall också ske om ett hembud avvisas på grund av bestridande som avses i 5 § tredje stycket.*

## 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. *När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.*

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt *eller när arrendatorn skriftligen har underrättat arrendenämnden om att han inte antar hembudet.*

## 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 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 *villkoren är* 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 *del* av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller.

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

*Bilaga 3***Remissyttranden över det i proposition 1983/84:136 framlagda förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället**

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Remissyttrande från                               | S.  |
| Svea hovrätt                                      | 62  |
| Göteborgs tingsrätt                               | 66  |
| Arrendenämnderna i                                |     |
| Stockholm                                         | 67  |
| Linköping                                         | 73  |
| Malmö                                             | 74  |
| Göteborg                                          | 79  |
| Kammarkollegiet                                   | 85  |
| Stiftsnämnderna i                                 |     |
| Linköping                                         | 89  |
| Skara                                             | 91  |
| Lund                                              | 93  |
| Göteborg                                          | 94  |
| Lantbruksstyrelsen                                | 95  |
| Lantbruksnämnderna i                              |     |
| Kristianstads län                                 | 98  |
| Västmanlands län                                  | 100 |
| Skaraborgs län                                    | 102 |
| Statens lantmäteriverk                            | 104 |
| Domänverket                                       | 107 |
| Lantbrukarnas riksförbund (LRF)                   | 108 |
| Svenska kommunförbundet                           | 112 |
| Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund | 116 |
| Svenska lantarbetareförbundet                     | 117 |
| Sveriges advokatsamfund                           | 119 |
| Sveriges domareförbund                            | 120 |
| Sveriges jordbruksarrendatorers förbund           | 123 |
| Sveriges jordägareförbund                         | 125 |
| Fideikommissariernas intresseorganisation         | 128 |

## SVEA HOVRÄTT

*Förköp av jordbruksarrende*

Det är angeläget men också svårt att konstruera förköpsrätten så att den fungerar praktiskt och samtidigt tillgodoser rättssäkerheten. I propositionen har som förebild använts lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Vad som gör att den lagen inte i alla avseenden är så bra som förebild är att den syftar på förvärv av en hel fastighet alternativt en "hyreshusenhet", medan situationen vid förköp av jordbruksarrende mycket ofta kommer att vara att förköpet måste omfatta arrendestället plus kompletteringsmark.

Arrende enligt gällande svensk rätt utmärks av att den "fastighetsbildning" som sker genom upplåtelsen är fri från alla legala restriktioner. Detta torde inte skapa några större svårigheter vid förköp av jordbruksarrenden, eftersom tanken är att ett förköp skall prövas med utgångspunkt från fastighetsbildningslagens och jordförvärvslagens krav på brukningsenhetens utformning och många gårdsarrenden redan i dag torde uppfylla dessa krav eller ganska lätt kan anpassas till dem. Man får dock räkna med att införandet av en förköpsrätt för arrendatorer kommer att minska jordägarnas intresse att arrendera ut sina jordbruk. Vad som särskilt kan antas komma att medföra ett minskat utbud av arrenderad jord, är att förköp förutsätts kunna kombineras med förvärv från samma jordägare av även annan erforderlig mark, exempelvis skogsmark. Hovrätten, som har förståelse för önskemålet att kunna komplettera arrendestället, anser att bestämmelserna härom, närmast 6 § 2 st och 7 § 2 st, är skrivna på ett sätt som gör att de måste vara mycket svårtillgängliga för den allmänhet som berörs. Det hade varit bättre om det mera konkret av själva lagen hade framgått att jordägaren kan bli skyldig att till arrendatorn avstå exempelvis hela registerfastigheten trots att gårdsarrendet endast avser fastighetens jordbruksmark, om registerfastigheten är en enhet som utgör ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag.

Förfarandet med intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten, som kritiserats i flera av riksdagsmotionerna, är onekligen ganska otympligt — inte minst för arrendatorerna. Ett system där arrendatorns intresseanmälan byts ut mot en skyldighet för jordägaren att före försäljningen hembjuda arrendestället till arrendatorn torde vara mera praktiskt. Lagfart för den nye ägaren skulle då inte meddelas, förrän det styrkts att hembudsskyldigheten fullgjorts. Säljarens uppgifter i denna del torde relativt lätt kunna bestyrkas av lantbruksnämnden, vars beslut om förvärvstillstånd normalt alltid företes i lagfartsärenden av detta slag. Hovrätten beklagar om det läge vari lagstiftningsfrågan nu befinner sig anses medföra svårigheter att utarbeta de ändringar i lagförslaget som erfordras för att ersätta systemet med intresseanmälan med ett hembuds förfarande.

### *Förköp av bostadsarrende*

"Allmän fastighetstaxering 1981" (Sveriges officiella statistik 1982, s. 22) redovisar för hela landet ca 125 000 sannolika bostadsarrenden varav ca 115 000 fritidshus. Utanför statistiken faller de bostadsarrenden där arrendatorns hus inte åsatts taxeringsvärde. Eftersom dessa inte heller har rätt till förlängning, omfattas de å andra sidan inte heller av den föreslagna lagen (10 kap. 4 § 1 st. jordabalken, 6 § 1 st. 1 p. den föreslagna lagen).

Genom 1968 års lagstiftning om bostadsarrende skedde en avsevärd förbättring av bostadsarrendatorernas villkor. Det alldeles övervägande antalet bostadsarrenden avser fritidshus. De sociala skälen för exempelvis en förköpsreform är därför här långt mindre än vid jordbruksarrende.

Till skillnad från gårdsarrenden är läget, såvitt avser bostadsarrendena, det att de i ett stort antal fall inte uppfyller förutsättningarna för ombildning till "riktiga" fastigheter. Av grundmaterialet till den ovannämnda statistiken kan utläsas hur många av bostadsarrendena som utgör

1. självständiga fastigheter (arrendestället identiskt med en fastighet),
2. områden som uppfyller förutsättningarna för att bilda egen fastighet ("uppenbart avstyckningsbara") samt
3. övriga.

Omfattande bebyggelse — i regel för fritidsändamål — på arrenderad mark erbjuder många gånger exempel på områden som inte kan accepteras från plansynpunkt. Det var i första hand just dessa förhållanden som föranledde upphävandet år 1976 av ensittarlagen (1925:334). "Skräpbebyggelsen" på arrenderad mark hade ju i många år vållat allvarliga problem. Detta medverkade också till att bostadsarrendatorernas besittningsskydd år 1968 utformades som en principiell rätt till förlängning av upplåtelse tiden och inte exempelvis som en rätt för arrendatorn till friköp eller en skyldighet för jordägaren att lösa arrendatorns hus (SOU 1966:26 s. 114, 182). Bostadsarrendatorer, vilkas hus står i strid med gällande planer eller motsvarande beslut eller utgör "svartbyggen", är visserligen inte uteslutna från förlängningsrätt (besittningsskydd), men de har av hänsyn till det allmänna planintresset tillerkänts en svagare ställning än övriga (10 kap. 5 § 1 st. tredje och fjärde punkterna jordabalken; NJA II 1968 s. 136).

De praktiska möjligheterna att komplettera arrendetomterna med annan mark är ofta obefintliga. Där, å andra sidan, förutsättningar för fastighetsbildning föreligger, torde redan nu frivilliga försäljningar ofta äga rum.

En situation som i enlighet med det nu sagda kommer att bli mycket vanlig är att arrendestället och därmed arrendatorns intresseanmälan avser ett område som är mindre än den fastighet från vilken upplåtelsen skett. Ett exempel: Arrendestället, kanske en värdefull strandtomt, omfattar 1 000 m<sup>2</sup> av en fastighet på 1 000 hektar med flera olika marktyper. I motsats till andra fall, där förköp får ske, kommer den avtalade köpeskil-

lingen då inte att lämna någon egentlig vägledning för bestämmande av priset på arrendestället plus eventuell kompletteringsmark.

Med anledning av vad lagrådet har yttrat i denna del uttalar departementschefen att en jämförelse skall ske mellan köpevillkoren för den tilltänkta köparen och den arrendator som fått hembud. Jämförelsen skall ske med beaktande av syftet, som anges vara att förhindra att hembudskyldigheten kringgås genom att jordägaren ställer orealistiska villkor i hembudet. Hovrätten anser att såväl allmänhet som tillämplande myndigheter här bör få mera preciserade riktlinjer. I sådana fall som illustreras av det nyssnämnda exemplet synes det dock ofrånkomligt att fastställandet av köpeskillingen för arrendatorns förvärv i realiteten kommer att innefatta en helt fristående marknadsvärdering av arrendetomten och eventuell kompletteringsmark. Därmed har å andra sidan de praktiska fördelar som är förenade med en förköpsrätt i stor utsträckning gått förlorade.

Till dessa kritiska synpunkter på den föreslagna lagen kommer andra, som har avseende på dess tänkbara följder. Det är vanligt att en fastighet med bostadsarrende upptar stora grupper av sådana arrenden, ibland flera hundra. Om flertalet arrendatorer i en sådan grupp gör intresseanmälan ställs inte bara jordägaren utan också inskrivningsmyndigheten, fastighetsbildningsmyndigheten och arrendenämnden inför stora problem. Den sannolika effekten blir att sådana arrendeställen överhuvudtaget inte går till försäljning utanför frikretsen och således undandras den allmänna omsättningen. Detta i sin tur kan leda till att ägarens intresse för att goda förhållanden skall råda i hans "stugområde" minskar.

En annan sannolik utveckling — som man redan nu har sett många exempel på — är att bostadsarrende upplåts som underarrende och att det mellan jordägaren och bostadsarrendatorn placeras en mellanman som överarrendator. Om jordägaren i ett sådant fall säljer fastigheten, är underarrendatorn-husägaren med den föreslagna lagen utesluten från friköp utom möjligen i de fall där det kan bevisas att överarrendatorn är bulvan för jordägaren. (Man måste utgå ifrån att många fall av upplåtelse till överarrendator är fullt legitima.) Oavsett om upplåtelsen till överarrendatorn är ett bulvanförhållande eller en helt normal affärstransaktion, är underarrendatorns ställning alltid betydligt mera osäker än om han arrenderar av jordägaren utan någon mellanman. Frågan om underarrendatorernas prekära ställning har med anledning av motioner uppmärksammats av lagutskottet (1983/84:35 s. 24 ff). Det kan tilläggas att problemet med underarrende inte är begränsat till kommuners upplåtelser av mark för kolonilotter. Underarrende förekommer inom alla slag av arrenden och det är troligen så att problemen inte är störst i de fall kommuner står som upplåtare. Behovet av ändringar framhålls redan av arrendelagsutredningen (SOU 1968:57 s. 387) men några lagstiftningsåtgärder har inte vidtagits.

Vad hovrätten anfört om situationen på rättsområdet synes ge vid handen att antalet fall där förköp kommer att kunna ske är mycket litet i

jämförelse med det totala antalet fall där husägaren/arendatorn vill förköpa. En så beskaffad lag inger betänkligheter av såväl principiell som praktisk art.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten, som har förståelse för tanken att ge fler ägare av hus på ofri grund möjlighet att också bli ägare till marken, att de skäl som talar mot en förköpsrätt för bostadsarendatorer är betydligt starkare än de skäl som talar för en sådan rättslig nyhet. Avgörande för denna ståndpunkt har framför allt varit dels de många olägenheter av praktisk art som en sådan reform för med sig, dels dess indirekta icke önskvärda verkningar. Hovrätten utesluter inte möjligheten att frågan efter en mera utförlig utredning kan komma att bedömas på annat sätt.

### *Sammanfattning*

Hovrätten saknar anledning att motsätta sig den föreslagna förköpsrätten för jordbruksarrenden. Däremot ansér hovrätten att förslaget om förköpsrätt vid bostadsarrende inte är ägnat att ligga till grund för lagstiftning.

---

I handläggningen av detta ärende har deltagit presidenten Blom, hovrättslagmannen Köhl, hovrättsrådet Bäärnhjelm, referent, fastighetsrådet Hall och hovrättsassessorn Larnefeldt.

På hovrättens vägnar

Birgitta Blom

Mauritz Bäärnhjelm

## GÖTEBORGS TINGSRÄTT

I det yttrande som tingsrätten avgav över arrendelagskommitténs betänkande Arrenderätt 2 (SOU 1981:80) berörde tingsrätten av kommittén framlagt förslag till förköpsrätt för gårdsarrendatorer. Tingsrätten ifrågasatte med i yttrandet angiven motivering om tillräckliga skäl anförts för att efter endast ett decennium återinföra en förköpsrätt. Tingsrätten vidhåller alltså sin då uttalade mening och tillstyrker därför motion 2788 i remitterad del.

Det nu framlagda förslaget om företrädesrätt för gårds- och bostadsarrendatorer att förvärva arrendestället har utformats efter mönster av lagen 1982 om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Dessa regler är komplicerade och medför onekligen ökad byråkrati. Det torde dock vara oundvikligt att så blir fallet om man vill införa en företrädesrätt. Tingsrätten har därför — om företrädesrätt anses skola införas — i huvudsak inte något att erinra mot att reglerna utformas på föreslaget sätt.

I fråga om enskildheterna i förslaget anser sig tingsrätten ej ha anledning gå in på dessa i andra delar än de som behandlas i de remitterade motionerna.

Reglerna i 12 § om förbud i vissa fall mot försäljning till annan än arrendatorn även om hembud har upphört att gälla har utformats på samma sätt som i ovannämnda 1982 års lag. I motionerna 2782 och 2786 har ej anförts skäl varför fastighetsägaren skulle sättas i sämre läge då det gäller arrendators företrädesrätt. Motionerna avstyrks därför i denna del.

Tingsrätten har — även om det kan betvivlas att företrädesrätt kan genomföras utan svårtydbara och komplicerade regler — givetvis intet att erinra mot en utredning för förenkling av den lagtekniska lösningen såsom föreslagits i motionen 2787. Vad i samma motion anföres för undantag för syskon och syskons avkomling synes väl underbyggt. Däremot synes ett ikraftträdande i enlighet med vad som föreslås i propositionen vara motiverat beträffande en lag av ifrågavarande slag.

I detta yttrande har deltagit chefsrådmannen Sven Ordqvist samt rådmännen Katarina Alsterlund, Bengt Orrhage och Bertil af Klinteberg.

Sven Ordqvist

## ARRENDENÄMNDEN I STOCKHOLM

*Allmänna synpunkter*

Arrendatorer har redan ett starkt besittningsskydd. Detta gäller även för det fall att jordägaren önskar ta arrendestället i anspråk för egen verksamhet. Vidare får lantbruksnämndens prövning av köpare till jordbruksfastigheter till följd att det redan i dag är möjligt för arrendatorer att förvärva den jordbruksfastighet som de tidigare har arrenderat. Dessutom har det aviserats att frågan om en arrendators rätt att friköpa arrendestället kommer att utredas särskilt. Arrendenämnden ifrågasätter därför behovet av att införa den föreslagna lagstiftningen.

Den föreslagna lagen har utformats efter mönster av den s. k. ombildningslagen. Den lagen har i tillämpningen gett upphov till en rad problem varav en del antyds i det följande. Enligt arrendenämndens mening är det anmärkningsvärt att ombildningslagen tas som mönster för ny lagstiftning utan att någon som helst utvärdering av erfarenheterna av lagen har skett.

Arrendenämnden vill emellertid framför allt framhålla att det uppkommer svåra komplikationer om man för över bestämmelserna enligt ombildningslagen på de förhållanden som råder beträffande arrenden. Som lagrådet har uttalat kan en rad tvister uppstå när arrendeställen inte kan bilda fristående fastigheter utan att man först har tagit i anspråk annan eller ytterligare mark. Man har enligt arrendenämndens uppfattning alltför lättvindigt bortsett från de problem som uppstår för såväl jordägare som gårdsarrendatorer när man skall försöka uppnå en optimal lösning på problemet att finna en brukningsenhet som enligt såväl lantbruksnämndens som fastighetsbildningsmyndighetens mening är lämplig att avstycka.

Ett annat problem är de möjligheter att överklaga beslut hos skilda myndigheter i olika skeden som jordägare och arrendatorer kan använda sig av. Detta belyses nedan under 3 § i ett visst avseende. Den ovisshet under lång tid som kan följa härav kan bli en hård belastning för såväl jordägare som arrendatorer.

Den föreslagna lagen omfattar — till skillnad från det bakomliggande kommittéförslaget — också bostadsarrenden. Motiveringen för detta är knapphändig. Motsvarande svårigheter beträffande avstyckning av ett gårdsarrende uppkommer ännu mera påtagligt när det gäller ett bostadsarrende. Ett bostadsarrende omfattar mycket sällan en registerfastighet utan i regel endast ett område av en fastighet. Bl. a. med tanke på att hänsyn skall tas till lämplig tomtstorlek m. m. kan det i flertalet fall inte antas att fastighetsbildningsmyndigheten finner det lämpligt att avstycka just det område bostadsarrendet omfattar. Ett skäl till att jordägaren har upplåtit marken på arrende i stället för att sälja den är ej sällan att det har förelegat hinder mot att avstycka området. Även från plansynpunkt kan problem

uppstå. Innan fastighetsbildning får företas kan kommunen fordra att en byggnadsplan genomförs. Den prövning som sålunda skall ske av fastighetsbildningsmyndigheten och kommunen kan komma att bli mycket komplicerad. Härtill kommer att priset för marken torde bli föremål för omfattande diskussioner.

Arrendenämnden har således starka invändningar från såväl praktiska som lagtekniska synpunkter mot den föreslagna lagen och avstyrker att den införs.

Om lagstiftningen ändå skall genomföras vill arrendenämnden anföra följande.

*Synpunkter på olika paragrafer i förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*

1 §

Av paragrafen framgår att lagen är tillämplig om avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn eller ett bostadsarrende. Av motiveringen framgår att lagen skall tillämpas på avtal som rubriceras som gårdsarrende oavsett om arrendatorn har sin bostad på arrendestället eller inte. Arrendenämnden vill peka på den möjlighet som finns för en jordägare att arrendera ut mark på ett sidoarrende och därefter hyra ut bostadshuset på ett vanligt hyreskontrakt. Departementschefen anser för sin del att detta ej torde bli något större problem. Arrendenämnden delar ej denna uppfattning. Risker är uppenbar att man, särskilt inom relativt tätbefolkade områden för att kringgå lagen kommer att arrendera ut marken på sidoarrenden och därefter, eftersom det finns en marknad för detta, hyr ut bostadshuset. Det har för övrigt redan visat sig förekomma att jordägare är ovilliga att upprätta skriftliga arrendeavtal utan i stället, med tanke på den föreslagna lagstiftningen upplåter marken genom ett muntligt avtal med de negativa konsekvenser detta innebär.

3 §

Av specialmotiveringen till paragrafen framgår att inskrivningsmyndighetens beslut kan överklagas. Enligt arrendenämndens mening kan problem uppkomma genom att beslut kan angripas på flera olika sätt. Besvär mot inskrivningsmyndighetens beslut om intresseanmälan kan föras till hovrätten enligt 19 kap. 14 § JB. Vidare kan fastighetsägaren väcka talan vid domstol om att en intresseanmälan skall vara utan verkan. Frågan om giltighet av en intresseanmälan kan även komma upp i ett lagfartsärende.

Därutöver torde en prövning jämväl kunna ske av arrendenämnden. Av det anförda framgår att prövningen kan komma att bli komplicerad och ta lång tid i anspråk. Reglerna behöver således förenklas.

5 §

Enligt första stycket får en fastighet, för vilken en intresseanmälan

gäller, inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva den. Som lagrådet har uttalat (prop. s. 189 m) framgår det av motiven att även en överlåtelse av en andel av en fastighet avses omfattas av förbudet i första stycket. Enligt lagrådet bör därför första stycket kompletteras med en uttrycklig bestämmelse att överlåtelseförbudet även avser andel av fastigheten. Arrendenämnden anser i likhet med lagrådet att lagtexten bör kompletteras på antytt sätt. Det behövs för att tolkningstvister skall undvikas.

Därutöver är det önskvärt att man närmare diskuterar och klargör de regler som avses gälla när en delägare har överlåtit sin andel i fastigheten till övriga delägare (jfr bostadsdomstolens beslut 85/1984).

## 6 §

Av första stycket första punkten framgår att hembud inte behövs om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning. Det kan enligt arrendenämndens bedömning förväntas att arrendenämnderna får en mängd ytterligare dispensansökningar om den aktuella lagen genomförs. Dispensansökningar avgörs nu vanligen på handlingarna och sätts endast undantagsvis ut till sammanträde. Med den föreslagna lagstiftningen kan det antas att arrendenämnderna i tämligen stor omfattning kommer att behöva sätta ut dessa ärenden till förhandling för att kunna avgöra om dispensskäl föreligger. Vidare föreligger en uppenbar risk för att jordägarna kommer att försöka upplåta mark på korttidsarrenden. I de områden där det råder ett efterfrågeöverskott på mark kommer arrendatorerna säkerligen att gå med på korttidsarrenden för att över huvud taget kunna få mark att bruka. Som redan nämnts under 1 § kommer det sannolikt även att bli vanligt med sidoarrenden och separat uthyrning av bostadshus på arrendestället för att kringgå lagen.

De prövningar som arrendenämnden har att företa enligt första stycket punkterna 2—4 kan också antas komma att bli komplicerade och ta arrendenämndernas resurser i anspråk på ett omfattande sätt.

I specialmotiveringen hänvisas till att arrendenämnden skall inhämta yttrande från lantbruksnämnden enligt förslag till ändring av 17 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Arrendenämnden ifrågasätter om detta är tillräckligt. Regelmässigt torde det bli erforderligt att inhämta yttrande även från fastighetsbildningsmyndigheten, särskilt som lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är tänkt att tillämpas även på bostadsarrenden.

## 7 §

Enligt andra stycket kan förvärv av ett arrendeställe bli ogiltigt därför att fastighetsbildning i överensstämmelse med köpet inte kan ske. Det föreligger då 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 inte längre skall medföra hinder för ett giltigt förvärv. Enligt lagförslaget är avsikten med nämnda bestämmelser att man på ett indirekt sätt vill främja överenskommelser om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas. Det sägs vidare att det genom den ifrågavarande oskälighetsregeln läggs ett krav på jordägaren att medverka till sådana överenskommelser samt att den närmare avgränsningen av detta krav överlämnas åt rättstillämpningen.

Det kan enligt arrendenämndens bedömning inte råda något tvivel om att dessa bestämmelser är ägnade att föda omfattande tvister med åtföljande resursåtgång hos myndigheterna.

#### 8 §

Enligt ombildningslagen är dagen då handlingarna inkomststämplas hos hyresnämnden utgångspunkten för den tidsfrist som skall gälla för att anta ett hembud. Enligt bostadsdomstolens beslut 1984-09-03, nr 255/84, skall hyresnämnden därför vid anmälan om hembud enligt ombildningslagen göra en formell granskning och är handlingarna i något avseende ofullständiga skall anmälan avvisas.

Det har vid tillämpningen av ombildningslagen visat sig vara vanligt förekommande att handlingarna i hembudsärenden är behäftade med någon formell brist. Det kan exempelvis vara så, att en köpehandling inte är undertecknad, att samtycke till avtalsförslaget inte har getts av överlåtarens make eller att ett registreringsbevis för ett bolag saknas. Arrendenämnden vill påpeka att det är en stötande konsekvens av ombildningslagens uppläggnings och i strid mot vad som allmänt gäller på andra rättsområden att en anmälan utan vidare skall avvisas i sådana fall. Nämnden förordar att den föreslagna lagen i stället utformas så, att jordägaren i fall då handlingarna är ofullständiga skall ges tillfälle att komplettera dessa och att tidsfristen för att anta ett hembud börjar löpa först fr. o. m. att kompletteringen har inkommit till arrendenämnden.

#### 10 §

Lagrådet har i anslutning till denna paragraf uttalat att det avsedda beslutet av nämnden är konstitutivt för frågan om ett förvärv enligt lagens regler kommit till stånd eller ej. Beslutet kan också överklagas till fastighetsdomstolen (jfr 23 a § förslaget till ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Lagrådet har därför föreslagit att lagtexten kompletteras. Det är även enligt arrendenämndens uppfattning viktigt att det klart framgår att nämnden skall pröva om hembud rätteligen har åtagits. Svårigheterna vid tillämpningen av ombildningslagen sammanhänger i icke ringa utsträckning med att lagen är oklar när det gäller omfattningen av hyresnämndens prövning.

## 11 §

Enligt vad som anges i paragrafen skall det, om ett hembud har antagits, 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. Denna bestämmelse motsvarar de regler som gäller enligt ombildningslagen. Det förtjänar att påpekas att man här har infört ett helt nytt sätt för slutande av avtal om köp av fast egendom. Konsekvenserna för en arrendator vid ett antagande av ett hembud innebär att han efter relativt kort betänketid ingår ett avtal om köp med bindande verkan. Det torde vara betydligt enklare för en bostadsrättsförening att sätta sig in i konsekvenserna av att anta ett hembud än det är för en arrendator som kanske saknar tillgång till juridisk expertis. Troligt är att en arrendator iakttar betydligt större försiktighet vid undertecknandet av ett köpeavtal än vid den relativt enkla proceduren som ett antagande av ett hembud innebär för honom.

## 12 §

I motionerna 1983/84:2782 och 2786 förordas att lagtexten ändras på så sätt att ordet avsevärt utgår. Arrendenämnden vill för sin del framhålla att bestämmelsen att villkoren skall vara avsevärt ogynnsammare för jordägaren kan verka som en viss spärr mot onödiga tvister och därför bör stå kvar.

*Övergångsbestämmelser*

Av den föreslagna lagtexten framgår att lagen avses träda i kraft den 1 januari 1985 vilket enligt vad departementschefen anför (prop. s. 84) medför att lagen skall tillämpas även beträffande arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det uppges att denna ordning är påkallad av bl. a. sociala skäl. Arrendenämnden anser det vara principiellt felaktigt att den föreslagna lagen ges retroaktiv verkan. Man bör i stället, vilket även föreslås i motion 1983/84:2787, låta lagen börja tillämpas först fr. o. m. den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

*Ytterligare resurssynpunkter*

Till hyresnämnden i Stockholm inkom under år 1983 14 ärenden enligt ombildningslagen och under första halvåret 1984 32 ärenden. Hyresnämnden har alltså redan haft att handlägga ett icke ringa antal ärenden enligt ombildningslagen och tillströmningen ökar. Handläggningen är ej sällan av komplicerad natur. Vid handläggningen har ofta framkommit att förhållandet mellan parterna varit spänt. Ombildningslagen synes inte främja frivilliga uppgörelser mellan parterna.

De prövningar arrendenämnden har att företa enligt den nu föreslagna lagstiftningen kommer att bli omfattande och delvis av helt annat innehåll än arrendenämnden — eller hyresnämnden — hittills utfört. Begärda

prövningar blir av ingripande betydelse för såväl jordägare som arrendatorer och kan få vittgående ekonomiska konsekvenser för parterna. Därtill kommer att ärendena är av brådskande natur. Det kan enligt arrendenämndens bedömning inte råda något tvivel om att nämndens resurser kommer att i betydlig utsträckning tas i anspråk genom den föreslagna lagstiftningen.

Frågan om arrendenämndernas resurser har inte behandlats närmare i propositionen. I det enda uttalande som har gjorts (prop. s. 84) anför departementschefen att de nya uppgifterna kan klaras av inom ramen för tillgängliga resurser. Arrendenämnden är av motsatt mening och efterlyser underlaget för bedömningen i propositionen. Nämnden vill kraftigt understryka att det är nödvändigt att man noga överväger om den föreslagna lagstiftningen är av sådan angelägenhetsgrad att det är rimligt att en rad nya och delvis främmande arbetsuppgifter tillskapas för arrendenämnderna med den ökning av nämndernas resurser som blir ofrånkomlig.

---

I behandlingen av detta ärende har deltagit hyresråden Gullberg, ordförande, Westman, Arvidsson, Sundström, Andretzky, Hogebrand, Hellquist, referent, Malmgren och Steinmann samt byrådirektör Wevle.

På arrendenämndens vägnar

(Hans Gullberg)

(Jan-Eric Hellquist)

## ARRENDENÄMNDEN I LINKÖPING

Med anledning av lagutskottets anhängan om att yttrande avges över proposition 1983/84:136 och de motionsyrkanden som väckts med anledning av sagda proposition avger arrendenämnden i Linköping följande synpunkter.

Förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället har utformats efter förebild av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Enligt arrendenämndens förmenande är det ytterst angeläget att den arrenderättsliga lagstiftningen i så hög utsträckning som möjligt ansluter till den hyresrättsliga lagstiftningen.

Skälen härtill är följande.

Efter bostadsdomstolens tillkomst 1975 finns numera ett stort antal vägledande rättsfall beträffande den lagstiftning som tillämpas av domstolen och därmed också hyresnämnderna. Inom arrenderättens område med 24 fastighetsdomstolar och 6 hovrätter saknas praktiskt taget vägledande rättsfall.

Med hänsyn till att förslaget om att inrätta en arrendedomstol avvisats kommer ledning för en tillämpning av lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället att kunna hämtas endast från bostadsdomstolens beslut avseende lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Principiella skäl talar för att lagen skall tillämpas på redan existerande avtalsförhållanden först i samband med att avtalet förlängs såsom föreslås i motion 1983/84:2787.

Vad gäller övriga motionsyrkanden anser nämnden att de inte bör föranleda några ändringar i regeringens förslag till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

För arrendenämnden

Stieg Synnergren

## ARRENDENÄMNDEN I MALMÖ

Arrendenämnden i Malmö har 23.4.1982 yttrat sig över arrendelagskommitténs betänkande Arrenderätt 2 (SOU 1981:80). I yttrandet avstyrkte arrendenämndens majoritet förslaget att införa en lag om förköpsrätt för arrendatorer. Skälet var att förstärkningen av arrendatorns besittningsskydd vid självinträde av jordägaren i förening med lagstiftningen om förvärvstillstånd ansågs ha lett till att arrendeställen i regel kan förvärfvas av en arrendator som önskar göra detta, när jordägaren bjuder ut egendomen till försäljning.

I sitt nya yttrande utgår arrendenämnden från att en särskild lag om företrädesrätt för arrendatorer skall införas och inriktar därför yttrandet på den lagtekniska lösningen i det nya förslaget och på lagens omfattning.

Vad gäller lagens tillämpningsområde tillstyrker arrendenämnden att lagen, när det gäller jordbruksarrende, inte skall omfatta sidoarrenden utan endast gårdsarrenden. Vidare tillstyrker nämnden att lagen skall omfatta bostadsarrenden. I ärenden beträffande arrendesättning eller andra tvister ifråga om bostadsarrende har nämnden nämligen funnit att det ofta finns ett starkt intresse hos bostadsarrendatorerna att förvärva äganderätten till sina arrendeställen.

Bostadsarrende upplåts i regel till tomter för fritidshus, gärna i grupp, och ibland till ett stort antal i ett planlagt område. Att avstycka tomter inom sådana områden stöter i regel inte på svårigheter ur lantmäteritek-nisk synpunkt. Det förekommer att jordägare låter sina arrendatorer friköpa och avstycka tomter enligt en turlista, i en takt som jordägaren ur ekonomisk och skatteteknisk synpunkt finner lämplig, kanske en eller två tomter om året.

Försäljning av bostadsarrendetomter som inte utgör egna fastigheter kan alltså i regel ske utan de svårigheter, som följer vid försäljning av arrendeställen för jordbruk där arrendestället inte sammanfaller med den mark jordägaren äger.

Den nya lagen har utformats efter förebild av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Detta förslag har en del fördelar framför de två andra alternativ som står till buds, nämligen kommitténs förslag om erbjudande till arrendatorn i samråd med lantbruksnämnden och företrädesrätt för arrendatorn efter modell av förköpslagen. När det gäller bostadsarrende torde det nya förslaget vara det enda som är praktiskt genomförbart, eftersom försäljning av bostadsarrendetomter bara indirekt berör lantbruksnämndernas verksamhetsområde och ett förköpssystem inte lämpar sig när det gäller att bryta ut en arrendetomt ur ett större fastighetskomplex som utbjudes till försäljning.

När det gäller företrädesrätt till förvärv av såväl jordbruksarrendestäl-len som tomter kan man peka på den fördel som ligger i att ansluta till ett

redan befintligt lagtekniskt system, nämligen 1982 års lag. Härtill kommer att detta hanteras av hyresnämnderna vilka har samma ordförande och kansliorganisation som arrendenämnderna.

Å andra sidan är den föreslagna ordningen inte invändningsfri och kan förväntas medföra en del svårigheter. En sådan är systemet med intresseanmälningar. Med hänsyn till de långa tidsperspektiv som ofta gäller i jordbruks- och arrendeförhållanden kan intresseanmälningar ibland komma att bestå under mycket lång tid. Det kan också tänkas att intresseanmälningar i många fall kan utgöra en belastning på det goda förhållandet mellan jordägare och arrendator, eftersom jordägaren kan få den känslan att äganderätten till stor del redan har gått över till arrendatorn och jordägaren därför förlorar intresset för sin gård.

Den verkligt stora svårigheten med lagen är den som möter i 6 och 7 §§, nämligen att arrendeställen ofta inte sammanfaller med jordägarens markinnehav. Utom på rena slättbygderna är det vanligt att en jordbruksfastighet består av både jord och skog och att jorden utarrenderas men ägaren behåller skogen under eget bruk. Åtskilliga andra situationer förekommer. En fastighet kan t. ex. bestå av ett hemskifte och ett eller flera utmarksskiften; hemskiftet och byggnaderna utarrenderas som gårdsarrende och utmarksskiftena som sidoarrenden till andra arrendatorer. En annan fastighet består av åkerjord och betesmark; åkerjorden utarrenderas men fastighetsägaren behåller betesmarken för uppfödning av hästar. I ett tredje fall äger jordägaren två gårdar och bor på den ena; den andra brukar han till en del men arrenderar ut återstoden inklusive byggnader. I ett stort antal sådana fall kan det väntas att fastighetsbildning inte kan komma till stånd vid överlåtelse av enbart det aktuella arrendestället. Jordägaren befrias likväl inte från hembudsskyldigheten. Enligt 6 § sista stycket och 7 § sista stycket åligger det arrendenämnden att pröva huruvida hembudsskyldighet föreligger och vad denna skall omfatta. Tydligt skall arrendenämnden beräkna hur mycket av jordägarens fasta egendom som hembudet skall omfatta för att ett giltigt fastighetsförvärv skall kunna komma till stånd för arrendatorn. Genom nämndens beslut fastslås vad jordägaren har att hembjuda för att han skall anses ha fullgjort sin hembudsskyldighet. Med avvikelse från lagens principiella utgångspunkt att förköpsrätten gäller arrendestället (1 §) kan jordägaren alltså bli nödsakad att hembjuda mera än detta. En så viktig princip måste, om den skall gälla, tydligt komma till uttryck i lagtexten. Vidare ger såväl lagtexten som motiven arrendenämnderna otillräcklig vägledning i frågan om hur mycket mera än arrendestället ett hembud skall omfatta. Uttalandet på sid 205 i propositionen tyder på att hembudsskyldigheten i vissa fall kan sträcka sig mycket långt. Det är visserligen att vänta att de flesta överlåtelsefrågor genom lantbruksnämndens medverkan och de inblandade parternas goda vilja kan bringas till en tillfredsställande lösning. Men i fall av tvister och motsättningar mellan parterna kan arrendenämndens prövning bli skönsmässig och svårörut-

sebar, även om samråd så långt som möjligt sker med fastighetsbildningsmyndigheten och lantbruksnämnden. Fråga är om inte rättssäkerhetsaspekten leder till att skyldigheten att hembjuda jord utöver arrendestället begränsas till en viss värdemässig relation av detta.

Den angivna svårigheten är ofrånkomlig vid varje typ av lagstiftning om företrädesrätt för arrendatorn vid köp och är alltså inte specifik för en lagstiftning baserad på intresseanmälan och hembudsskyldighet. Med hänsyn till de ovan angivna fördelarna med en lagstiftning byggd på ett sådant system tillstyrker därför arrendenämnden att lagen byggs upp på detta sätt. I den inledande bestämmelsen bör emellertid uttalas att förvärvsrätten i vissa fall kan omfatta mera än arrendestället. Till ledning för arrendenämndens prövning enligt 6 och 7 §§ bör vidare övervägas, om inte lagtexten kan kompletteras med en regel om hur mycket hembudet i dessa fall mest skall omfatta. I varje fall bör vägledande motivuttalanden göras på denna punkt.

I 12 § regleras efter mönster av 1982 års lag den situation som uppstår när ett hembud har upphört att gälla. Så länge intresseanmälan gäller får överlåtelse till annan än arrendatorn inte ske, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs i hembudet. I ett par av de motioner som arrendenämnden skall yttra sig över föreslås att ordet "avsevärt" utgår. Det befaras nämligen att regeln skulle kunna leda till att arrendatorn inte behöver tillfrågas på nytt, även om jordägarens krav vid försäljningen har sänkts väsentligt.

I 12 § 1982 års lag, som är förebild till den föreslagna regeln, förekommer också lokutionen "avsevärt ogynnsammare". Beträffande tolkningen av detta uttryck finns uttalanden i förarbetena, särskilt prop. 1981/82:169 s. 52—53. Där sägs bland annat att uttrycket ger en tämligen god marginal för fastighetsägaren att inom ramen för samma köpeskillning ändra olika villkor. Som exempel nämns villkor beträffande betalningens erläggande. Hyresnämnden i Malmö har erfarenhet av ett fall enligt 1982 års lag där vissa ändringar gjordes ifråga om fastighetsägarens åtaganden beträffande själva huset. Parterna var överens om att ett åtagande av säljaren att laga en dörr och installera en tvättmaskin inte var "avsevärt ogynnsammare" för honom men tvistade om huruvida ett åtagande att tillse att en lägenhet på vinden blev tillgänglig för köparen skulle bedömas på samma sätt.

Enligt arrendenämndens mening behövs ordet "avsevärt" för att ge möjlighet att undvika att de båda köpen utformas identiskt lika, så att fastighetsägaren kan göra mindre betydande ändringar ifråga om det överlåtna objektet, parternas prestationer och detaljerna vid köpeskillningens erläggande. Däremot kan det inte vara meningen att förnyad hembudsskyldighet skall undgåas om, såsom befaras i motionerna, jordägaren väsentligt har sänkt sina krav. Arrendenämnden avstyrker alltså motionerna men hemställer att ett klarläggande motivuttalande görs på denna punkt.

I en av motionerna hemställs att riksdagen skall göra ett särskilt uttalande beträffande syskon och syskonbarns möjlighet att förvärva en fastighet som är utarrenderad.

Arrendenämnden tillstyrker lagförslaget att hembudsskyldighet endast får bortfalla vid förvärv av make eller avkomling, men anser å andra sidan att det mången gång kan vara oskäligt om arrendatorn finge utöva förvärvs rätt framför ett syskon eller ett syskonbarn. Eftersom förhållandena kan vara skiftande, anser nämnden det vara riktigt om — såsom i förslaget — frågan om hembudsskyldighet i dessa fall prövas av arrendenämnden genom en skälighetsbedömning.

Beträffande 10 § ansluter sig arrendenämnden till lagrådets påpekande att lagtexten inte ger uttryck för vad som anförts i specialmotiveringen, nämligen att arrendenämnden skall meddela ett beslut som är konstitutivt för frågan om ett förvärv har kommit till stånd eller ej. Departementschefen har emellertid inte tagit fasta på lagrådets kritik utan har låtit den föreslagna lagtexten kvarstå oförändrad med hänvisning till att den har utformats med 10 § i 1982 års lag som förebild.

Vid tillämpning av motsvarande regel i 1982 års lag (10 §) i samband med bostadsrättsföreningars förvärv av hyresfastighet har hyresnämnden i Malmö observerat motsvarande oklarhet i denna lag. Till ledning för hyresnämndens handläggare och för att åstadkomma en ordning som motsvarar lagstiftarens intentioner ehuru de inte kommit till uttryck i författningstext har hyresnämnden upprättat ett avsnitt i sin handbok. Enligt handboken skall hyresnämnden pröva huruvida hembudet har antagits på rätt tid och på rätt sätt, varjämte nämnden efter sin förberedande granskning skall kommunicera hembudet med fastighetsägaren. Vidare skall nämnden om inget bestridande inkommer meddela beslut med fullföljdshänvisning.

Enligt arrendenämndens/hyresnämndens mening skulle det vara till fördel om 10 § i den föreslagna lagen kunde utformas enligt lagrådets yrkande och om 10 § i 1982 års lag kunde ändras på motsvarande sätt, när det blir aktuellt med översyn av lagen.

Enligt specialmotiveringen till 10 § (prop. s. 108) är ett antagande av hembud som är förenat med tillägg, inskränkningar eller förbehåll inte giltigt och skall alltså avvisas av arrendenämnden. Sistnämnda uttryck är oklart. Meningen torde vara att nämnden skall underrätta arrendatorn om att hans antagande inte är giltigt och om att han har möjlighet att inom den tid som kan återstå av tidsfristen inkomma med ett "rent" antagande. Detta bör utsägas i motiven.

Skulle arrendatorn lämna ett klart besked om att han inte antar hembudet, måste detta rimligen upphöra att gälla, även om det skulle återstå någon del av tidsfristen (jämför 5 § avtalslagen). Så har hyresnämnden i Malmö uppfattat rättsläget när motsvarande situation uppkommit i ett ärende enligt 1982 års lag. Eftersom tveksamhet möjligen kan råda, bör ett klarläggande motivuttalande göras.

Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder föreslås ändrad på så sätt att regler införs om handläggningen av ärenden enligt 6, 7 och 12 §§ i den nya lagen. Inget sägs emellertid om nämndens handläggning beträffande mottagande och antagande av hembud, jämför vad som ovan anförts beträffande 10 § förvärvslagen. När det gäller motsvarande handläggning enligt 1982 års lag saknas också föreskrifter i nämndlagen. Hyresnämnden i Malmö har uppfattat detta som en brist och har i sin handbok utarbetat vissa interna föreskrifter. Samråd förekommer med andra hyresnämnder för att åstadkomma såvitt möjligt likadana handläggningsrutiner. Det skulle vara värdefullt om nämndlagen tillfördes regler beträffande förfarandet med hembud enligt båda lagarna, så att stadga och enhetlighet redan från början uppkommer i nämndernas arbete.

---

Hyresråden Jacobsson, Bergendal, referent, Malmberg, Andersson och Gunilla Zetterberg har avgjort detta ärende.

På arrendenämndens vägnar

Torsten Jacobsson

Jan Bergendal

## ARRENDENÄMNDEN I GÖTEBORG

*Allmänna synpunkter*

Arrendenämnden vill inledningsvis erinra om att nämnden i sitt yttrande över arrendelagskommitténs betänkande (SOU 1981:80) Arrenderätt 2 inte hade något att invända mot att en gårdsarrendator ges företrädesrätt till att förvärva arrendestället och att en sådan företrädesrätt utformas enligt de riktlinjer som kommittén angav.

Det är naturligtvis av största vikt att reglerna om en företrädesrätt ges ett sådant innehåll att de tillgodoser rimliga krav på rättssäkerhet samtidigt som de görs så enkla som möjligt. I sistnämnda hänseende uppkommer emellertid särskilda problem. Ett system för företrädesrätt måste nämligen samordnas med åtskilliga andra regler, bl. a. bestämmelserna i förköpslagen, jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen. Detta gör att bestämmelserna med nödvändighet blir komplicerade och svåra att tillämpa.

Arrendelagskommitténs analys av de olika vägar som står till förfogande för att lösa frågan om arrendatorers företrädesrätt är ganska knapphändig. Också propositionen är kortfattad i detta avseende. Ett ställningstagande kompliceras ytterligare av att frågan om företrädesrätt i propositionen utvidgas till att avse inte endast jordbruksarrendatorer utan också bostadsarrendatorer. I denna del bygger propositionsförslaget inte på något utredningsmaterial.

Den företrädesrätt som föreslås i propositionen har utformats med utgångspunkt i bestämmelserna i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Det är i och för sig en fördel om olika slag av företrädesrätt till fast egendom ges ett likartat innehåll. Det bör emellertid erinras om att det system som gäller enligt den nyss nämnda lagen var en nyskapelse, där propositionsförslaget i vissa delar avvek från det bakomliggande utredningsförslaget. Förfarandet är hittills också ganska oprövat. Som kommer att framgå av vad arrendenämnden anför nedan är lagen oklar på en del punkter, vilket har medfört att hyresnämnderna tillämpar reglerna på olika sätt. Det är också att märka att förvärvsreglerna kan utformas på ett betydligt enklare sätt i fråga om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt än när det gäller arrendefastigheter.

Mot bakgrund av det nu anförda kan det naturligtvis hävdas att frågan hur företrädesreglerna skall konstrueras bör utredas ytterligare innan någon lagstiftning genomförs. Företrädesfrågan skulle exempelvis kunna kopplas samman med spørsmålet om friköp av arrendefastigheter. Enligt arrendenämndens mening kan det dock inte hävdas att det framlagda propositionsförslaget är förenat med sådana olägenheter att det inte kan genomföras, om det anses angeläget att företrädesregler införs omgående. Man måste emellertid då vara medveten om att det genomförs en lagstiftning där åtskilliga frågor — trots remissbehandlingen genom utskottets

försorg — inte har kunnat penetreras tillräckligt. Att flera viktiga frågor måste överlämnas åt rättstillämpningen är också i viss mån betänkligt med hänsyn till de nuvarande svårigheterna att få till stånd prejudicerande avgöranden i arrendetvister.

### *Lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*

#### 2 §

I denna paragraf anges den grundläggande regeln att en företrädesrätt till förvärv förutsätter att arrendatorn har gjort en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. En motsvarande regel gäller vid förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, där en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening skall göra intresseanmälan.

Enligt arrendenämndens mening är det olämpligt att bygga en förvärvslagstiftning inom arrendeområdet på den förutsättningen att arrendatorn skall anmäla att han är intresserad av att köpa arrendestället innan jordägaren har några planer på att avyttra sin fastighet. Det är naturligtvis svårt för en gårdsarrendator att exempelvis när han tillträder arrendet bedöma om han någon gång i framtiden kan ha intresse av att förvärva arrendestället. En förutseende arrendator bör därför alltid göra en intresseanmälan. Sedan innebörden av reglerna blivit allmänt känd på arrendemarknaden kan det antas att en sådan anmälan kommer att göras vid i huvudsak alla ingångna avtal om gårdsarrende. Anmälningarna måste därefter förnyas vart femte år. Systemet är byråkratiskt samt förenat med risk för att arrendatorerna går miste om sin företrädesrätt. Intresseanmälningarna medför också kostnader för arrendatorerna (avgiften för en intresseanmälan har fr. o. m. 1.9.1984 höjts till 385 kr.).

Arrendenämnden anser att ett förvärvsförfarande bör aktualiseras först när jordägaren avser att överlåta sin fastighet. Jordägaren bör då i princip alltid vara skyldig att erbjuda arrendatorn att köpa arrendestället, dvs. samma situation skall föreligga som om en intresseanmälan hade gjorts. I det fall någon arrendeupplåtelse inte har skett beträffande mark som överläts, bör jordägaren vara skyldig att lämna en skriftlig försäkran härom i lagfartsärendet. På detta sätt hindrar man att hembudsreglerna kringgås. Enligt arrendenämnden skulle ett sådant förfarande inte medföra att fastighetsomsättningen försvårades (jämför departementschefens uttalande s. 51).

För den händelse systemet med intresseanmälan genomförs bör en sådan anmälan i vart fall gälla utan begränsning till tiden. När det gäller förvärv av hyresfastighet är en tidsbegränsning naturlig, eftersom det sker ett utbyte av hyresgäster i fastigheten. Under sådana förhållanden bör det med jämna mellanrum kontrolleras att den bildade bostadsrättsföreningen består och att de nya hyresgästerna är intresserade av ett förvärv. Vid arrende finns inga sådana skäl för en tidsbegränsning. Det kan antas att en arrendator som en gång har visat sig intresserad av ett förvärv normalt har

kvar detta intresse under den tid arrendeförhållandet består. I det fall arrendatorn inte önskar köpa arrendestället kan han godkänna en överlåtelse till annan, vilket medför att något hembud inte behövs (5 § tredje stycket 1). Naturligtvis kan en arrendator också återta en intresseanmälan.

Vad arrendenämnden har anfört nu har närmast avsett gårdsarrenden. Enligt nämnden bör en företrädesrätt för bostadsarrendatorer utformas på motsvarande sätt. Särskilt bör här uppmärksammas den omfattande byråkrati som kan uppstå när ett stort antal bostadsarrendatorer på en och samma fastighet med jämna mellanrum skall förnya sina intresseanmälningar trots att jordägaren såvitt man vet inte har några planer på försäljning.

#### 4 §

Arrendenämnden hänvisar till vad som har anförts ovan under 2 § om att en intresseanmälan bör gälla utan begränsning till tiden.

#### 5 §

En intresseanmälan är personlig och gäller alltså till förmån endast för den som har gjort anmälningen. När arrenderätten vid dödsfall går över på arrendatorns dödsbo måste dödsboet göra en ny intresseanmälan. Som lagrådet (prop. s. 190) har framhållit föreligger här en risk för att reglerna kringgås. Jordägaren kan exempelvis "passa på" att överlåta sin fastighet innan en ny intresseanmälan hinner göras. Arrendenämnden anser att bestämmelserna bör kompletteras med en regel om att en intresseanmälan gäller även för dödsboet under förslagsvis sex månader efter dödsfallet.

#### 6 §

I denna paragraf anges vissa fall när hembud inte erfordras. Frågan prövas av arrendenämnden.

Av första stycket 1 framgår att jordägaren inte behöver göra något hembud, om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning. Angående de situationer som avses med bestämmelsen hänvisas i propositionen (s. 102–103) till reglerna i 9 kap. 7 § och 10 kap. 4 § jordabalken. Där föreskrivs bl. a. att rätt till förlängning saknas, om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande enligt 8 kap. 14 § jordabalken föreligger. Arrendenämnden vill här påpeka att förlängningsrätt för arrendatorn även kan vara utesluten till följd av förhållanden enligt 9 kap. 8 § resp. 10 kap. 5 § jordabalken. Ordalydelsen i första stycket 1 i den nu föreslagna paragrafen är i och för sig sådan att hembud inte heller behövs i fall där förlängningsrätt är utesluten på grund av dessa regler. Om den föreslagna punkten 1 skall gälla med den begränsning som motivuttalandet i propositionen sålunda anger, måste enligt arrendenämndens uppfattning denna begränsning komma till klart uttryck redan i själva lagtexten.

När det gäller förverkande, som befriar jordägaren från kravet på hembud, uttalas i propositionen (s. 103) att förverkandet bör styrkas med ett domstolsavgörande som har vunnit laga kraft men att ett sådant avgörande inte behövs om det framgår att arrendatorn kan avhysas med stöd av reglerna i handräckningslagen (jämför arrendelagskommitténs betänkande s. 229—230). Uttalandet kan ges den innebörden att arrendenämndens avgörande alltid skall ske enligt något av de två anvisade alternativen. Om en sådan begränsning av rätten till prövning av ett förverkande är avsedd, innebär detta en inskränkning av den behörighet som tillkommer en arrendenämnd i andra fall där det gäller att pröva en förverkandefråga. Om nu anförda begränsning är avsedd bör den komma till klart uttryck i författningstext.

I detta sammanhang bör ytterligare ett problem uppmärksammas. Beträffande bostadsarrende gäller som förutsättning för förlängningsrätt att det på arrendestället, senast när avtalet kan sägas upp från jordägarens sida, finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde (10 kap. 4 § första stycket 1 jordabalken). I frågan hur denna regel skall tillämpas vid bedömningen av hembudsskyldighet har inte getts något klaggörande uttalande i lagförslaget. Det är därför oklart om avsaknaden av ett taxerat hus skall ha betydelse endast om arrendeavtalet har sagts upp av jordägaren i rätt tid eller om det räcker att ett sådant hus saknas och sannolikt inte hinner uppföras före den tidpunkt då avtalet senast kan sägas upp.

Hembud behövs enligt förslaget inte heller om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen eller att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd (punkterna 3 och 4). Vid bedömningen av en sådan fråga skall arrendenämnden vid jordbruksarrende inhämta yttrande från lantbruksnämnden (17 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Arrendenämnden ifrågasätter om inte nämnden vid prövning av fråga enligt punkten 4 normalt bör begära yttrande från fastighetsbildningsmyndigheten. Detta bör i så fall gälla vid såväl jordbruks- som bostadsarrende.

I propositionen behandlas (s. 55) några situationer rörande bostadsarrende vilka kan bli aktuella vid tillämpningen av bestämmelsen om fastighetsbildning i punkten 4. En vanlig situation som dock inte har uppmärksamats är att det på en fastighet har upplåtits ett större antal bostadsarrenden. Här torde särskilda svårigheter kunna uppkomma med hänsyn till att kanske endast några arrendatorer önskar förvärva sina arrendeställen.

#### 7 §

Vid prövning enligt 7 § tredje stycket skall arrendenämnden beträffande jordbruksarrende inhämta yttrande från lantbruksnämnden (17 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Arrendenämnden ifrågasätter om inte yttrande bör inhämtas också från fastighetsbildningsmyndigheten (jämför vad som anförs vid 6 §).

## 8 §

Denna paragraf har utformats med 7 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till hyresrätt som förebild. Sistnämnda bestämmelse har medfört åtskilliga problem vid den praktiska tillämpningen, särskilt som några handläggningsregler i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder inte har ansetts behövliga (se prop. s. 111). Det skulle därför — inte minst med hänsyn till den rättssökande allmänheten — vara värdefullt att reglernas innehåll klargjordes i lagstiftningsärendet.

Hembud sker genom att jordägaren gör en skriftlig anmälan till arrendenämnden och samtidigt ger in ett av honom undertecknat förslag till köpeavtal. Om makes samtycke behövs för överlåtelse, skall samtycke ges till avtalsförslaget. Arrendenämndens granskning skall enligt motiven vara formell.

Den tveksamhet som uppkommit i rättstillämpningen gäller dels hur omfattande arrendenämndens granskning skall vara, dels påföljden av att en anmälan inte är komplett, dels hur själva förfarandet hos nämnden skall gestaltas.

Vad först gäller frågan om omfattningen av arrendenämndens granskning tyder motivuttalandena närmast på att nämnden endast skall konstatera att jordägaren har gett in vad som kan betecknas som ett förslag till köpeavtal samt att detta förslag innehåller en uppgift om köpeskillingen. Vissa hyresnämnder har i ärenden enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt som avtalsförslag godtagit ett mellan fastighetsägaren och annan köpare upprättat köpekontrakt. Enligt arrendenämndens mening bör ett sådant förfaringsätt inte godtas. Avtalsförslaget kan nämligen tillsammans med arrendenämndens beslut enligt 10 § komma att utgöra fångeshandling på vilken lagfart kan sökas.

När det gäller makes samtycke till ett avtalsförslag råder olika uppfattningar beträffande frågan huruvida nämnden skall kontrollera att samtycke behövs i det enskilda fallet eller om denna fråga skall bevakas i lagfartsärendet. Frågan skall ses mot bakgrund av regeln att ett hembud anses ha skett redan den dag anmälan till nämnden äger rum och inte först när förslaget till köpeavtal delges arrendatorn. En skyldighet för nämnden att ombesörja komplettering av en anmälan — exempelvis infordrande av bevis om att jordägaren är ogift — skulle kunna få till följd att en stor del av den tremånadersfrist som arrendatorn har till sitt förfogande för att anta hembudet har gått till ända innan arrendatorn får del av handlingarna från nämnden.

Enligt arrendenämndens mening får syftet med regeln om makes samtycke vara att det redan i samband med anmälan av hembudet skall klarläggas att de familjerättsliga reglerna inte lägger hinder i vägen för en försäljning. Arrendenämnden bör alltså vara skyldig att infordra behövlig utredning i fråga om jordägarens civilstånd och se till att behövligt samtycke av make finns. För att undvika att tremånadersfristen påverkas av att

jordägarens anmälan är bristfällig i detta eller annat avseende bör bestämmelserna i 8 § tolkas så att ett hembud föreligger först den dag arrendenämnden har tillgång till alla erforderliga handlingar.

En del av de här behandlade frågorna har såvitt gäller lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt nyligen varit föremål för bedömning av bostadsdomstolen (beslut 3.9.1984, nr 255/1984).

#### 9 §

Ett hembud kan omfatta även annan egendom än den som är upplåten till arrendatorn (se 5 § andra stycket). Paragrafen bör därför kompletteras med en regel om att arrendatorn har rätt att besiktiga den hembjudna egendomen (se 9 § andra stycket i det till lagrådet remitterade förslaget, prop. s. 107).

#### 10 §

Paragrafen innehåller den viktiga bestämmelsen om hur ett hembud antas. Utformningen har skett med 10 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt som förebild.

Bestämmelserna i denna paragraf har liksom de ovan under 8 § behandlade reglerna lett till bristande enhetlighet vid rättstillämpningen. Arrendenämnden ansluter sig helt till lagrådets tolkning av bestämmelserna (prop. s. 196—197). Paragrafen bör utformas i enlighet med lagrådets förslag.

#### 12 §

Denna paragraf kan förväntas medföra betydande tillämpningssvårigheter när en överlåtelse omfattar egendom utöver vad som avsågs med hembudet. Detta gäller vid både jordbruks- och bostadsarrende. Den enda ledning som ges för rättstillämpningen är de kortfattade uttalanden som departementschefen gör på s. 206. Dessa frågor borde belysas ytterligare i lagstiftningsärendet.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hyresråden Inge Lindqvist (föredragande), Sverker Andrén, Bror Rittri, Leif Börjesson, Gösta Boyesen och Klaus Bärthel.

På arrendenämndens vägnar

I. Lindqvist

## KAMMARKOLLEGIET

Kammarkollegiet anser sig böra bedöma förslaget främst som central förvaltningsmyndighet för frågor om kyrklig egendom. Kollegiet har emellertid även att bevaka allmänna arvsfondens rätt till egendom som tillfallit fonden. I sådan egendom ingår inte sällan fast egendom som berörs av arrendereglerna. Förslaget bedöms därför också från denna utgångspunkt.

Stiftsnämnderna i Uppsala, Linköping, Skara, Lund och Göteborg har beretts tillfälle att inkomma med yttranden. Yttrandena bifogas (från stiftsnämnden i Uppsala har något yttrande ej inkommit).

I yttrande till justitiedepartementet 1982-04-28 avstyrkte kollegiet efter hörande av ovannämnda stiftsnämnder arrendelagskommitténs förslag om förköpsrätt för jordbruksarrendatorer. Kollegiet ansåg att lagen inte hade någon uppgift att fylla utan endast skulle innebära fördröjning eller fördyring vid handläggningen av ett försäljningsärende.

Det nu remitterade lagförslaget skiljer sig inte bara formellt från det av arrendelagskommittén avgivna förslaget utan även sakligt genom att arrendatorskategorin har utökats till att omfatta även bostadsarrendatorer. Dessa förändringar påverkar emellertid inte kollegiets principiella ståndpunkt i huvudfrågan. Som framgår av det följande, är utvidgningen till den senare kategorin tvärtom ägnad att öka betänkligheterna mot förslaget. Kollegiet avstyrker således detta även i den nu framlagda utformningen och ansluter sig därvid till vad stiftsnämnderna anfört i sina yttranden. Samtliga de stiftsnämnder som yttrat sig i frågan ställer sig negativa till införandet av en lagfäst företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer.

Stiftsnämnden i Skara framhåller bl a att hembud regelmässigt sker till den sittande arrendatorn vid försäljning av kyrklig jord. I princip är det sålunda endast när en arrendator önskar upphöra med ett arrende som försäljning till annan än arrendatorn kommer i fråga. Reglerna om besittningsskydd och förvärvsprövning gör det nämligen i stort sett omöjligt att fritt överlåta en jordbruksfastighet. Oavsett dessa regler är det bl a av sociala skäl naturligt att ta särskild hänsyn till arrendatorns intresse att överta arrendestället. Stiftsnämnden i Linköping betecknar lagförslaget som omotiverat och onödigt eftersom en lagstadgad förköpsrätt för kyrkans del enbart skapar en ännu mer komplicerad byråkrati kring försäljningsärendena.

Skulle en lag om företrädesrätt för arrendatorer ändå förverkligas, vill kollegiet särskilt framhålla följande.

Enligt förslaget skall intresseanmälan vara avgörande för hembudsskyldigheten. Arrendatorn åläggs att hos inskrivningsmyndigheten inte bara anmäla sitt intresse att utöva företrädesrätt utan också förnya denna an-

mälan vart femte år. Görs inte detta, föreligger inte någon hembudsskyldighet och följaktligen inte heller någon förköpsrätt. Kollegiet vill ifrågasätta lämpligheten av att låta en så väsentlig rättighet som en företrädesrätt till fastighetsförvärv vara beroende av den berättigades egen aktivitet. En försummelse från arrendatorns sida att i rätt tid anmäla och förnya sin anmälan skulle kunna leda till en betydande rättsförlust som dessutom kanske inte uppdragas förrän efter mycket lång tid. Den föreslagna ordningen är ägnad att skapa situationer där rättsförluster framstår som stötande konsekvenser av ett formalistiskt och kostsamt system. Vidare framstår förfarandet med intresseanmälan, avgifter, underrättelser från inskrivningsmyndigheten till jordägaren etc som föga överensstämmande med det allmännas numera uttalade strävanden mot en minskad byråkrati. Särskilt beträffande bostadsarrenden kan proportionen mellan anmälningar och fall av utnyttjad förköpsrätt komma att bli orimlig.

Vid försäljning av fast egendom, som tillhör allmänna arvsfonden och är taxerad som jordbruksfastighet, skall den säljande myndigheten, i allmänhet länsstyrelsen, enligt 18 § förordningen (1971:727) om försäljning av staten tillhörig fast egendom m m inhämta yttrande från lantbruksnämnden om sättet för försäljningen. Huvudregeln är att arvsfondens fastigheter skall säljas på offentlig auktion eller genom anbudsförfarande. Av 28 § andra stycket samma förordning framgår emellertid att försäljning får ske i annan ordning, om en försäljning enligt huvudregeln bedöms som mindre ändamålsenlig med hänsyn till det ändamål för vilket egendomen är avsedd att användas. Om det finns ett avtal om jordbruksarrende beträffande fastigheten och arrendet även omfattar bostad åt arrendatorn, kan arrendatorns intressen på detta sätt tillgodoses vid försäljning av fastigheten. Antingen förklarar sig lantbruksnämnden villig att köpa fastigheten eller den del av den som har intresse för nämnden eller också meddelar nämnden till vem den anser att fastigheten helt eller delvis bör säljas. Kollegiet i egenskap av ställföreträdare för arvsfonden medverkar till att fastighetsbildning kommer till stånd, om detta skulle anses lämpligt och möjligt, innan försäljning av återstoden av fastigheten sker.

Detsamma är förhållandet, om det finns ett avtal om bostadsarrende beträffande en fastighet som tillfallit fonden. Det är då vanligt att länsstyrelsen tar upp förhandlingar med den person som har bostadsarrendet. Är denne intresserad av att förvärva arrendestället, medverkar kollegiet, om fastighetsbildning är möjlig, till att en sådan kommer till stånd innan fastigheten i övrigt säljs.

Om den föreslagna företrädesrätten för bostadsarrendatorer vill kollegiet ytterligare framhålla följande.

Även om företrädesrätten begränsas till bostadsarrenden med förlängningsrätt, blir det ett mycket stort antal arrenden som omfattas av företrädesrätten. Enligt material som byggnadspantutredningen tagit fram finns

det följande antal skattepliktiga taxeringsenheter som utgör byggnad på ofri grund enligt 1981 års allmänna fastighetstaxering: permanentus 10 490, fritidshus 115 056, jordbruksfastighet 1 265 och hyreshus 2 781 (Byggnadspantutredningens betänkande SOU 1984:22 Panträtt i registrerad nyttjanderätt, s 95).

Enbart inom det kyrkliga förvaltningsområdet visar de stickprov kollegiet tagit hos stiftsnämnderna i Uppsala, Linköping, Skara, Lund och Göteborg att det här skulle kunna röra sig om närmare tusentalet sådana arrenden. Merparten av dessa arrenden är upplåtna för fritidsbebyggelse. Enligt kollegiets mening föreligger knappast för denna kategori av arrendatorer några så starka sociala skäl att jordägaren bör i lag förpliktas att först erbjuda bostadsarrendatorn förvärv av arrendestället när försäljning blir aktuell. Någon utredning som visar att ett sådant behov föreligger har inte heller redovisats i propositionen. I arrendelagskommitténs direktiv ingick inte att utreda denna fråga.

Beträffande området för den kyrkliga förvaltningslagstiftningen bör också påpekas att försäljning inte får äga rum annat än under speciella förutsättningar, angivna i 24 § lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord. En generell rätt till förköp skulle därför kunna invagga en mängd bostadsarrendatorer på kyrklig jord i falska förhoppningar om möjligheten att köpa sina arrendeställen. Därtill kommer att de genom institutet intresseanmälan också skulle åsamkas onödiga kostnader för en rättighet som i flertalet fall aldrig blir aktuell. Enligt propositionen bör ju expeditionavgiften för intresseanmälan överensstämma med kostnaden för bevis om anteckning om intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Denna avgift är 385 kr. fr. o. m. 1984-09-01.

Vidare förtjänar påpekas att byggnadspantutredningen i sitt förutnämnda betänkande bl. a. föreslår att bostadsarrendatorernas ställning skall förstärkas genom en möjlighet till belåning av hus på ofri grund. Kollegiet finner det betänkligt att införa en företrädesrätt vid försäljning innan statsmakterna tagit ställning till byggnadspantutredningens förslag.

Kollegiet avstyrker således bestämt såväl konstruktionen med intresseanmälan som företrädesrätt för bostadsarrendatorer. Som framgår av det sagda, anser kollegiet att behovet och konsekvenserna av en sådan lagstiftning är otillräckligt utredda.

En starkt bidragande orsak till den centrala ställning som ges åt inskrivningsmyndigheten i propositionen torde vara önskan att införa företrädesrätt även för bostadsarrendatorer och bedömningen att lantbruksnämnden inte är lämpligt forum för handläggning av detta slags ärenden. Om man lämnar bostadsarrendena utanför en eventuell lagstiftning om företrädesrätt, bör därför möjligheterna till ett enklare regelsystem än det i propositionen föreslagna kunna öka.

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören Nilsson i närvaro av kammarrådet Dahnell, t.f. kammarrådet Åberg, advokatfiskalen Möller samt förste byråsekreterare Norling; föredragande.

Sven-Eric Nilsson

Christer Norling

## STIFTSNÄMNDEN I LINKÖPING

Stiftsnämnden i Linköping får härmed i anledning av Kammarkollegiets skrivelse av 1984-06-13 avge följande svar beträffande jordbruksarrendatorernas föreslagna förköpsrätt.

Stiftsnämnden finner ur flera synpunkter lagförslaget omotiverat och onödigt. För kyrkans del är en lagstadgad förköpsrätt helt onödig, då det enbart skapar en ännu mer komplicerad byråkrati kring försäljningsärendena.

Mot bakgrund att såväl gårds- som sidoarrenden med en arrendetid överstigande 1 år medför rätt till förlängning av arrendeavtalet och då kyrkan som juridisk person knappast kan hävda s k självtråde innebär detta att en arrendator sitter på "livstid". Det är således praktiskt taget ogörligt att sälja en ecklesiastisk egendom utan att tillfråga arrendatorn. Det enda alternativ som kan tänkas är att sälja egendomen inklusive arrendatorn till lantbruksnämnden. Även när det gäller klara rationaliseringsfastigheter är lantbruksnämndens intresse för förvärv mycket litet om det finns en arrendator på ifrågavarande fastighet. Ev rågrannar är oftast ännu mer ointresserade att överta rättigheter och skyldigheter mot sittande arrendator.

Den föreslagna förköpsrätten omfattar enbart arrendestället med en eventuell komplettering för att jordförvärvslagens och fastighetsbildningslagens bestämmelser skall kunna uppfyllas. Stiftsnämndens erfarenhet från genomförda försäljningar, ca ett 70-tal under den senaste femårsperioden, talar för att det oftast handlar om försäljning av hela registerfastigheter. Härvid uppstår svåra gränsdragningsfrågor om bl a hur mycket skogsmark som skall gå med i ett ev köp m m.

Stiftsnämnden finner det föreslagna förfaringssättet med intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten och hembudsskyldigheten med bindande köpeavtal via arrendenämnden omständligt och byråkratiskt. Därest det råder ett någorlunda normalt förhållande mellan jordägare och arrendator tar parterna givetvis upp förhandlingar om en eventuell förändring i ägoförhållandena övervägs. I övrigt innebär redan jordförvärvslagens bestämmelser alltför stark begränsning av rätten att fritt överlåta en jordbruksfastighet. Den enda fördel som kan finnas är om ev förköpsbestämmelser utformas så att arrendatorn har att avflytta om han tackar nej till ett hembud. Anses detta obilligt mot arrendatorn? Ett arrendeförhållande kan ju vara ett effektivt hinder mot den yttre rationaliseringen.

Stiftsnämnden anser att om en förköpsrätt för jordbruksarrendatorer med s k gårdsarrende skall införas är det av stor vikt att denna rätt utformas så att ärendena ej fördröjs. Därför kan denna rätt lämpligen utformas i enlighet med kommunernas förköpsrätt. Svarstiden för arrendatorn bör maximeras till en månad. Att ge arrendatorn längre betänketid torde vara onödigt, då han känner arrendestället bäst av alla.

Stiftsnämnden anser också att om en förköpsrätt införes skall lantbruksnämnden kunna avkrävas ett förhandsbesked enligt jordförvärvslagens bestämmelser.

Sammanfattningsvis ställer sig stiftsnämnden negativ till den föreslagna förköpsrätten.

I tjänsten

Lars Sjöblom  
tf stiftsjägmästare

## SKARA STIFTSNÄMND

Inom den kyrkliga jordförvaltningen är det i princip endast när en arrendator önskar upphöra med brukningen av en arrendegård som försäljning till annan än arrendatorn kommer i fråga. När försäljning aktualiseras erbjuds regelmässigt sittande arrendator först att förvärva arrendestället. Utan lagstiftning gäller således i praktiken redan en företrädesrätt för arrendatorn. Bakgrunden härtill är att reglerna om besittningsskydd och förvärvsprövning gör det i stort sett omöjligt att fritt överlåta jordbruksfastighet som är upplåten som gårdsarrende. För upplåtare av allmänt arrende är det oavsett dessa regler naturligt att av bl. a. sociala skäl ta särskild hänsyn till arrendatorns intresse att överta arrendestället.

Det kan under sådana förhållanden förefalla obefogat att göra invändningar mot införande av en lagreglerad förköps- eller företrädesrätt. Eftersom en lag i detta ämne inte fyller något behov för kyrkans arrendeförhållanden utan främst medför att ärenden om försäljning av kyrklig jord kringgärdas av ytterligare detaljregler avstyrker dock stiftsnämnden förslaget.

Om det på grund av förhållanden på det privata arrendeområdet finns grundad anledning att lagstifta om förköps- eller företrädesrätt för arrendatorer bör eftersträvas enkla och lättillämpliga bestämmelser. Den föreslagna lagen tillgodoser inte dessa önskemål. Stiftsnämnden kan i och för sig godta en obligatorisk hembudsskyldighet men förfarandet bör kunna utformas på ett enklare sätt, t ex så att jordägarens erbjudande om förvärv riktas direkt till arrendatorn och att lantbruksnämnden i samband med förvärvsprövningen kontrollerar att arrendatorn först blivit erbjuden att köpa om förvärvstillstånd sökes av annan köpare än arrendatorn. Om jordägaren träffat avtal med annan köpare och underlåtit att först diskutera med arrendatorn bör detta medföra hinder mot lagfart eller att köpet blir ogiltigt. Ett dylikt förfarande behöver varken innebära att arrendatorn skall överta ett färdigt köp eller att myndighet eller arrendator skall förhandspröva försäljningen. Även en sådan förenklad konstruktion förutsättes i normalfallet få till följd frivillig överlåtelse.

Systemet med intresseanmälan av arrendatorn anser stiftsnämnden kan undvaras. Det förefaller mot bakgrund av vad ovan sagts om praxis vid försäljning av kyrklig jord meningslöst att arrendatorn skall behöva göra en formell avgiftsbelagd anmälan för ett framtida förvärv som ändå har förutsättningar att bli realiserat. Inte mindre ändamålslost framstår anmälningsförfarandet om jordägaren inte har någon avsikt att sälja egendomen liksom även i de i 5 och 6 §§ angivna fall då hembud inte erfordras. Risk finns att intresseanmälan kan få ej önskvärd inverkan på förhållandet mellan jordägare och arrendator och t. o. m. försvåra genomförandet av frivillig överlåtelse. Stiftsnämnden har förståelse för att man av sociala

skäl vill jämställa bostadsarrenden och jordbruksarrenden med bostad. Givetvis har de sociala aspekterna stor betydelse när det gäller arrendeupplåtelse för året-runt-bostad men dessa väger inte lika tungt när det gäller fritidstomter med arrenderätt.

Samtliga av ca 30 upplåtelser med bostadsarrende i Skara stift avser "fritidstomter". Majoriteten av dessa är enskilt belägna i skogsmark och tillgängliga endast via skogsbilvägar. Stiftsnämnden är endast i undantagsfall beredd medverka till försäljning och avstyckning av dessa tomter och söker även förhindra omvandling till året-runt-boende. Det kan befaras att företrädesrätt till förvärv av bostadsarrenden skapar omotiverade förväntningar hos dessa arrendatorer.

I fråga om innehållet i övrigt i de motioner som väckts med anledning av propositionen anför stiftsnämnden följande synpunkter.

Det får anses rimligt att jordägaren får sälja till annan än arrendatorn när ett hembud upphört att gälla även om villkoren skulle ha undergått viss förändring. Jordägaren bör ej vara skyldig göra nytt hembud annat än om villkoren är avsevärt ogynnsammare.

Stiftsnämnden delar de i motion 2787 anförda synpunkterna att ny lagstiftning ej bör få innebära ingrepp i bestående civilrättsliga förhållanden. Häremot får dock vägas olägenheten med att de nya bestämmelserna blir tillämpliga vid varierande tidpunkter beroende på avtalsperioden för vid lagens ikraftträdande befintliga avtal. Ifrån stiftsnämndens synvinkel får dessa olägenheter tillmätas större vikt än nackdelarna med att nya bestämmelser blir tillämpliga på redan ingångna avtal.

Detta ärende har avgjorts i enlighet med 10 § 3 st stiftsnämndsinstruktionen.

På stiftsnämndens vägnar:

Helge Brattgård

Thomas Hennig

## LUNDS STIFTSNÄMND

Överföringen av bestämmelserna enligt 1982 års lag har enligt stiftsnämndens mening resulterat i alltför invecklade regler om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Det är främst omständigheten när arrendestället inte motsvarar fastighet i fastighetsregistret som komplicerar förfarandet. När det gäller bostadsarrende bedömer stiftsnämnden dock att problemet med bristande överensstämmelse mellan arrendeställe och fastighet bör kunna bemästras om förslaget omarbetas till att gälla enbart för arrendatorer av bostadsarrenden.

Om det hade funnits ett uttalat behov av att förmå jordägare, som vill sälja, att först uppta förhandlingar med arrendatorerna om förvärv, är det tänkbart att stiftsnämnden hade kunnat overse med förslagets otymplighet men inte när arrendatorns ställning är sådan att jordägaren i praktiken knappast kan sälja till annan än arrendatorn utan dennes samtycke och — som kammarkollegiet framhöll i yttrandet över "Arrenderätt 2" — möjligheterna att fritt förvärva redan med jordförvärvslagen är starkt kringskurna.

Kammarkollegiet avstyrkte kommittéförslaget under hänvisning till att det inte fyllde någon uppgift utan endast innebar att handläggningen av ett försäljningsärende fördröjdes eller fördyrades. Stiftsnämnden föreslår att kollegiet intar motsvarande ståndpunkt till det nu aktuella förslaget.

Stiftsnämnden, som inte har studerat förslaget i syfte att ge uppslag till ändringar inför ett eventuellt förverkligande, kan ändå framhålla att arrendeavtal, som inges i samband med intresseanmälan, måste uttryckligen ange arrendeställets lokalisering för att förebygga att onödiga lagfartshinder uppkommer beträffande förvärvade områden som inte besväras av arrenderätten. — Helst bör avtalet innehålla en godtagbar karta. Vidare vill stiftsnämnden anmärka att intresseanmälan normalt inte bör gälla i fem år ifall den efter anmälan återstående arrendetiden är kortare än fem år.

Detta yttrande har beslutats av ordföranden, lantmästaren Jan Kristensson, efter föredragning av tfj stiftssekreteraren Rolf Håkansson.

På stiftsnämndens vägnar

Jan Kristensson

Rolf Håkansson

## STIFTSNÄMNDEN I GÖTEBORG

-----

*Arrendatorns rätt att förvärva arrendestället*

Den föreslagna företrädesrätten för arrendator att friköpa arrendestället finner stiftsnämnden vara ett alltför långt gående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom.

De synpunkter som framföres i motionen 1983/84:2788 överensstämmer till vissa delar med vad stiftsnämnden tidigare anfört (1982-03-04). Stiftsnämnden kan i övrigt ansluta sig till de synpunkter som framföres i motionen.

På stiftsnämndens vägnar

William Fägerhall

Kjell Klofsten

## LANTBRUKSSTYRELSEN

Lantbruksstyrelsen har i ärendet begärt yttranden från lantbruksnämnderna i L, R och U län. Dessa yttranden bilägges. För egen del vill styrelsen anföra följande synpunkter med anledning av lagförslaget samt härav föranledda riksdagsmotioner. Styrelsen begränsar sig därvid till frågor rörande jordbruksarrende.

### *Allmänt*

Ur såväl social som jordbrukspolitisk synpunkt är det angeläget att arrendatorerna ges företrädesrätt att förvärva arrendestället. Även om det kan förefalla naturligt att arrendatorn först erbjuds att köpa ett utbudet arrendeställe förekommer det nu fall där arrendatorn av ovidkommande skäl förvägras denna möjlighet.

Det framlagda lagförslaget förefaller att i normalfallet ta rimlig hänsyn till såväl jordägarens som arrendatorns intressen. Det kan också antas att ett av lagens huvudsyften, nämligen att stimulera till frivilliga uppgörelser mellan parterna, kommer att uppnås.

Lantbruksstyrelsen kan emellertid förutse åtskilliga fall där lagen kommer att bli komplicerad och oklar att tillämpa. Styrelsen kommer därför i det följande — efter att ha anlagt synpunkter på det framlagda lagförslaget — att diskutera en lösning som innebär att jordförvärvslagen kompletteras med sådana bestämmelser att arrendatorn inom ramen för denna lag ges företrädesrätt att förvärva arrendestället.

### *Intresseanmälan*

Alla gårdsarrendatorer som är intresserade av att utnyttja förköpsrätten, måste enligt lagförslaget göra intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten och därefter förnya den vart femte år.

Endast ett begränsat antal intresseanmälningar kommer någonsin att ha effekt i den meningen att de föranleder hembud. Däremot kan de komma att utgöra en belastning på förhållandet mellan arrendator och jordägare. Även om detta till stor del är ett informationsproblem, kan förutses tvister mellan parterna huruvida hembudsskyldighet föreligger eller inte.

Systemet med intresseanmälan kan leda till hembudsfria perioder om arrendatorn försummar att förnya sin anmälan. Intresseanmälan upphör därtill att gälla vid arrendatorns frånfälle och dödsboet måste, ifall det vill behålla rätten till förköp, göra egen anmälan. Härigenom kan hembudsfria perioder uppstå som kan leda till stötande rättsförluster.

### *Hembud*

Hembudsskyldighet föreligger enligt lagförslaget bl. a. inte vid försäljning enligt samäganderättslagen.

Liksom lantbruksnämnderna i L och R län ifrågasätter lantbruksstyrelsen detta undantag, bl. a. med hänsyn till risken för att samäganderättslagen används för att kringgå bestämmelserna. Styrelsen vill även påpeka att gåva kan användas i samma syfte.

Om erforderlig fastighetsbildning ej kan komma till stånd vid försäljning av enbart den arrenderade egendomen skall enligt lagförslaget hembudsskyldigheten likväl bestå, om jordägaren skäligen bör kunna komplettera den upplåtna egendomen med så mycket av sin fasta egendom att fastighetsbildning kan ske.

Enligt lantbruksstyrelsens uppfattning torde det snarare bli regel än undantag att arrendestället måste kompletteras, vanligen med skogsmark, för att ett köp skall kunna godkännas. Ofta torde det därvid vara naturligt att ansluta till befintlig fastighetsindelning. I de fall då detta inte låter sig göra, ger lagförslaget emellertid ingen klar ledning för bedömningen av hur mycket av sin fasta egendom jordägaren skall vara skyldig att avstå. Även om i sådana fall överenskommelse kan träffas och fastighetsbildning kommer till stånd, föreligger emellertid uppenbar risk för att olämpliga restfastigheter bildas.

#### *Antagande av hembud*

Har ett hembud ej antagits av arrendatorn får enligt lagförslaget arrendestället likväl ej överlåtas till annan, om köpeskillingen är lägre eller villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren.

Denna bestämmelse kan föranleda komplikationer när jordägaren, sedan arrendatorn avvisat ett hembud, till annan köpare säljer förutom arrendestället även annan egendom av betydande omfattning. Denna egendom kan vara av skiftande slag inkl. förväntningsvärden. Det kan då vara i det närmaste ogörligt att avgöra hur mycket av köpeskillingen som belöper på den egendom som ingått i det ursprungliga hembudet till arrendatorn.

#### *Besiktning*

Eftersom ett hembud ofta kan komma att omfatta även annan fast egendom än arrendestället, t. ex. byggnader, bör enligt lantbruksstyrelsens mening i lagen intas en bestämmelse som garanterar arrendatorn rätt att besiktiga den hembjudna egendomen.

#### *Övergångsbestämmelserna*

Lantbruksstyrelsen ifrågasätter om lagen, såsom avses i förslaget, skall ges retroaktiv verkan.

#### *Ändring av jordförvärvslagen som alternativ till lagförslaget*

Lantbruksnämnden i Västmanlands län föreslår att frågan om arrenda-

torernas förköpsrätt löses genom ett tillägg till jordförvärvslagen av innebörd att förvärvstillstånd skall vägras om fastigheten är upplåten på gårdsarrende och arrendatorn önskar förvärva egendomen. En förutsättning för att nämnden skall kunna vägra förvärvstillstånd till förmån för arrendatorn skall vidare vara att egendomen är utvecklad eller utvecklingsbar.

Enligt lantbruksnämnden behöver inte andra myndigheter engageras mer än nu är fallet, prövningen bör kunna gå snabbt och parterna behöver inte i förväg eller onödigtvis oroas av intresseanmälningar. Konflikter med fastighetsbildningslagen behöver inte uppkomma och nämnden kan som villkor för tillstånd styra restfastigheternas disposition.

Lantbruksstyrelsen vill för egen del tillägga att för den föreslagna lösningen talar att frikretsen i jordförvärvslagen är densamma som enligt lagförslaget. De överväganden som följer av bestämmelsen i 6 § 2 lagförslaget att det inte får vara oskäligt mot jordägaren att arrendatorn får utöva sin förköpsrätt, bör vara desamma som vid tillämpningen av jordförvärvslagen.

Arrendatorns möjlighet att erhålla förvärvstillstånd prövas omedelbart av den myndighet som har att avgöra frågan, vilket får anses vara till fördel för parterna. Det är vidare rimligt att förvärvstillstånd kan vägras till förmån för arrendatorn om denne har realistiska möjligheter att genomföra förvärvet.

De tidigare påtalade riskerna för åsidosättande av arrendatorns förköpsrätt genom gåva och offentlig försäljning enligt samäganderättslagen, kan begränsas på ett smidigt sätt eftersom nämnda förvärv prövas enligt jordförvärvslagen.

Sammantaget innehåller lantbruksnämndens i Västmanlands län förslag så många avgörande fördelar framför lagförslaget att lantbruksstyrelsen anser nämndens förslag väl värt att pröva ytterligare.

I handläggningen av detta ärende har deltagit generaldirektören, överdirektören, byråcheferna Brasch och Knutsson samt avdelningsdirektör Petersson, föredragande.

Ingvar Widén  
Generaldirektör

Bengt Petersson  
Avdelningsdirektör

## LANTBRUKSNÄMNDEN, I KRISTIANSTADS LÄN

Lantbruksnämnden vill inledningsvis framhålla att den delar den uppfattning som framlagts i propositionen, nämligen att det från såväl social som jordbrukssynpunkt finns skäl för att ge gårdsarrendatorer en principiell företrädesrätt till förvärv av arrendestället. Nämnden har också — i yttrande 1982-03-08 — tillstyrkt det då framlagda kommittéförslaget, om än med vissa erinringar och synpunkter. Det nu framlagda förslaget synes även tillgodose det syfte kommittéförslaget hade och då genom ett i huvudsak mindre omständligt och för flera myndigheter mindre arbetsbetungande sätt. Lantbruksnämnden tillstyrker därför förslaget med de synpunkter och erinringar som här följer.

*Intresseanmälan*

En principiell skillnad mellan det nu framlagda förslaget och kommittéförslaget är att i det förstnämnda skall initiativet till förköp tas av arrendatorn genom intresseanmälan under det att kommittéförslaget ålade jordägaren en obligatorisk hembudsskyldighet. Lantbruksnämnden finner det naturligt och riktigt att arrendatorn skall vara den initierande parten. Det kan dock befaras att detta regelsystem kan medföra något ansträngda relationer mellan parterna, vilket dock inte bör överskattas. Det framlagda regelsystemet medför även att antalet förköpsärenden begränsas till de där arrendatorn har ett verkligt intresse av att förvärva arrendestället. Det tidigare kommittéförslaget med obligatoriskt hembud, godkännande av lantbruksnämnd m. m. kunde förväntas medföra onödig tidsutdräkt för jordägaren och arbetsbelastning för myndigheterna för de, sannolikt ej fåtaliga fall, då arrendatorns intresse av förvärv var ringa eller saknades.

I likhet med departementschefen menar lantbruksnämnden att en intresseanmälan bör gälla i fem år. Inskrivningsmyndigheten bör även åläggas underrätta lantbruksnämnd om att intresseanmälan föreligger.

*Undantag från hembudsskyldigheten*

Ifråga om släktskapsundantaget menar lantbruksnämnden, i likhet med sitt tidigare ställningstagande ifråga om kommittéförslaget, att undantaget skall vara identiskt med det i jordförvärvslagens 2 § 5.

Lantbruksnämnden ställer sig tveksam till om förvärv genom inrop på offentlig auktion enligt samäganderättslagen skall vara undantagna. Ett sådant undantag bör endast gälla inrop av den som redan äger andel i egendomen.

Hembud behövs enligt förslaget inte om erforderlig fastighetsbildning ej kan komma till stånd. Jordägaren är emellertid härmed inte automatiskt befriad från hembudsskyldigheten utan kan tvingas avstå mark utöver

arrendestället i sådan omfattning att fastighetsbildning blir genomförbar. Propositionen innehåller därvidlag oklara och delvis motstridiga uppgifter om i vilken omfattning man här kan kräva att ytterligare mark föres till arrendestället. En jordägare kan här synbarligen tvingas avstå vida mer mark än han haft att räkna med. Det bör även beaktas vilken betydelse ett så utökat hembud kan ha på restfastighet eller -egendom. Enligt nämndens mening bör lagförslaget på denna punkt innehålla uttrycklig bestämmelse om att hembudsskyldigheten kvarstår endast för det fall då smärre justeringar av arrendeställets gränser eller omfattning medför att fastighetsbildning kan genomföras.

Lantbruksnämnden delar lagrådets mening att undantagen från hembudsskyldighet samlas i en paragraf och att denna kompletteras med bestämmelse att, om hembud inte leder till bestående förvärv, hinder för överlåtelse därefter inte föreligger om ej annat följer av 7 eller 12 §.

#### *Antagande av hembud m. m.*

Om ett hembud har upphört att gälla får, enligt förslaget, överlåtelse till annan än arrendatorn inte ske om köpeskillingen är lägre eller villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren. Lantbruksnämnden menar för sin del — i likhet med vad sägs i ett par av motionerna — att ordet avsevärt bör utgå ur lagtexten. Ordet är till sin reella innebörd svårtolkat och kan lätt bli föremål för skilda bedömningar och värderingar.

#### *Övergångsbestämmelser*

Enligt förslaget får den nya lagen tillämpas även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande. Lagen får härigenom en retroaktiv verkan, vilket kan te sig tveksamt från allmän rättssynpunkt. Lantbruksnämnden vill därför föreslå att lagen skall gälla för arrenden ingångna efter lagens ikraftträdande eller, vid äldre avtal, första gången därefter de blir föremål för förnyelse eller förlängning.

Ärendet har handlagts i lantbruksnämndens plenum genom beslut per capsulam. I handläggningen har deltagit ledamöterna Lennart Sandgren, ordf., Lennart Andersson, Ingvar Eriksson, Erik Johansson, Torsten Karlsson, Anna-Lisa Nilsson, Sigvard Nordahl, Valter Svensson och lantbruksdirektör K Börje Olsson med avdelningsdirektör Bo Liedholm som föredragande.

Enligt lantbruksnämndens beslut

K Börje Olsson  
Lantbrukskonsulent

Bo Liedholm  
Avdelningsdirektör

## LANTBRUKSNÄMNDEN I VÄSTMANLANDS LÄN

I yttrande över arrendelagskommitténs betänkande Arrenderätt 2 konstaterade lantbruksnämnden i Västmanlands län att det är mycket vanligt att arrendatorn först erbjuds att förvärva ett arrendeställe, som är under försäljning, och att arrendatorns numera starka besittningsskydd ofta gör det svårt att finna köpare till ett arrendeställe av familjejordbruksstorlek om förvärvaren inte kan räkna med att omedelbart kunna disponera över förvärvsegendomen. Nämnden ansåg det därför opåkallat att införa en förköpsrätt för arrendatorn.

Nämnden ansåg vidare att om likväl en förköpsrätt skulle införas den borde utformas så att minsta administrativa krångel och tidsutdräkt vållades och påvisade att det då föreliggande förslaget till förköpslag var tekniskt komplicerat och innehöll oklarheter t. ex. om vad som omfattades av förköpet.

I regeringens proposition Ändring av arrendelagstiftningen föreslås införande av en lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället med en annan procedur än arrendelagskommitténs förslag.

Lantbruksnämnden vidhåller sin uppfattning att denna lag är opåkalad. Skulle denna lag likväl införas föreligger samma invändningar mot den lagtekniska lösningen, nämligen att den är krånglig, är komplicerad för parterna, engagerar ett flertal myndigheter, är oklar om vad förköpsrätten omfattar och medför tidsutdräkt.

Den lagtekniska lösningen med en skyldighet för arrendator som har intresse av att förvärva arrendestället att anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken innebär en belastning för denna myndighet, som ter sig onödig, då flertalet arrendefastigheter aldrig kommer till försäljning. Likaså blir det en belastning för parterna och risk för att hembudsfråa intervaller uppstår om arrendatorn försummar en förnyelse av sin intresseanmälan.

Departementsförslaget innebär att primärt engageras inskrivningsmyndighet och arrendenämnd. Om jordägaren gör gällande att arrendatorn uppenbart inte kan få förvärvstillstånd eller att gårdsarrenderat område inte kan avstyckas skall yttrande inhämtas från lantbruksnämnden. Slutligen skall fastighetsbildningsmyndigheten pröva och genomföra fastighetsbildningen.

Den föreslagna lagen ger en oexakt beskrivning av vad förköpsrätten omfattar. I lagtexten talas om arrendestället, i regel alltså åker, betesmark och byggnader. Flertalet jordbruksfastigheter omfattar emellertid även skogsmark m. m. I motiveringen sägs i samband med att problemet fastighetsbildning avhandlas att "det förhållandet att det arrenderade området måste jämkas för att en avstyckning skall kunna ske inte torde vålla några problem. Man synes nämligen kunna räkna med att parterna i allmänhet kommer överens i dessa frågor i samband med fastighetsbildningen". I

Västmanlands län finns ca 3 000 brukningsenheter. Av dessa är 2 100 större än 20 ha åker. Mer än hälften av dessa innehåller mer än 25 ha skog. Man kan därför räkna med att det i hälften av de fall då förköpslagen skall tillämpas blir en diskussion om vad som utöver arrendestället skall omfattas av överlåtelsen.

I åtskilliga fall är det ett säljarintresse att behålla viss mark som inte ingår i arrendestället. Det förekommer också att arrendatorn på ett välbalanserat animalieföretag saknar intresse av att förvärva den skogsmark som tillhör fastigheten. Även om en fastighetsbildning leder till att en lämplig jordbruksenhet bildas kan resultatet bli att samtidigt olämpliga restfastigheter bildas. Kan det jordbrukspolitiska målet att stärka sambandet ägande — brukande, konkretiserat i en förköpslag, kombineras med fastighetsbildningslagens lämplighetskrav om ett förköpsärende leder till att det skulle bildas dels ett lämpligt familj jordbruk, dels en skogsfastighet på exempelvis 50 ha, eller 100 ha eller 150 ha. Problemet berörs även i specialmotiveringen där det sägs att det i vissa fall kan vara rimligt att jordägaren erbjuder arrendatorn på ett arrendeställe "som endast består av en fastighets jordbruksmark att förvärva även fastighetens skogsmark". "Om det behövs bör arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden i den frågan".

Frågan om fastighetsbildning är emellertid ofta komplicerad. Lantbruksnämndens uttalande om att fastighetsbildning kan ske eller inte utgör ingen garanti för att så är fallet. Lantbruksnämnden har ett väl utvecklat samråd i fastighetsbildningsfrågor men detta utesluter inte att fastighetsbildningen blir föremål för judiciell prövning som kan leda till att träffade avtal blir ogiltiga.

Om en förköpsrätt för arrendator skall införas vill lantbruksnämnden föreslå ett enklare förfarande exempelvis genom ett tillägg till jordförvärvslagen 4 § första stycket av innebörd att förvärvstillstånd skall vägras om förvärvsfastigheten är upplåten på gårdsarrende och arrendatorn önskar förvärva egendomen. En förutsättning för att nämnden skall vägra tillstånd är att egendomen är utvecklad eller utvecklingsbar, att arrendatorn fyller kraven på yrkeskunskap och rationaliseringskungörelsens krav för statligt stöd.

Denna prövning torde inte medföra något merarbete av betydelse för lantbruksnämnden, andra myndigheter behöver inte engageras mer än nu är fallet, prövningen bör gå snabbt, parterna behöver inte i förväg eller onödigtvis oroas av meningslösa intresseanmälningar.

Några konflikter med fastighetsbildningslagen behöver inte uppkomma och olämpliga restfastigheter undviks eftersom lantbruksnämnden som villkor för tillstånd kan styra restfastigheternas disposition.

Detta yttrande har utformats av undertecknad lantbruksdirektör eftersom remisstiden inte medgivit handläggning i beslutsorganet.

## LANTBRUKSNÄMNDEN I SKARABORGS LÄN

Nämnden ser arrendators företrädesrätt som en möjlighet att stärka det önskvärda sambandet mellan ägande och brukande. Nämnden har inget att invända mot att arrendator tillerkänns företrädesrätt först efter viss "karenstid", 3 eller 5 år efter tillträdet.

Hur man tänker sig ärendegången och beslutsprocessen i ett hembuds-förfarande framgår inte helt klart av propositionen. Med tanke på att frågor om ägande-brukande representerar en väsentlig del av jordbrukets utveckling i stort kan det övervägas om inte hembudsförfarandet och den beslutsprocess som sammanhänger härmed borde knytas till lantbruksorganisationen med dess breda kontaktyta mot lantbruket, inte minst vad gäller jordförvärvslagets tillämpning. Därtill kommer övriga instrument nämnderna förfogar över i avsikt att förverkliga statsmakternas intentioner i jordpolitiskt hänseende.

Mot denna tanke talar vissa omständigheter. Det framlagda lagförslaget är i vissa delar så lagtekniskt komplicerat, att den juridiska kompetens lantbruksnämnderna förfogar över troligen är otillräcklig. Den är däremot väl företrädd hos arrendenämnderna. Den pågående personalminskningen begränsar också lantbruksnämndernas möjligheter att kunna arbeta med dessa nya arbetsuppgifter. Mot denna bakgrund finner nämnden övervägande skäl att inte avstyrka förslaget.

Den enkelhet i regelsystemet som är önskvärd från allmän synpunkt torde inte vara lätt att uppnå, och lantbruksnämnden känner viss oro inför denna bedömning. Det är ofrånkomligt att lantbruksnämnderna kommer att engageras en hel del som remissinstans till arrendenämnderna i dessa ärenden.

Vissa oklarheter och motsägelser synes föreligga i propositionen. Sålunda framhålls i specialmotiveringen (s. 99), att inskrivningsmyndigheten skall anteckna en intresseanmälan i det fall arrendeavtalet är ett gårds- eller bostadsarrende. Enligt nästa passus saknar det därvid betydelse om avtalet är förenat med rätt till förlängning eller ej. Det påpekas dock att rätten till förlängning har betydelse för frågan om hembudsskyldighet enligt 6 §. Mot detta står uttalandet på sid. 51 att en anteckning i fastighetsboken om intresseanmälan utgör upplysning om att hembudsskyldighet föreligger.

Enligt lagförslaget avses hembudsskyldighet inte föreligga vid förvärv som sker genom offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Arrendatorer på samägda fastigheter går härigenom miste om företrädesrätt. Även för en ensamägare som vill slippa hembudsskyldighet kan det här finnas ett enkelt sätt att kringgå lagen genom att sätta in sina barn eller andra närstående som delägare och därefter arrangera en försäljning. Nämnden finner detta vara otillfredsställande och föreslår att orden "eller offentlig auktion ..." utgår i 5 §, 3 st, 6.

*Kommentarer till motionerna*

Motion 1983/84:2782 och 2786 (del). Den viktigaste villkorsändringen som kan bli aktuell torde vara priset. Efter ett s. k. prisavslag på en ansökan om jordförvärvstillstånd kvarstår hembudsskyldigheten i det fall ägaren är beredd sälja till en lägre köpeskillning. Såvitt nämnden kan se krävs inte att sänkningen av köpeskillningen skall vara avsevärd för att hembudsskyldighet skall kvarstå inför en andra försäljning.

Nämnden finner det motiverat att ordet "avsevärt" är med i lagtexten (12 §). För tillämpningen krävs dock anvisningar till dess en acceptabel praxis har hunnit växa fram.

Motion 1983/84:2786. Nämnden ansluter sig till motionärernas uppfattning att 9 § bör utformas i enlighet med kommittéförslaget, varigenom arrendatorn bereds tillfälle att besikta hembjuden egendom.

Motion 1983/84:2787. Nämnden anser att den i propositionen angivna frikretsen är lämpligt avgränsad och vill därför inte tillstyrka att den utvidgas att omfatta syskon och deras avkomlingar.

Vid skälighetsprövningen enligt 6 §, första stycket, 2, bör dock viss hänsyn kunna tas även till syskon och deras avkomlingar på samma sätt som nu sker vid prövningen enligt JFL.

Motion 1983/84:2788. Nämnden avstyrker bifall till motionens hemställan 2.

Enligt lantbruksnämndens beslut

Lars Kvarnemo  
Avdelningsdirektör

## LANTMÄTERIVERKET

Remissen är begränsad till förslaget till lag om arrendators rätt att förvärva arrendestället och vissa motioner eller motionsyrkanden som har samband med detta förslag. LMV begränsar sig för sin del i huvudsak till aspekter med utgångspunkt i fastighetsbildningslagstiftningen. Med en sådan avgränsning blir det inte anledning att gå in på de särskilda frågor som tas upp i motionerna.

Förvärvsrätt för arrendator enligt förslaget kommer i huvudsak att aktualiseras i anslutning till tilltänkt överlåtelse av hela fastigheten. Arrendatorns föreslagna förvärvsrätt avser emellertid i princip endast arrendelotten. Det uppkommer därför oftast en fråga om fastighetsbildning, eftersom det i det helt övervägande antalet fall torde förhålla sig så att arrendelotten inte sammanfaller med fastigheten utan utgör del av denna eller eventuellt del av flera fastigheter. Om avskiljandet av arrendestället genom fastighetsbildning möter hinder skall emellertid enligt förslaget förvärvserbjudandet till arrendatorn avse så mycket av jordägarens fasta egendom som behövs för att hinder mot fastighetsbildning inte skall föreligga.

*Jordbruksarrende*

Den vanligaste situationen vid sådant jordbruksarrende som lagförslaget avser, dvs. gårdsarrende, torde vara att den berörda fastigheten omfattar ett brukningscentrum samt jord och skog varvid arrendet är begränsat till brukningscentrum och jordbruksdelen. I en del fall är förhållandena annorlunda men den nyss nämnda situationen kan i den här aktuella diskussionen sannolikt ses som ett normalfall. Den fastighetsbildning som behövs för genomförande av arrendatorns förvärv kommer i sådana fall att gå ut på att skilja jorden från skogen. Den närmare avgränsningen mellan de båda styckningslotterna torde därvid inte bli förstahandsfrågan. Huvudfrågan blir i stället om delning över huvud taget kan medges.

Fastighetsbildningslagstiftningen och dennas tillämpning — som bygger på gällande strukturpolitiska riktlinjer — är allmänt sett restriktiv mot att man delar upp lantbruksfastigheter så att jorden och skogen skiljs åt. De bestämmelser som reglerar saken är främst 3 kap. 1, 5, 6 och 9 §§ fastighetsbildningslagen. Bestämmelserna medger delning i det fallet att båda styckningslotterna uppfyller kraven på ett lämpligt självständigt företag, dvs att de var för sig kan anses som utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksföretag. Förhållandena torde oftast vara sådana att denna förutsättning inte föreligger. Om endera eller båda av styckningslotterna inte uppfyller lämplighetskraven kan delning medges om åtgärden innebär en förbättring av fastighetsindelningen (3 kap. 9 §) och är till övervägande nytta för jordbruksnäringen (3 kap. 6 §; det sistnämnda kravet gäller också i det föregående fallet). Dessa förutsättningar — som innebär krav på en positiv

nettoeffekt av fastighetsbildningsåtgärden — torde oftast inte föreligga. Det sagda gäller i vart fall om det är meningen att styckningsdelarna skall fungera som självständiga enheter och alltså inte skall läggas samman med andra fastigheter.

Man måste mot denna bakgrund räkna med att delning av fastigheten i de här aktuella förvärvsfallen oftast inte kan komma till stånd. Förhållandet är i och för sig inte särskilt märkligt, sett mot bakgrund av genomsnittliga strukturförhållanden och mot bakgrund av att arrende å ena sidan och äganderättsförvärv och fastighetsbildning å andra sidan styrs av helt skilda materiella regler.

Frågan om en möjlighet för arrendatorn att förvärva arrendestället måste därför sannolikt i de flesta fall i realiteten ses som en fråga om möjlighet att förvärva hela fastigheten. Det framgår också av motivtexten att det är meningen att den föreslagna regeln om anpassning till bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (6 § andra stycket andra meningen) i vissa fall är avsedd att leda till att arrendatorn erbjuder förvärva hela fastigheten. En sådan mekanism är uppenbarligen nödvändig i många fall om arrendatorns förvärvsrätt skall ha ett reellt innehåll. Också vid en mera allmän bedömning med beaktande av strukturförhållandena synes en sådan uppläggning av lagstiftningen vara lämplig. I lagtekniskt avseende är det emellertid en brist att den här angivna mycket väsentliga innebörden av lagen inte kommer till uttryck i den föreslagna lagtexten.

I fall då hembud till arrendatorn avseende del av fastighet övervägs bör arrendenämnden eller lantbruksnämnden samråda med överlantmätarmyndigheten så att fastighetsbildningsaspekterna kan bli belysta på bästa sätt. Detta underlättar i förekommande fall också den efterföljande fastighetsbildningsförrättningen.

### *Bostadsarrende*

I fråga om bostadsarrende synes det vara realistiskt att utforma samordningen med fastighetsbildningslagstiftningen på det sätt som är föreslaget i propositionen. LMV har därför inga erinringar mot lagförslaget såvitt beträffar bostadsarrendefallen.

### *Prisfrågan*

Såväl vid hembud avseende jordbruksarrende som vid hembud avseende bostadsarrende har prisfrågan stor betydelse för förvärvsrättens funktion. Till skydd för arrendatorn föreslås i 12 § regler som aktualiserar en jämförelse mellan det pris som arrendatorn har erbjudits och det pris som betalas vid senare försäljning till annan köpare. Denna prisjämförelse kan bli besvärlig i fall då försäljningsobjekten inte sammanfaller. Vid bostadsarrende utgörs arrendestället oftast bara av en mindre del av den berörda fastigheten och det kan vara svårt att korrelera priset på fastigheten till priset på arrendestället.

I propositionen (s. 206) sägs i fråga om det här berörda problemet att jämförelsen mellan de olika köpeskillingarna och villkoren i övrigt får ske med hänsyn till värderationerna mellan den fasta egendom som avses och att ledning kan hämtas i de olika taxeringsvärdena.

Med hänsyn till att det kan vara en krävande uppgift att rätt bedöma värderationerna mellan de både jämförelseobjekten — i sammanhanget kan också erinras om att taxeringsvärdena har en i viss mån schablonmässig karaktär — är det tydligt att den föreslagna prövningen av prisrelationen i praktiken måste bli ganska grov i de här åsyftade fallen.

Beslut i detta ärende har fattats av lantmäteriverkets styrelse. Härvid har deltagit, förutom undertecknad ordförande, ledamöterna Roland Brännström, Margot Håkansson, Leif Isaksson, Kristofer Törngård och Sven Eric Åkerfeldt. I den slutliga handläggningen har även deltagit tekniske direktören Olle Millgård, föredragande, samt lantmätaren Helge Torsein.

Jim Widmark

Olle Millgård

## DOMÄNVERKET

Genom remiss 84-05-15 har lagutskottet anhållit om att domänverket skall yttra sig över rubricerat ärende. Med anledning härav får verket anföra följande.

Domänverket tillstyrkte i remissvar 1982-04-22 arrendelagskommitténs förslag angående företrädesrätt för gårdsarrendator att förvärva arrendestället. I propositionen föreslås att denna rätt även skall gälla arrendator av bostadsarrende. Verket tillstyrker även detta men föreslår att förutsättningen skall vara att bostadshuset skall vara åsatt ett taxeringsvärde.

Däremot avstyrker verket bestämt det i propositionen föreslagna intresseanmälningsförfarandet. Enligt verkets uppfattning är systemet onödigt och utgör en helt otidsenlig byråkratisering. Lagstiftningen som kringgärdar överlåtelseätten av jordbruksfastigheter är redan nu alltför komplicerad.

Det är för verket självklart att om en försäljning blir aktuell på den enes eller den andres initiativ i första hand avyttra arrendestället till arrendatorn. Ett hembud bör i enlighet med propositionen antas eller avslås inom tre månader. Förnyad hembudsskyldighet bör inträda om "villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren". Enbart det förhållandet att "köpeskillingen är lägre" bör i dessa överlåtelser, som ofta är förenade med olika villkor av annan art, inte föranleda ny hembudsskyldighet. Vid förnyad hembudsskyldighet bör tidsfristen avkortas till en månad.

I överensstämmelse med motion 1983/84:2787 yrkande 4 anser verket att lagstiftningen inte skall ha retroaktiva verkningar.

Vid handläggningen av detta ärende har, förutom undertecknad, deltagit avd direktören Gunnar Vikman, föredragande.

Bo S. Hedström

## LANTBRUKARNAS RIKSFÖRBUND

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) har beretts tillfälle att avge yttrande över regler om arrendators företrädesrätt att förvärva arrendestället (proposition 1983/84:136 jämte motioner) och får med anledning härav anföra följande.

*Sammanfattning av LRFs synpunkter*

LRF tillstyrker liksom tidigare en förköpsrätt för arrendatorn när arrendefastigheten skall säljas.

LRF anser dock att rubricerade förslag till företrädesrätt för arrendator att förvärva arrendestället är alltför komplicerat och tidsödande i sin tillämpning, vilket även i vissa situationer kan medföra rättsförluster för säljaren.

Enligt LRFs mening bör jordbruksarrendatorn erhålla en generell förköpsrätt som skall gälla både gårdsarrende och med gårdsarrende jämförbart sidoarrende. Jordbruksarrendatorn bör få träda i köparens ställe i ett redan ingånget köpeförhållande.

Lantbruksnämnden bör i samband med jordförvävsprövningen bevaka arrendatorns förköpsrätt.

Vid försäljning av större markkomplex med flera arrendatorer bör dessa gemensamt erbjudas träda i köparens ställe. Vid förvävsprövningen skall sedan lantbruksnämnden som villkor för förvävstillstånd föreskriva hur fastigheten skall delas mellan dessa.

Förköpsrätten bör ej få utövas

om köparen är säljarens make eller avkomling, syskon eller syskons avkomling,

om andel av fastighet överlåts till annan delägare i fastigheten,

om det i övrigt är obilligt mot köparen eller säljaren att förköp utövas.

-----

*Allmänna synpunkter*

Enligt LRFs mening är det som i såväl tidigare remissvar som i skrivelse till arrendelagskommittén angivits av stor vikt att en jordbruksarrendator erhåller en förköpsrätt.

I stor utsträckning säljs en utarrenderad fastighet direkt till arrendatorn. Det förekommer dock även försäljningar till annan än arrendatorn, ibland utan dennes vetskap, vilket kan medföra såväl sociala som ekonomiska påföljder för honom.

I arrendelagskommitténs betänkande (SOU 1981:80) lades förslag till

lag om förköpsrätt för jordbruksarrendatorer. En fastighet som skulle säljas skulle enligt detta förslag först hembjudas till arrendatorn till ett av lantbruksnämnden i förväg godkänt pris.

LRF tillstyrkte förslaget med den ändringen att förköpsförfarandet i lantbruksnämnden skulle inledas först sedan förvärvsansökan inkommit till nämnden, således efter samma grunder som gäller för den kommunala förköpsrätten.

I proposition 1983/84:136 har förslaget till arrendators förköpsrätt i väsentliga delar omarbetats. Anledningen härtill synes vara att regeringen ansett att även bostadsarrendator bör ges samma rätt som jordbruksarrendator att, då arrendefastigheten skall säljas, få möjlighet förvärva sitt arrendeställe.

För att inom samma lag ge såväl jordbruks- som bostadsarrendatorerna en förköps- (företrädes-) rätt föreslås i propositionen att denna utformas i likhet med den lag (lag 1982:352) som gäller för hyresrättsinnehavare att för ombildning till bostadsrätt förvärva hyresfastigheten. Olikheterna mellan en hyresfastighet och ett arrendeställe är dock stora.

Nämnda lag innebär att en bostadsrättsförening, en juridisk person, för hyresrättsinnehavarnas räkning skall inge en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Det är därför alltid enbart två parter, fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen, som är inblandade i förvärsärendet. Det föreligger därtill alltid identitet mellan vad som skall säljas och vad som skall förvärvas.

Det är troligt att en majoritet av arrendatorerna kommer att vara intresserade av att åtminstone få ett erbjudande att köpa arrendestället vid en försäljning av arrendefastigheten. Var och en av dessa arrendatorer måste för att få denna möjlighet inge en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten.

På jordbruksfastigheter i framför allt kustlägen är upplåtelse av bostadsarrenden vanlig. På större fastigheter är det inte ovanligt med 50–100 upplåtelse. Med tanke på det stora antal avstyckningslotter som kan bli aktuella kan fastighetsbildningsmyndighetens handläggning många gånger ta mycket lång tid om inte dessa ärenden särskilt prioriteras. Sedan ett hembud delgivits arrendatorn har denne tre månader på sig att acceptera detta. Jordägaren kan därefter försälja fastigheten med undantag av de arrendelotter där arrendatorn accepterat hembudet. Emellertid kan även övriga nyttjanderättsinnehavare göra gällande att dessa skall erhålla ett nytt hembud då fastigheten säljs under åbropande av att det pris deras nyttjanderätter ingår med i försäljningspriset för hela fastigheten är lägre än det som angivits i det tidigare hembudet. Den administrativa handläggningen och de tvister som därvid kan uppkomma med bl. a. mycket besvärliga värderingsfrågor torde allt för ofta medföra att det kan ta avsevärd tid innan en försäljning av arrendefastigheten kan komma till stånd om det nu överhuvud taget går att finna en slutgiltig lösning.

Behovet av en förköpsrätt för bostadsarrendatorerna förefaller emellertid inte vara lika stort som för jordbruksarrendatorerna då besittningsskyddet för bostadsarrendatorerna är så starkt att arrendatorn praktiskt taget aldrig kan tvingas flytta. Därjämte har bostadsarrendatorn rätt att sälja arrenderätten. Han har därvid alltid möjlighet att få ersättning för såväl sina investeringar som för arrenderättens värde. Skillnaden mellan jordbruks- och bostadsarrendatorernas förhållanden är emellertid så stora att en gemensam lag om förköpsrätt kommer att innebära mindre lyckade lagregler för endera eller båda arrendekategorierna. Frågan om en förköpsrätt för bostadsarrendatorer bör av skäl som ovan angivits bli föremål för ytterligare överväganden.

Jordbruksarrendestället torde endast på slättbygderna vara identiskt med arrendefastigheten. Arrendestället måste därför i enlighet med propositionen kompletteras med så mycket av jordägarens egendom att erforderlig fastighetsbildning kan genomföras. Detta innebär att hembudet till jordbruksarrendatorn, som enligt förslaget skall ske genom arrendenämnden, ofta måste kompletteras med hänsyn till de krav som fastighetsbildningsmyndigheten kan ställa.

En företrädesrätt enligt propositionen kan innebära att det tar lång tid innan ett slutgiltigt hembud kan överlämnas till arrendatorn. Långdragna procedurfrågor av ovan angivet slag kan innebära att jordägaren gör rättsförluster trots att grundförutsättningarna för en företrädesrätt måste vara att jordägarens ekonomiska situation inte rubbas på grund av en sådan rätt.

Förfarandet med intresseanmälan kommer att innebära stora kostnader för såväl den enskilde som för samhället. En arrendator som försummar att i tid förnya sin intresseanmälan går miste om sin förvärvsrätt till arrendestället om detta säljs under sådan period. Denna risk torde vara speciellt stor i det fall arrendatorn avlider och hans dödsbo övertar arrendet. Det kan inte heller uteslutas att åtgärden med intresseanmälan verkar störande på förhållandet mellan arrendatorn och jordägaren, vilket på sikt kan ge negativa konsekvenser för hela arrendemarknaden.

Enligt LRFs uppfattning bör lantbruksnämnden i samband med förvärvsprövningen kunna bevaka att arrendatorn ges möjlighet att träda i köparens ställe. Härigenom blir förfarandet med intresseanmälan onödigt vad gäller jordbruksarrendatorerna.

Enligt LRFs mening bör förköpsförfarandet för jordbruksarrendatorn inledas när en köpare hos lantbruksnämnden ansöker om förvärvstillstånd. Lantbruksnämnden skall innan eventuellt tillstånd lämnas till köparen och under förutsättning att fastigheten inte erfordras för strukturalisering, meddela eventuella förköpsberättigade jordbruksarrendatorer att en köpehandling är upprättad samt att arrendatorerna inom tre månader skall meddela huruvida de avser att utöva sin förköpsrätt.

Förköpsrätten bör således innebära att arrendatorn/arrendatorerna får

inträda i köparens ställe i ett redan ingånget köpeförhållande mellan jordägaren och en köpare. Beträffande erforderliga jämkningar och lös egendom som ingår i köpet bör den kommunala förköpslagens regler kunna gälla.

Enligt LRFs mening bör som i tidigare remissvar anförts förköpsrätt gälla, förutom vid gårdsarrende, om arrendeupplåtelsen är ett med gårdsarrende jämförbart sidoarrende — arrendet kan vara sidoarrende därför att arrendatorn är juridisk person, t. ex. dödsbo eller handelsbolag, därför att arrendatorn har bostad utanför arrendestället. Den grundläggande förutsättningen för förköpsrätt bör vara att lämpliga brukningsenheter kan åstadkommas.

Om andel av fastighet skall säljas skall enligt propositionen först hela arrendestället hembjudas till arrendatorn.

Är inte samtliga andelsägare ense om att hembjuda arrendestället till arrendatorn kan den som önskar sälja sin andel tvingas att med stöd av samäganderättslagen begära offentlig auktion av fastigheten. Särskilt stötande är detta om en syskonkrets gemensamt äger den gård där de är uppvuxna och en delägare önskar sälja sin andel till de övriga delägarna. Någon förköpsrätt bör inte förekomma vid sådan försäljning.

LRF ansluter sig i övrigt till de undantag från förköpsrätten som anges i propositionen. Dock bör friköpsrätt ej heller få utövas om försäljning sker till syskon eller syskons avkomling.

Särskilda komplikationer kan uppstå i de fall försäljning skall ske av ett större markkomplex med flera arrendatorer och där kanske även viss del brukas av ägaren själv. Ett förköp med flera arrendatorer inblandade bör kunna tillgå så att dessa gemensamt träder i köparens ställe. Vid förvärvsprövningen åligger det sedan lantbruksnämnden, att som villkor för förvärvstillstånd föreskriva hur fastigheten skall delas mellan berörda arrendatorer. Kan arrendatorerna inte komma överens om att följa lantbruksnämndens föreskrifter får det ursprungliga förvärvet prövas. Om endast någon eller några arrendatorer vill förköpa sina arrendeställen som kan vara bestående brukningsenheter eventuellt efter någon komplettering, men övriga arrendatorer avböjer förköp kan svårigheter uppstå för säljaren att genomföra försäljningen. I en sådan situation måste det anses obilligt mot säljaren om arrendatorns förköp skulle komma till stånd såvida inte lantbruksnämnden kan förvärva återstoden av egendomen och hela försäljningen sålunda genomföras. Även i vissa fall av fastighetsreglering och byte kan obillighetssituationer uppkomma.

## LANTBRUKARNAS RIKSFÖRBUND

Thorsten Andersson

Jan de Woul

## SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET

Svenska kommunförbundet har beretts tillfälle att avge yttrande över dels ett förslag till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (prop. 1983/84:136), dels i lägutskottet väckta motionsyrkanden med anledning av lagförslaget. Förbundets styrelse får med anledning härav anföra följande.

Införandet av en lag som ger gårds- och bostadsarrendatorer en företrädesrätt att förvärva arrendestället är enligt styrelsens uppfattning motiverat av jordbrukspolitiska och sociala skäl. Styrelsen anser att regeringens förslag erbjuder en allmänt sett godtagbar lösning på lagtekniska och andra svårigheter och godtar förslaget i stort.

Man kan fråga sig vilken inverkan den föreslagna företrädesrätten kan ha när det gäller en kommuns intresse att upplåta gårdsarrenden för jordbruk. Frågan aktualiseras först och främst i den inte ovanliga situation att kommunen i avvaktan på plangenomförande — där marken helt eller delvis skall nyttjas för annat ändamål än jordbruk — vill nyttiggöra förvärvad jord genom att upplåta den på arrende. När genomförandet av kommunens planer senare sker är det mycket vanligt att en kommun säljer marken till någon annan, t. ex. en exploatör, och därvid uppdrar åt denne att närmare genomföra den ändrade markanvändningen. Den nu föreslagna lagen möjliggör inte ett sådant förfarande — hembud måste ske även i ett sådant fall. Arrendelagskommitténs förslag till förköpslag (2 § andra punkten) innebar att förköpsrätten inte skulle gälla bl. a. när egendomen ingick i stadsplan eller var avsedd för annat ändamål än jordbruk. Kommittén uttalade att förköpsrätten i sådant fall knappast var berättigad. Något skäl till att det remitterade förslaget saknar sådant undantag har inte angetts. Styrelsen delar utredningens uppfattning och anser att motsvarande undantag bör intas i lagen.

*Motionerna 2782 och 2786*

I motionerna yrkas att ordet avsevärt i förslagets 12 § skall utgå.

Styrelsen konstaterar först att hembudsreglerna tillgodoser högt ställda krav på effektivitet i det mest väsentliga hänseendet, nämligen beträffande prisavvikelser. Förslagets 12 § innebär att — även om ett hembud upphört att gälla — överlåtelse till någon annan inte får ske om köpeskillingen är lägre. I detta avseende saknar regeln marginal — minsta sänkning av priset innebär att överlåtelsen blir ogiltig.

När det däremot gäller övriga villkor medger lagförslaget att överlåtelse till annan sker i fall då villkoren sammantagna — inklusive priset — inte är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid det tidigare hembudet. Vad som avses med uttrycket "avsevärt ogynnsamma-

re" framgår av prop. 1981/82:169 s. 52 f. Styrelsen har att i första hand beakta vilka effekter regleringen kan få i fråga om kommunala arrendeupp-låtelse. Med hänsyn till att 12 § endast medger att andra villkor än priset ändras och anpassas till ett nytt förhandlingsläge med en ny förvärvare och att regeln är av betydelse för en önskvärd smidighet i fastighetsomsättning-en, bör stadgandet bibehållas enligt regeringens förslag.

#### *Motionerna 2787 och 2788*

Styrelsen avstyrker bifall till yrkandena i remitterade delar av motioner-na.

*Reservationer* anfördes av c-ledamöterna enligt bilaga 1 och av m- och fp-ledamöterna enligt bilaga 2.

### SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET

John-Olof Persson

#### Bilaga 1

#### RESERVATION

av Perolof Holst, Arne Jonsson, Birger Lundström och Ingrid Zetterström (samtliga c)

#### *Motion 2787*

Styrelsen delar motionärernas negativa uppfattning om de retroaktiva momenten i den föreslagna lagstiftningen. Vidare tillstyrker styrelsen kravet på förenklad lagteknisk lösning.

Sista stycket utgår.

#### Bilaga 2

#### RESERVATION

av Ella Tengbom-Velander, Carl Cederschiöld, Göran Elgfelt, Gerd Axelsson-Onsten och Jonas Wallin (samtliga m) samt Ulla Arnholm (fp)

Vi anser i första hand att lagförslaget skall avslås då det medför ökad byråkrati och på sikt minskar utbudet av arrendegårdar. I andra hand, därest lagförslaget genomföres, anser vi att lagen ej skall utformas så att den får en retroaktiv tillämpning. Vi delar majoritetens uppfattning att arrendators förköpsrätt icke skall gälla egendom som ingår i stadsplan eller är avsedd för exploatering.

SVENSKA KYRKANS FÖRSAMLINGS- OCH  
PASTORATSFÖRBUND

Lagutskottet har givit Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund tillfälle att yttra sig över rubr lagförslag och motioner. I anledning härav får förbundet anföra följande.

I förbundets yttrande över arrendelagskommitténs betänkande (SOU 1981:80) motsatte sig inte förbundet en förköpsrätt för arrendatorn. Dock ansåg förbundet att den lagtekniska lösning som kommittén valt borde kunna förenklas. Förbundet förordade i stället en samordning med den kommunala förköpsrätten. Förbundet kan emellertid även ansluta sig till den lösning som valts i propositionen, nämligen att utforma förköpsrätten efter mönster av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Även om regeringens förslag, som också anförts i motionen 1983/84:2787, är onödigt komplicerat är det ändå en fördel att som mönster för nya lagar använda sig av redan befintliga sådana inom närliggande rättsområden. En förenkling av den nu föreslagna lagtekniska lösningen när det gäller arrendatorns företrädesrätt är dock önskvärd.

En väsentlig princip inom lagstiftningens område är att en lag inte får ges retroaktivt verkan. Parterna i ett avtalsförhållande skall alltså vid tidpunkten för avtalets ingående kunna överblicka konsekvenserna av sitt handlande under den tid som avtalet löper. Tillkommer nya lagar eller sker förändringar i befintlig lag skall som princip gälla att dessa inte blir tillämpliga på redan ingångna avtal. På grund härav är förbundet kritiskt till att lagen undantagslöst föreslås träda i kraft den 1 januari 1985 och ansluter sig i stället till yrkandet nr 4 i ovannämnda motion. En fördel skulle då vara, som också nämns i motionen, att önskvärda lagtekniska förenklingar hinner genomföras innan lagen hunnit tillämpas i någon större utsträckning.

SVENSKA KYRKANS  
FÖRSAMLINGS- OCH PASTORATSFÖRBUND

Åke Nilsson

Patrik Tibbling

## SVENSKA LANTARBETAREFÖRBUNDET

Riksdagens lagutskott har berett Svenska Lantarbetareförbundet tillfälle att avge yttrande över regeringens proposition angående förändringar i arrendelagstiftningen samt över vissa motioner i anledning av detta. Förbundet vill med anledning därav anföra följande.

*Allmän motivering*

Eftersom tillgången till arrendemark alltmer synes få betydelse för en sund strukturrationalisering inom jordbruket, är det av stor vikt att arrendelagstiftningen utformas så att den främjar uppnående av målen för jordbrukspolitiken.

*Företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer att förvärva arrendestället*

Förslaget om att åter införa förköpsrätt för arrendatorn vid försäljning om arrendet är ett gårdsarrende tillstyrkes i princip av förbundet. Ur social och sysselsättningspolitisk synpunkt, såväl för arrendatorn som för eventuellt anställd arbetskraft, är det rimligt att arrendatorn ges förtur om försäljning blir aktuell. Förbundet avstår från att kommentera detaljer i samband med förköpsrätten, men vill dock påpeka att förvärvet i vanlig ordning ur jordpolitisk synvinkel bör prövas av lantbruksnämnden.

Förbundet vill också hävda att det kan föreligga starka skäl att även införa förköpsrätt för sidoarrenden. I många fall utgör sidoarrendena en lika betydande faktor som gårdsarrendet i arrendatorns planering och uppbyggnad av sitt företag. En förlust av ett sidoarrende kan innebära ett kullkastande av en uppbyggd driftsinriktning.

Såväl vad gäller gårdsarrende som sidoarrende är lantbruksnämndens långsiktiga planering ur jordpolitisk synpunkt av stor vikt i samband med förvärv av arrendeställen. Redan vid tillträdande av ett arrende borde lantbruksnämndens yttrande över den långsiktiga planeringen i området inhämtas. Detta skulle kunna innebära en styrka för arrendatorn vid dennes driftsplanering och skulle då kunna förebygga alltför stora omvälvningar i företagets drift vid en försäljning av en arrenderad fastighet.

Om lag om företrädesrätt införes, synes det också rimligt att arrendatorn gör en motprestation i form av en intresseanmälan. För undvikande av eventuella tvistigheter om anmälan gjorts eller ej, bör en sådan anmälan göras till inskrivningsmyndigheten.

På samma sätt bör hembudsskyldighet åläggas jordägaren för hela ar-

rendestället, om intresseanmälan har ingivits. Förbundet vill dock i motsats till förslaget i propositionen hävda att det kan föreligga vissa fördelar om hembudet godkännes av lantbruksnämnden innan det översändes till arrendatorn. Ett sådant förfarande bör vara en garanti för att förvärvet inte är orimligt i förhållande till allmänna grundprinciper i jordförvärvshänseende.

-----  
Stockholm 1984-09-10

SVENSKA LANTARBETAREFÖRBUNDET

Börje Svensson

## SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Sveriges Advokatsamfund har geom remiss den 14 maj 1984 beretts tillfälle att avge yttrande över dels regeringens proposition 1983/84:136 såvitt avser förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, dels motionerna 1983/84:2782, 2786, 2787 och 2788 såvitt gäller samma sak. Med anledning därav anför samfundet följande.

Redan nu är en försäljning av jordbruksfastighet omständlig och tungrodd, bl. a. genom att prövning erfordras enligt förköpslagen och enligt jordförvärvslagen. Den procedur som ett genomförande av förslaget skulle medföra i de fall intresseanmälan föreligger skapar ytterligare problem för fastighetsomsättningen.

Genomförs förslaget kan betydande svårigheter uppstå där det finns flera arrendatorer på en egendom. I dessa fall föreligger risk för långdragna fastighetsbildningsåtgärder som kanske inte alltid leder till fastighetsbildning. Detta medför i sin tur en icke önskvärd osäkerhet för överlåtaren intill dess förrättningen avslutats.

På ovan anförda grunder anser sig samfundet inte kunna tillstyrka att förslaget blir föremål för lagstiftning.

Skulle likväl förslaget läggas till grund för lagstiftning, bör de frågor som rör fastighetsbildning med anledning av förköpsrätten först ytterligare penetreras.

## SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Sven Harald Bauer

Bengt Bergendal

## SVERIGES DOMAREFÖRBUND

Domareförbundet har 1982-04-11 till justitiedepartementet avgivit remissyttrande angående Arrendelagskommitténs betänkande Arrenderätt II (SOU 1981:80). I yttrandet har förbundet framfört betänkligheter i vad gäller införande av förköpsrätt för arrendatorer men har, ehuru med stor tvekan, godtagit förslaget.

Det i propositionen framförda förslaget angående förköpsrätt medför enligt förbundets mening förbättringar i förhållande till arrendelagskommitténs förslag. Sålunda ankommer det enligt det nya förslaget på arrendatorn att taga initiativet till förköpsrätt på så sätt att han har att göra s. k. intresseanmälan för att förköpsrätt över huvud taget skall aktualiseras. Härigenom undgår jordägaren skyldigheten enligt kommitténs förslag att alltid först söka lantbruksnämndens godkännande av skriftligt förslag till köpeavtal, något som varit helt onödigt därest arrendatorn alls inte varit intresserad av att förvärva arrendestället.

Förbundet hyser fortfarande, liksom i sitt yttrande 1982, uppfattningen att det är svårt att tänka sig att en jordägare, som ämnar sälja utanför kretsen av nära anförvanter, underlåter att erbjuda en sittande arrendator att förvärva arrendestället. Såsom förbundet där framhållit torde det vid försäljning till andra än anhöriga vara arrendatorn som i första hand erbjudes köp, och lagförslag om förköpsrätt kan därför synas onödigt. Emellertid kan sådana situationer förekomma där det inte görs hembud av jordägaren vid ifrågasatt försäljning av arrendestället till andra än jordägarens anförvanter. Det förefaller därför lämpligt att arrendatorn genom lag tillförsäkras rätt att alltid — med de i förslaget angivna undantagen — framför utomstående förvärva egendomen på samma villkor som dessa. Den i 6 § första stycket 2 punkten av förslaget upptagna klausulen, enligt vilken hembud icke behövs om det skulle vara oskäligt att arrendatorn får utöva sin förköpsrätt, får anses utgöra tillräcklig garanti för att andra synpunkter än arrendatorns tillmäts betydelse i händelse av intressekollision.

I likhet med departementschefen anser förbundet, att sidoarrenden ej bör vara förenade med förköpsrätt för arrendatorn. Mot förköpsrätt vid sådana arrenden talar bl. a. det förhållandet att dessa mera sällan utgör i och för sig lämpliga bruksenheter. Arrendatorerna torde därför inte komma att annat än i ringa utsträckning slutligt förvärva sina sidoarrendeställen.

En nyhet är det i propositionen framförda förslaget att införa förköpsrätt även för bostadsarrendatorer. För förköpsrätt vid bostadsarrenden talar visserligen i regel enahanda skäl som beträffande förköpsrätt för gårdsarrendatorer. Stora praktiska svårigheter synes emellertid uppkomma beträffande förköpsrätt när försäljning skall ske av en större egendom

med ett flertal fritidshus på arrenderad mark med stor tomtareal. Om flera arrendatorer kan hävda förköpsrätt, uppkommer betydande olägenheter vid bestämmande av företrädesrätten dem emellan. Att uppdelning av en stor fastighet eller av ett flertal fastigheter uti flera köp av mark som arrenderas, ett vart köp avseende allenast ett arrendeställe, torde vara ogörligt. Ofta torde f. ö. sådan uppdelning vara oskäligen för jordägaren, bl. a. med hänsyn till risken för lägre pris vid försäljning av egendomen i smärre delar. Dessa och närliggande problem har enligt förbundets uppfattning inte utretts tillräckligt för att redan nu föranleda lagstiftning. Förbundet kan därför icke för närvarande tillstyrka förslaget att införa förköpsrätt för bostadsarrendatorer men anser sig kunna tillstyrka förslaget om förköpsrätt för gårdsarrendatorer.

Förslaget till lagen om förköpsrätt har utformats efter förebild av lagen 1982:352 om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. För att lagtillämpningen ej skall bli onödigtvis komplicerad bör lagreglerna i görligaste mån få lika lydelse i de båda lagarna. Förbundet finner för sin del anledning icke föreligga att i 12 § av förslaget låta ordet avsevärt utgå; bortsett från svårigheten att bedöma huruvida villkoren för en senare överlåtelse över huvud taget är ogynnsammare än en tidigare för jordägaren kan det rimligen inte vara meningen att varje i det närmaste betydelselösa villkorsförsämring skall hindra överlåtelse under tid då arrendatorns intresseanmälan gäller. Förbundet avstyrker därför bifall till motionerna 1983/84:2782 och 2786 punkt 3. Likaså avstyrks förslaget om införande i 9 § av skyldighet för jordägaren att låta besiktiga egendomen; det torde höra till rena undantagsfallen att jordägaren motsätter sig besiktning.

I anslutning härtill vill förbundet föreslå ett tillägg till 5 § tredje stycket 6 så att denna erhåller följande lydelse: "6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt eller vid försäljning enligt 16 § jordförvärvslagen."

Med anledning av yrkandet under punkten 2 i motion 1983/84:2787 vill förbundet anföra följande. Under 6 § första stycket 2 i förslaget inrymmer stora möjligheter att undvika hembudsskyldighet. Bl. a. kan syskons eller deras avkomlingars förvärv av utarrenderad fastighet ingå härunder, om det skulle vara oskäligt att arrendatorn erhåller förköpsrätt. Reglerna i nämnda lagrum lämnar enligt förbundets uppfattning tillräcklig möjlighet att i fall där så finnes påkallat låta försäljning till nära släktingar gå före försäljning till arrendator.

Med hänsyn till att lagrådet och departementschefen kommit till olika uppfattningar om tolkningen av överlåtelseförbudet i 12 § av förslaget anser förbundet det vara önskvärt att riksdagen gör ett förtydligande av vad förbudet avser.

Departementschefen har föreslagit att lagen träder i kraft den 1 januari 1985 och att den — bl. a. av sociala skäl. — bör få tillämpas även beträffan-

de arrendeavtal som ingåtts före ikraftträdandet. I motion 1983/84:2787 punkt 4 har hemställts att reglerna icke skall tillämpas förrän fr. o. m. den tid då jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

Enligt förbundets mening har förslaget i motionen fog för sig. I övergångsbestämmelserna till lagen 1982:678 om ändring i jordabalken stadgas sålunda beträffande 9 kap. 31 § — angående rätt att överlåta arrende till make eller avkomling — att reglerna i deras äldre lydelse gäller fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet efter ikraftträdandet. Därjämte stadgas att 9 kap. 31 § dock skall tillämpas redan tidigare, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd sökes.

Förbundet anser — med hänsyn till att lagstiftning ej skall utom i alldeles särskilda fall göras retroaktiv — det vara påkallat att motsvarande övergångsbestämmelse införs beträffande lagen om arrendatorers rätt till förköp, oaktat frågan om ikraftträdande erhållit annan lösning i förebilden om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

*Deltagare:* Carl-Gustaf Grotander, ordf., Bodil Hulgaard, Bo Lenter, Gerhard Möller, ref., Peter von Möller och Anders Palm.

För domareförbundet

CARL-GUSTAF GROTANDER

## SVERIGES JORDBRUKSARRENDATORERS FÖRBUND

Genom remiss har Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA) beretts tillfälle till yttrande över ovan angiven del av propositionen.

I anledning härav får förbundet anföra följande.

*Rätt till förköpen angelägen åtgärd*

Det må inledningsvis framhållas att den nu aktuella lagstiftningen avser fall då fastighetens ägare frivilligt och på eget initiativ vidtager åtgärder för avyttring av sin fastighet. I de fall då fastigheten till större eller mindre del är utarrenderad är tanken att ge arrendatorn möjlighet att bli förvärvare av densamma. I bakgrunden ligger också förutsättningen att säljaren inte på grund av lagstiftningen skall få lägre köpeskilling eller försämring av andra försäljningsvillkor.

Förbundet vill betona det angelägna i att regler om arrendatorernas rätt i här avsedd situation tillskapas.

Vi vill först rikta uppmärksamheten på den skillnad som föreligger mellan jordbruksarrende och bostadsarrende. Bostadsarrendatorns situation är den att hans besittningsskydd är så starkt att han praktiskt taget aldrig kan bli tvingad att avflytta från sitt arrendeställe efter en uppsägning. Han har därjämte rätt att överlåta sitt arrendeställe sedan han först hembjudit detta till jordägaren. Vill jordägaren lösa arrenderätten måste han ersätta arrendatorn för arrenderättens värde samt för de investeringar arrendatorn gjort på arrendestället. Bostadsarrendatorn är därför alltid garanterad att få ersättning för sina investeringar då han önskar avträda arrendet.

Utan att på något sätt förringa behovet av förköpsrätt för bostadsarrendatorer vill vi peka på det förhållandet att en jordbruksarrendator i motsats till en bostadsarrendator inte har något ekonomiskt skydd för sina investeringar på den arrenderade fastigheten.

Arrendatorernas investeringar både stora och små tenderar att öka. När det inte finns någon lagstiftning om att jordägarna skall investera på arrendegårdarna så att de får en teknisk standard som är jämförbar med ägarbrukade gårdar, då måste arrendatorerna själva investera.

Bristen på lagstiftning om att arrendegårdar skall tekniskt följa med i utvecklingen gör att jordägarna är obenägna att gå med på, att på rimliga villkor teckna tilläggsavtal om arrendatorernas investeringar. De krav på avskrivningstider och övergång av äganderätten till de av arrendatorerna bekostade investeringarna som t. ex. domänverket kräver, liknar ren konfiskation.

*Bo- och brukningsplikten*

Jordförvärvslagens krav på bo- och brukningsplikt vid köp av jord-

bruksfastighet drabbar speciellt hårt en arrendator som brukar en fastighet som skall säljas.

Det första som en köpare måste göra för att bli trovärdig som köpare är att säga upp arrendatorn i anslutning till att han söker förvärvstillstånd.

### *Bostad*

En jordbruksarrendator och hans familj har sin bostad på arrendestället och är oftast djupt rotad i bygden. En uppsägning på grund av försäljning leder ofta till att arrendatorn får byta yrke, bostadsort och göra en stor ekonomisk förlust på sina investeringar.

En förköpslag ser vi därför som mycket viktig för arrendatorerna.

Enligt SJAs mening skall en jordbruksarrendator erhålla generell rätt att förköpa arrendestället. Detta skall gälla både gårdsarränden och med gårdsarränden jämförbara sidoarränden. Det är viktigt att dessa ingår för att undvika avtalskonstruktioner i syfte att kringgå lagen, t. ex. sidoarrendekontrakt och hyresavtal med annan familjemedlem för bostaden eller krav vid nyupplåtelse att arrendatorn driver sin verksamhet i bolagsform.

Förköpsrätten för jordbruksarrendatorer kan lösas på flera sätt. I vårt förra remissyttrande förordade vi att den skall utformas enligt den kommunala förköpslagen. Vi tror att det är ett bra sätt.

Regeringens förslag i proposition 1983/84:136 kommer att fungera. Vi har emellertid vissa betänkligheter vad gäller intresseanmälan. Vi anser att förfarandet med intresseanmälan kommer att störa relationerna mellan ägare och brukare speciellt på den privata arrendemarknaden därför att den måste göras oberoende av om gården skall säljas eller inte.

Förfarandet med intresseanmälan blir både administrativt tungrott och dyrbart. Vi anser i likhet med arrendelagskommittén att lantbruksnämnden bör handlägga förköpsrätten.

Sällan sammanfaller den arrenderade delen med registerfastigheten, detta innebär att det ändå blir lantbruksnämnden som får pröva om hembudet är förenligt med jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen.

### *Sammanfattning*

I såväl samhällets som den enskildes intresse ligger att nya författningsregler utformas så att de vållar minsta möjliga besvär och kostnader. I detta fall menar SJA att för sektorn jordbruksarrende kan förenklingar i inledningsskedet vinnas om intresseanmälan utgår och lantbruksnämnden får till uppgift att handha bevakningen. Så vitt förbundet kan se kan reglerna i övrigt t. ex. om hembudsskyldighet och arrendenämndens uppgifter i sammanhanget behållas så gott som oförändrade.

SVERIGES JORDBRUKSARRENDATORERS FÖRBUND

Sven-Ingvar Nilsson

## SVERIGES JORDÄGAREFÖRBUND

*Sammanfattning*

Sveriges Jordägareförbund avstyrker införandet av en förköpsrätt för arrendatorer. Behovet av att återinföra en för inte länge sedan avskaffad förköpsrätt är inte styrkt. En förköpsrätt skulle innebära stora nackdelar, bl. a. en ytterligare minskning av utbudet av arrendejord samt starkt ökad byråkrati och krångel med därav följande ökade kostnader för det allmänna och för jordägare och arrendatorer. Det råder mycket delade meningar bland Sveriges lantbrukare om lämpligheten av att införa en förköpsrätt för arrendatorer. Om en förköpsrätt ändå införes, måste den få en annan utformning än enligt regeringens proposition.

I likhet med många andra organisationer och myndigheter med insikter och erfarenheter i arrende frågor anser Sveriges Jordägareförbund, att behovet av att införa en lagstadgad förköpsrätt för jordbruksarrendatorer inte är styrkt. Det är inte länge sedan den lagstadgade förköpsrätten avskaffades.

Förhållandena på arrendemarknaden har under senare år undergått stora förändringar. Ekonomiskt innebär detta bl. a., att arrendatorerna numera inte normalt är den svagare parten i arrendeförhållandet. Även lagstiftningen har inneburit en avsevärd förstärkning av arrendatorernas ställning i förhållande till jordägarna. Motiven för en lagstadgad förköpsrätt är därför nu avsevärt svagare än när förköpsrätten avskaffades. Det starka besittningsskydd som gäller för arrendatorer innebär t. ex., att arrendatorerna redan nu i praktiken har en företrädesrätt när arrendestället avyttras. Möjligheterna för en ny ägare att själv bruka den köpta fastigheten är ju mycket osäkra. Arrendatorn är ofta den ende tänkbare köparen och har därför möjligheter att förvärva arrendestället på förmånliga villkor.

För att bedömningen av fråga om förköpsrätt skall ske utifrån realistiska utgångspunkter måste starkt understrykas, att existerande arrendeupplåtelser i normalfallet inte avser på sikt lämpliga brukningsenheter och normalt inte heller sammanfaller med bildade registerfastigheter. Förköpsrätten förutsätter därför omfattande och kostnadskrävande fastighetsbildningsåtgärder och att ytterligare mark tages i anspråk utöver den arrenderade. Komplexa jordbrukspolitiska utredningar och bedömningar måste göras. Kontroversiella beslut fattas och överklagas. Arbetsbördan och kostnaderna ökar starkt för myndigheter och enskilda. Har samhället verkligen råd med detta? Finns det verkligen utrymme för en så omfattande expansion av olika myndigheters verksamhet? Är kostnaderna och olägenheterna verkligen värda de påstådda men ovissa vinsterna av att införa en lagstadgad förköpsrätt?

För godsens del innebär de omfattande omstruktureringar av fastighets-

beståndet som följer av införandet av en förköpsrätt, att man slår sönder underlaget för fungerande arrendeförvaltningar inom godsens och att man hindrar möjligheten att bibehålla och bygga upp stora rationella jordbruk genom att ta in f. d. arrendegårdar under eget bruk. En ny köpare till ett gods med arrendegårdar berövas underlaget för att fortsätta och utveckla jord- och skogsbruket under eget bruk. Detta får allvarliga konsekvenser för den anställda arbetskraften inom jord- och skogsbruk m. m. Anställda måste avskedas och nya arbetstillfällen går förlorade.

Att det från vissa håll finnes ett intresse att arrendatorerna lagstiftningsvägen ges en privilegierad ställning vid försäljning av jordbruksfastigheter innebär inte, att detta skulle vara ett beaktansvärt samhällsintresse. Det är visserligen i de flesta fall naturligt, att arrendatorn erbjuds att förvärva arrendestället om det skall säljas. Men att tvinga en säljare att sälja till en av lagstiftaren utpekad person, är något helt annat och för näringslivet och svenska förhållanden i övrigt främmande. Det strider mot grundläggande principer för äganderätten och avtalsfriheten. Detta är så mycket allvarligare som ägarens rätt att bestämma över egendomen och dess användning redan förut är starkt begränsad genom allehanda lagstiftning, t. ex. jordhävdslag, skogsvårdslag, jordförvärvslag och arrendelagstiftning m. m. Äganderätten är inte något självändamål utan en institution av största betydelse i samhället. Syftet är att säkerställa en långsiktig och rationell hushållning med den fasta egendomen. Äganderätten kan inte utan allvarliga konsekvenser uttunnas hur mycket som helst. Om ägarna själva inte ens får bestämma över vem som skall få köpa deras egendom om den skall säljas, blir incitamenten till långsiktig vård och hushållning starkt försvagade. I alldeles särskilt hög grad gäller detta för godsens, där ju så mycket av verksamheten förutom lönsamhet i driften syftar till en kostnadskrävande vård av arvet av kultur och natur. Detta förutsätter, att ägaren kan bestämma över egendomens framtida ägareförhållanden.

Den föreslagna förköpsrätten kommer att skapa konflikter och motsättningar mellan arrendatorer och jordägare. Detta är till nackdel inte bara för existerande arrendeförhållanden utan minst lika viktigt, till stort men för den framtida utvecklingen, bl. a. genom en minskad benägenhet att arrendera ut och genom diverse transaktioner för att kringgå lagstiftningen. En sådan utveckling är inte i någons intresse. Allra minst i samhällets och konsumenternas men inte heller de framtida arrendatorernas.

Även mellan arrendatorerna inbördes kan förutses konflikter och irritation. Vilken arrendator skall få rätt att köpa före andra arrendatorer när arrendejord behöver tagas i anspråk för att bilda nya fastigheter i samband med förköp?

Det kan inte heller vara rimligt, att man genom godsens splittring rycker undan underlaget för bevarandet av viktiga kultur- och naturvärden. Det överensstämmer ej med samhällets målsättningar inom kulturminnes- och naturvärden.

Om en förköpsrätt ändå införes, bör den utformas efter modell av den kommunala förköpsrätten, dvs att arrendatorn ges möjlighet att inträda i köparens ställe i ett redan träffat köpeavtal. Komplikationer kan inträffa även med ett sådant system, t. ex. om identitet inte föreligger mellan arrendestället och den försålda egendomen och där flera arrendatorer finnes. Det är emellertid vida lämpligare och rimligare, att det överlåtes åt den intresserade köparen att själv lösa dessa problem — eventuellt i samarbete med lantbruksnämnden. Om t. ex. arrendatorn inte vill behålla hela den förvärvade egendomen, kan han med lantbruksnämnden, eventuella övriga intresserade arrendatorer eller andra intressenter överenskomma om vidareförsäljning av de delar av egendomen som han inte själv önskar förvärva. Behovet av omfattande och kostnadskrävande arbete för lantbruksnämnder och andra myndigheter begränsas genom att det åvilar den intresserade köparen att samordna de intressen som behövs för att uppfylla de villkor som jordägaren redan har överenskommit med en annan köpare.

Det bör inte komma i fråga att införa en förköpsrätt vid överlåtelser av andelar av fastigheter. En förköpsrätt vid försäljning av andelar av fastigheter medför stötande konsekvenser, t. ex. genom att arrendatorn får en förköpsrätt till hela fastigheten i fall där förköpsrätten aktualiserats av att endast en delägare vill sälja sin andel till annan delägare, t. ex. ett syskon.

Frikretsen måste vidgas till att omfatta bl. a. föräldrar, syskon, syskonbarn eller dessas avkomlingar eller make och försäljningar till eller från någon av jordägaren eller frikretsen ägd juridisk person.

Inte heller beträffande bostadsarrenden finnes anledning att införa en lagstadgad förköpsrätt. Att upplåta bostadsarrenden inom jordbruksfastigheter kan i vissa fall vara lämpligt men det är oftast olämpligt att äganderätten till bostadstomten skiljes från äganderätten till jordbruksfastigheten. Att bilda enklaver av främmande bostadsfastigheter inne i en jordbruksegendom medför komplikationer av många olika slag. Förfarandet vid förköp av bostadsarrenden, bl. a. fastighetsbildning, blir mycket komplicerat.

Förköpsrätten bör ej gälla retroaktivt. Det strider mot svensk rättstradition och rättsmedvetande, att det allmänna retroaktivt ingriper med tvingande bestämmelser i frivilliga avtal mellan näringsidkare.

Stockholm den 5 september 1984

Johan Nordenfalk

Johan af Petersens

## FIDEIKOMMISSARIERNAS INTRESSEORGANISATION

*Sammanfattning*

Fideikommissariernas Intresseorganisation avstyrker införandet av en förköpsrätt för arrendatorer. Behovet av att återinföra en för inte länge sedan avskaffad förköpsrätt är inte styrkt. En förköpsrätt skulle innebära stora nackdelar, bl. a. en ytterligare minskning av utbudet av arrendejord samt starkt ökad byråkrati och krångel med därav följande ökade kostnader för det allmänna och för jordägare och arrendatorer. Det råder mycket delade meningar bland Sveriges lantbrukare om lämpligheten av att införa en förköpsrätt för arrendatorer. Om en förköpsrätt ändå införes, måste den få en annan utformning än enligt regeringens proposition.

I likhet med många andra organisationer och myndigheter med insikter och erfarenheter i arrendefrågor anser Fideikommissariernas Intresseorganisation, att behovet av att införa en lagstadgad förköpsrätt för jordbruksarrendatorer inte är styrkt. Det är inte länge sedan den lagstadgade förköpsrätten avskaffades.

Förhållandenä på arrendemarknaden har under senare år undergått stora förändringar. Ekonomiskt innebär detta bl. a., att arrendatorerna numera inte normalt är den svagare parten i arrendeförhållandet. Även lagstiftningen har inneburit en avsevärd förstärkning av arrendatorernas ställning i förhållande till jordägarna. Motiven för en lagstadgad förköpsrätt är därför nu avsevärt svagare än när förköpsrätten avskaffades. Det starka besittningsskydd som gäller för arrendatorer innebär t. ex., att arrendatorerna redan nu i praktiken har en företrädesrätt när arrendestället avyttras. Möjligheterna för en ny ägare att själv bruka den köpta fastigheten är ju mycket osäkra. Arrendatorn är ofta den ende tänkbare köparen och har därför möjligheter att förvärva arrendestället på förmånliga villkor.

För att bedömningen av fråga om förköpsrätt skall ske utifrån realistiska utgångspunkter måste starkt understyrkas, att existerande arrendeupplåtelser i normalfallet inte avser på sikt lämpliga brukningsenheter och normalt inte heller sammanfaller med bildade registerfastigheter. Förköpsrätten förutsätter därför omfattande och kostnadskrävande fastighetsbildningsåtgärder och att ytterligare mark tages i anspråk utöver den arrenderade. Komplicerade jordbrukspolitiska utredningar och bedömningar måste göras. Kontroversiella beslut fattas och överklagas. Arbetsbördan och kostnaderna ökar starkt för myndigheter och enskilda. Har samhället verkligen råd med detta? Finns det verkligen utrymme för en så omfattande expansion av olika myndigheters verksamhet? Är kostnaderna och olägenheterna verkligen värda de påstådda men ovissa vinsterna av att införa en lagstadgad förköpsrätt?

För godsens del innebär de omfattande omstruktureringar av fastighetsbeståndet som följer av införandet av en förköpsrätt, att man slår sönder underlaget för fungerande arrendeförvaltningar inom godsen och att man hindrar möjligheten att bibehålla och bygga upp stora rationella jordbruk genom att ta in f. d. arrendegårdar under eget bruk. En ny köpare till ett gods med arrendegårdar berövas underlaget för att fortsätta och utveckla jord- och skogsbruket under eget bruk. Detta får allvarliga konsekvenser för den anställda arbetskraften inom jord- och skogsbruk m. m. Anställda måste avskedas och nya arbetstillfällen går förlorade.

Att det från vissa håll finnes ett intresse att arrendatorerna lagstiftningsvägen ges en privilegierad ställning vid försäljning av jordbruksfastigheter innebär inte, att detta också skulle vara ett beaktansvärt samhällsintresse. Det är visserligen i de flesta fall naturligt, att arrendatorn erbjuds att förvärva arrendestället om det skall säljas. Men att tvinga en säljare att sälja till en av lagstiftaren utpekad person, är något helt annat och för näringslivet och svenska förhållanden i övrigt främmande. Det strider mot grundläggande principer för äganderätten och avtalsfriheten. Detta är så mycket allvarligare som ägarens rätt att bestämma över egendomen och dess användning redan förut är starkt begränsad genom allehanda lagstiftning, t. ex. jordhävdslag, skogsvårdslag, jordförvärvslag och arrendelagstiftning m. m. Äganderätten är inte något självändamål utan en institution av största betydelse i samhället. Syftet är att säkerställa en långsiktig och rationell hushållning med den fasta egendomen. Äganderätten kan inte utan allvarliga konsekvenser uttunnas hur mycket som helst. Om ägarna själva inte ens får bestämma över vem som skall få köpa deras egendom om den skall säljas, blir incitamenten till långsiktig vård och hushållning starkt försvagade. I alldeles särskilt hög grad gäller detta för godsen, där ju så mycket av verksamheten förutom lönsamhet i driften syftar till en kostnadskrävande vård av arvet av kultur och natur. Detta förutsätter, att ägaren kan bestämma över egendomens framtida ägareförhållanden.

Den föreslagna förköpsrätten kommer att skapa konflikter och motsättningar mellan arrendatorer och jordägare. Detta är till nackdel inte bara för existerande arrendeförhållanden utan minst lika viktigt, till stort men för den framtida utvecklingen, bl. a. genom en minskad benägenhet att arrendera ut och genom diverse transaktioner för att kringgå lagstiftningen. En sådan utveckling är inte i någons intresse. Allra minst i samhällets och konsumenternas men inte heller de framtida arrendatorernas.

Även mellan arrendatorerna inbördes kan förutses konflikter och irritation. Vilken arrendator skall få rätt att köpa före andra arrendatorer när arrendejord behöver tagas i anspråk för att bilda nya fastigheter i samband med förköp?

Det kan inte heller vara rimligt, att man genom godsens splittring rycker undan underlaget för bevarandet av viktiga kultur- och naturvärden. Det

överensstämmer ej med samhällets målsättningar inom kulturminnes- och naturvården.

Om en förköpsrätt ändå införes, bör den utformas efter modell av den kommunala förköpsrätten, dvs att arrendatorn ges möjlighet att inträda i köparens ställe i ett redan träffat köpeavtal. Komplikationer kan inträffa även med ett sådant system, t. ex. om identitet inte föreligger mellan arrendestället och den försålda egendomen och där flera arrendatorer finnes. Det är emellertid vida lämpligare och rimligare, att det överlåtes åt den intresserade köparen att själv lösa dessa problem — eventuellt i samarbete med lantbruksnämnden. Om t. ex. arrendatorn inte vill behålla hela den förvärvade egendomen, kan han med lantbruksnämnden, eventuella övriga intresserade arrendatorer eller andra intressenter överenskomma om vidareförsäljning av de delar av egendomen som han inte själv önskar förvärva. Behövet av omfattande och kostnadskrävande arbete för lantbruksnämnder och andra myndigheter begränsas genom att det åvilar den intresserade köparen att samordna de intressen som behövs för att uppfylla de villkor som jordägaren redan har överenskommit med en annan köpare.

Det bör inte komma i fråga att införa en förköpsrätt vid överlåtelser av andelar av fastigheter. En förköpsrätt vid försäljning av andelar av fastigheter medför stötande konsekvenser, t. ex. genom att arrendatorn får en förköpsrätt till hela fastigheten i fall där förköpsrätten aktualiserats av att endast en delägare vill sälja sin andel till annan delägare, t. ex. ett syskon.

Frikretsen måste vidgas till att omfatta bl. a. föräldrar, syskon, syskonbarn eller dessas avkomlingar eller make och försäljningar till eller från någon av jordägaren eller frikretsen ägd juridisk person. Förköpsrätt kan således inte komma i fråga vid överlåtelse till aktiebolag enligt lagen om avveckling av fideikommiss.

Inte heller beträffande bostadsarrenden finnes anledning att införa en lagstadgad förköpsrätt. Att upplåta bostadsarrenden inom jordbruksfastigheter kan i vissa fall vara lämpligt men det är oftast olämpligt att äganderätten till bostadstomten skiljes från äganderätten till jordbruksfastigheten. Att bilda enklaver av främmande bostadsfastigheter inne i en jordbruksegendom medför komplikationer av många olika slag. Förfarandet vid förköp av bostadsarrenden, bl. a. fastighetsbildning, blir mycket komplicerat.

Till fideikommisseegendomarna är oftast knutna viktiga kultur- och naturvården. Införandet av en förköpsrätt som splittrar dessa godskomplex undanrycker det nödvändiga underlaget för bevarandet av detta i hög grad skyddsvärda arv av kultur och natur. Detta är mycket olämpligt. Det strider mot samhällets målsättning inom kultur- och naturminnesvården. Det kan inte heller förenas med den i lagen om avveckling av fideikommiss klart uttalade strävan att förhindra en uppsplittring av de större fideikommisssegendomarna i samband med fideikommissens avveckling.

Förköpsrätten bör ej gälla retroaktivt. Det strider mot svensk rättstradition och rättsmedvetande, att det allmänna retroaktivt ingriper med tvingande bestämmelser i frivilliga avtal mellan näringsidkare.

Trolle-Ljungby den 5 september 1984

Trolle-Wachtmeister

## Lagrådsremiss med förslag till ändring i det i proposition 1983/84: 136 framlagda förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

### Sammanfattning

Riksdagen beslöt våren 1984 (LU 1983/84:35) om ändringar i arrendelagstiftningen, främst jordabalkens regler om jordbruksarrende. Till grund för de nya reglerna, som trädde i kraft den 1 januari 1985, låg förslag i proposition 1983/84:136. Vid behandlingen av lagstiftningsärendet beslöt utskottet att ett i propositionen framlagt förslag till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället jämte de motionsyrkanden som väckts med anledning av detta förslag skulle remissbehandlas. I avvaktan på remissvaren bordlades ärendet i denna del.

I lagrådsremissen behandlar utskottet nu det bordlagda ärendet jämte en under den allmänna motionstiden i år väckt motion.

Propositionens förslag innebär att en arrendator får en principiell rätt att före andra förvärva arrendestället, om arrendeavtalet gäller ett s. k. gårdsarrende, dvs. ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn, eller ett bostadsarrende. Utskottet tillstyrker att en sådan företrädesrätt införs.

Den föreslagna lagen är utformad efter mönster av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och bygger sålunda på ett system med intresseanmälan från arrendatorns sida. Jordägaren får, om sådan anmälan har gjorts, inte sälja arrendestället utan att först genom ett hembud ha erbjudit arrendatorn att förvärva det. Om arrendatorn vill förvärva arrendestället måste han inom viss tid anta hembudet. Utskottet godtar i princip den föreslagna lagstiftningsmetoden.

Utskottet föreslår vissa ändringar i propositionens lagförslag. Sålunda skall arrendatorns *intresseanmälan* gälla i tio år i stället för, som föreslagits i propositionen, fem år. För att en bostadsarrendator skall få göra en intresseanmälan bör, anser utskottet, krävas att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde. En intresseanmälan bör vidare enligt utskottets förslag gälla under en övergångstid om sex månader för dödsboet efter en avliden gårds- eller bostadsarrendator.

Jordägarens *hembud* till arrendatorn skall enligt propositionen i princip avse arrendestället. Beträffande bostadsarrende föreslår utskottet, i syfte att förenkla förfarandet vid bostadsarrendators förvärv av arrendestället, att jordägaren skall vara hembudsskyldig endast om arrendestället omfattar mer än hälften av den fasta egendom som jordägaren avser att sälja. I propositionen föreslås vissa undantag från hembudsskyldigheten. Bl. a.

skall hembud inte behövas om jordägaren säljer till make eller barn. Med anledning av ett motionsyrkande anför utskottet att det kan vara motiverat med en generös syn vid prövningen av om överlåtelse får ske till syskon och andra nära anhöriga utan föregående hembud till arrendatorn. Enligt utskottets mening bör ett generellt undantag från hembudsskyldigheten göras i fall då en ägare av en andel i en fastighet säljer sin andel till en annan delägare i fastigheten. Några särskilda bestämmelser om att jordägaren skall vara skyldig att låta arrendatorn besiktiga den hembjudna egendomen, vilket föreslagits i en motion, anser utskottet inte nödvändiga.

I propositionen föreslås att jordägaren i vissa fall skall vara skyldig att *på nytt hembjuda arrendestället* till arrendatorn trots att ett tidigare hembud har upphört att gälla. Denna skyldighet föreligger om, vid en senare tilltänkt försäljning, köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet. För att ge utrymme för en mer nyanserad bedömning föreslår utskottet att kravet på att köpeskillingen skall vara lägre slopas och att en bedömning skall göras med utgångspunkt i om villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren.

Utöver de ovan nämnda ändringarna i propositionen lägger utskottet fram förslag till vissa kompletteringar av regeringens lagförslag. Bl. a. föreslås justeringar i bestämmelserna om handläggning av ärenden rörande hembud. Vidare gör utskottet vissa förtydligande uttalanden.

Reglerna om arrendators företrädesrätt bör enligt utskottet träda i kraft den 1 juli 1985 och bli omedelbart tillämpliga också på arrendeavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

### **Propositionen**

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

1. lag om ändring i jordabalken,
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 i propositionen avser dels ändringar i arrendelagstiftningen, dels införandet av en företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer då arrendestället skall säljas. Riksdagen behandlade år 1984 förslagen om ändringar i arrendelagstiftningen (se LU 1983/84:35, rskr. 1983/84:394, SFS 1984:678—681). De nya reglerna har trätt i kraft den 1 januari 1985. I denna lagrådsremiss tar utskottet upp propositionens förslag i återstående delar, nämligen förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället och de ändringar i jordabalken och lagen om

arrendenämnder och hyresnämnder som föranleds av detta förslag.

Lagförslagen 1—3 har tagits in i *bilaga I* till lagrådsremissen (här utesluten). Vid redovisningen av förslagen har i förekommande fall tagits hänsyn till de ändringar i bestämmelserna som redan har beslutats av riksdagen och som har trätt i kraft den 1 januari 1985 (jfr SFS 1984:678 och 679).

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisas till vad utskottet anför på s. 135.

## Motionsyrkandena

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

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

Motionärerna anser, såvitt nu är i fråga, att ordet avsevärt bör utgå ur 12 § förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

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

3. att riksdagen med ändring i proposition 1983/84:136 beslutar att bestämmelserna rörande förvävrätt och hembud ändras i enlighet med vad som anförts i motionen.

Motionärerna anser beträffande förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället *dels* att skyldigheten att avge intresseanmälan bör slopas, *dels* att en bestämmelse bör införas om att jordägaren skall vara skyldig att låta arrendatorn besiktiga den hembjudna egendomen och *dels* att ordet avsevärt bör utgå ur 12 §.

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

1. att riksdagen vad gäller arrendators företrädesrätt att förvärva arrendestället som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om vikten av att skyndsamt pröva frågan om en förenklad lagteknisk lösning,

2. att riksdagen som sin mening uttalar vad som i motionen anförts om syskon och deras avkomlingars rätt att förvärva utarrenderad fastighet,

4. att riksdagen beslutar att de i propositionen föreslagna reglerna för lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället skall tillämpas först fr. o. m. den tidpunkt då jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

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

2. att riksdagen avslår förslaget till lag om arrendators rätt att förvärva arrendestället.

## II. Vid 1984/85 års riksmöte väckt fristående motion

*Motion 1984/85:840* av Mona Saint Cyr m. fl. (m), vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om förköpsrätt för arrendatorer bör överlämnas till utredningen om friköpsrätt för vissa arrendatorer.

### Utskottet

#### *Inledning*

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 7–11 kap. jordabalken (JB).

Jordbruksarrende är enligt JB antingen gårdsarrende eller sidoarrende. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden.

Bostadsarrende som arrendeform tillkom år 1968 genom ändringar i 1907 års nyttjanderättslag. Ändringarna syftade till att öka rättsskyddet för de arrendatorer som har sina fritidshus eller åretruntbostäder på arrenderad mark. Upplåtelse av mark för bostadsändamål hade tidigare inte varit förenad med någon rätt för arrendatorn till förlängning av arrendeavtalet. Bostadsarrende föreligger enligt JB när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla ett bostadshus. Det krävs vidare att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. För att arrendatorn skall ha rätt till förlängning av avtalet fordras att det på arrendestället finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde.

Genom införandet av JB skedde en genomgripande reform av reglerna om jordbruksarrende. JB, som trädde i kraft den 1 januari 1972, innebar bl. a. att en enhetlig lagstiftning tillskapades för jordbruksarrenden och att jordbruksarrendatorerna fick sitt besittningsskydd väsentligt förbättrat. Riksdagen konstaterade emellertid redan år 1974 (LU 1974:35) att det fanns brister i arrendatorernas rättsskydd, och på riksdagens begäran tillsattes en särskild utredning, arrendelagskommittén, med uppdrag att närmare utreda vissa arrende frågor. Under utredningsarbetets gång vidgades kommitténs uppdrag till att omfatta i stort sett en allmän översyn av arrendereglerna.

Arrendelagskommittén lade år 1978 fram betänkandet (SOU 1978:36) Arrenderätt 1, Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. På grundval av betänkandet genomfördes år 1979 (prop. 1978/79:183, LU 1978/79:23)

lagändringar som bl. a. innebar att arrendatorernas besittningsskydd stärktes i fall då jordägaren själv vill överta arrendestället. Även reglerna om bestämmande av arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtalet ändrades.

Hösten 1981 avlämnade arrendelagskommittén sitt slutbetänkande (SOU 1981:80) Arrenderätt 2, Regler om investeringar i arrendejordbruket m. m. I betänkandet tog kommittén upp en rad olika frågor, och övervägandena resulterade i förslag till omfattande ändringar i JB:s arrenderegler. Kommittén lade också fram förslag till en särskild lag om arrendators förköpsrätt, som skulle ge jordbruksarrendatorer rätt att under vissa förutsättningar förvärva arrendestället, om jordägaren avsåg att sälja det. Samtidigt avvisade kommittén tanken på att införa en friköpsrätt, dvs. en rätt för arrendatorn att tvångsförvärva den arrenderade fastigheten. Arrendelagskommitténs betänkande har remissbehandlats.

Förslagen i den nu aktuella propositionen 1983/84:136 grundas på arrendelagskommitténs slutbetänkande. Som tidigare nämnts (s. 131) tog riksdagen år 1984 ställning till propositionen och motionsyrkanden i anslutning till denna, utom såvitt avsåg förslaget om företrädesrätt för arrendatorer och därmed sammanhängande motionsyrkanden (se LU 1983/84:35). Ändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 1985, innebär bl. a. att jordbruksarrendatorernas rättsliga ställning förbättrats när det gäller investeringar på arrendestället och möjligheten att överlåta arrenderätten till nära anhörig. Också reglerna om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister vid jordbruks- och bostadsarrenden ändrades i syfte att stärka arrendatorernas ställning.

Propositionens förslag till lagstiftning om företrädesrätt för arrendatorer avser till skillnad från kommittéförslaget också bostadsarrenden. Vidare avviker propositionen från betänkandet därigenom att man valt en annan lagteknisk lösning än kommittén. Lagrådet uttalade vid sin granskning (prop. s. 188) att avsaknaden av remissbehandling av regeringens lagförslag i viss mån hade begränsat lagrådets möjlighet att bedöma förslaget. Med hänsyn härtill och till den kritik mot lagförslaget som framfördes vid en av utskottet våren 1984 anordnad hearing i Vänersborg beslöt utskottet att lagförslaget jämte motionsyrkandena skulle remissbehandlas.

På utskottets begäran har remissyttranden avgetts av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, arrendenämnderna i Stockholm, Linköping, Malmö och Göteborg, kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, statens lantmäteriverk, domänverket, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska lantarbetareförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges domareförbund, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation. Kammarkollegiet har bifogat yttranden av stiftsnämnderna i Linköping, Skara, Lund och Göteborg. Till lantbruksstyrelsens remissyttrande har fogats yttranden

från lantbruksnämnderna i Kristianstads, Skaraborgs och Västmanlands län.

Remissyttrandena finns intagna i *bilaga 2* (här utesluten) till lagrådsremissen.

### *Propositionens huvudsakliga innehåll*

I propositionen läggs fram förslag till en särskild lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Förslaget innebär att arrendator får rätt att före andra köpare förvärva arrendestället, om arrendeavtalet gäller ett s. k. gårdsarrende, dvs. ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn, eller ett bostadsarrende. Företrädesrätten har utformats efter mönster av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

En arrendator som är intresserad av att förvärva sitt arrendeställe får enligt propositionen göra en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. En intresseanmälan, som skall gälla under fem år, medför att jordägaren inte får sälja arrendestället eller en del av detta utan att först ha hembjudit det till arrendatorn. Vissa undantag föreslås dock när det gäller jordägarens skyldighet att hembjuda arrendestället. Hembud skall sålunda inte behöva göras bl. a. om jordägaren säljer till nära anhörig eller till staten eller kommun. Arrendenämnden skall kunna pröva om det i vissa andra fall föreligger undantag från hembudsskyldighet.

Hembud skall enligt propositionen ske genom att jordägaren ger in ett förslag till köpeavtal till arrendenämnden. Sedan hembud har skett föreslås arrendatorn få tre månader på sig att anta hembudet. När hembudet har antagits har ett köp kommit till stånd.

Om ett hembud förfaller därför att det inte har antagits, får enligt propositionen en överlåtelse till någon annan än arrendatorn ändå inte ske under den tid som intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet.

### *Allmänna överväganden*

För närvarande finns ingen lagstadgad rätt för arrendatorer att köpa arrendestället. Före JB:s ikraftträdande den 1 januari 1972 hade jordbruksarrendatorer emellertid förköpsrätt i vissa fall enligt en lag från år 1943 om arrendators förköpsrätt. Bestämmelserna, som var tvingande, hade till syfte att ge arrendatorn en trygg besittning och att motverka alltför talrika försäljningar av arrendefastigheter. Förköpsrätt förelåg i huvudsak endast vid de s. k. sociala arrendena, dvs. sådana som omfattade högst 50 ha odlad jord och tillhörde vissa ägarkategorier. Anledningen till att förköpsrätten avskaffades vid införandet av JB var *dels* att bestämmelserna hade kommit till omedelbar tillämpning endast i ett mycket begränsat antal fall, *dels* att

de hade haft negativa verkningar, bl. a. genom att de hade gjort jordägarna ohågade att upplåta mark på arrende och medverkat till nedläggningen av bärkraftiga arrendegårdar, dels att de i viss mån försvårat strukturrationaliseringen, dels ock att besittningsskyddet för arrendatorer blev effektivare och mera tidsenligt med de nya reglerna i JB och därför inte behövde kompletteras med en förköpsrätt (prop. 1970:20, s. B 871).

I Sverige har aldrig funnits någon allmän rätt för arrendatorer att friköpa sin arrendegård. Fram till utgången av år 1976 fanns dock enligt den s. k. ensittarlagen en rätt för nyttjanderättshavare, som på annans mark hade ett eget bostadshus från tiden före år 1928, att under vissa förutsättningar lösa till sig marken.

Efter JB:s ikraftträdande har frågor om återinförande av förköpsrätten och införande av en friköpsrätt varit föremål för riksdagens uppmärksamhet vid ett flertal tillfällen, senast vid 1982/83 års riksmöte (se LU 1982/83:27). En närmare redogörelse för frågornas behandling dessförinnan återfinns i betänkandet LU 1982/83:27.

Beträffande *förköpsrätt* pekade utskottet i det ovan nämnda, av riksdagen godkända, betänkandet på att remissinstanserna vid remissbehandlingen av arrendelagskommitténs förslag i princip ställt sig positiva till ett återinförande av en förköpsrätt för jordbruksarrendatorer men att det rådde mycket delade meningar om hur en förköpsrätt borde utformas. Utskottet förutsatte att regeringen noga övervägde remissinstansernas synpunkter och utformade ett förslag som var enkelt och tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt. Det var enligt utskottet också viktigt att reglerna utformades så att de inte lätt kan kringgås. Beträffande *friköpsrätt* för historiska arrenden ansåg utskottet att det var angeläget att frågan blev föremål för en förutsättningslös utredning. Om det därvid visade sig att det skulle innebära avsevärda svårigheter eller olägenheter, bl. a. från rättssäkerhetssynpunkt, att införa en friköpsrätt borde enligt utskottet prövas möjligheten att införa särskilda regler om förköpsrätt i dessa fall. Utskottet tillade att det var viktigt att utredningsarbetet inte försenade den då aviserade propositionen på grund av arrendelagskommitténs betänkande eller medförde att kommitténs förslag om ett återinförande av en allmän förköpsrätt sköts på framtiden. Om friköpsrätten inte hann utredas under beredningen av propositionen borde regeringen enligt utskottets mening låta utreda den i särskild ordning. I det sammanhanget borde, ansåg utskottet, också utredas behovet av en friköpsrätt till tomtmark och frågan om en sådan friköpsrätt kan utformas på ett sätt som tillgodoser jordbruks- och planpolitiska krav.

Med anledning av riksdagens ställningstagande tillkallades en särskild kommitté för att utreda frågan om införandet av en friköpsrätt för innehavare av s. k. historiska jordbruksarrenden och av en friköpsrätt till tomtmark. Kommittén, som antagit namnet friköpsutredningen (Ju 1984:01), bör enligt sina direktiv ha avslutat utredningsarbetet före utgången av år 1985.

Som tidigare nämnts (s. 135) läggs i den nu aktuella propositionen fram förslag till lagstiftning om rätt för gårdsarrendatorer och bostadsarrendatorer att före andra förvärva arrendestället.

I motion 1983/84:2788 (m) yrkas (yrkande 2) att riksdagen avslår förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Motionärerna, som främst behandlar företrädesrätten vid jordbruksarrende, anför att de flesta arrendatorer redan i dag i praktiken torde ha företräde framför andra köpare om ett arrendeställe blir till salu. Den förvärvsprövning som företas av lantbruksnämnden begränsar nämligen kretsen av köpare högst väsentligt. Motionärerna menar att en jordägare måste kunna ha möjlighet att fritt sälja sin egendom; i dessa fall dock inom förvärvslagstiftningens ramar. I motionen pekas vidare på att arrendatorns villkor är oförändrade om någon annan köper fastigheten i fråga. Motionärerna erinrar om att rätten till förköp av arrendestället slopades för ca tio år sedan. Att nu ändra lagstiftningen är enligt motionärerna inkonsekvent och inte ägnat att skapa tilltro till långsiktigheten i lagstiftningen. Enligt motionärerna måste det också beaktas att besittningsskyddet för arrendatorer avsevärt stärkts. Motionärerna anför slutligen att den föreslagna metoden med intresseanmälan ökar byråkratin och att förfarandet med hembudsskyldighet riskerar att på sikt minska utbudet av arrendemark.

I den under den allmänna motionstiden i år väckta motionen 1984/85:840 (m) yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om företrädesrätt för arrendatorer bör överlämnas till friköpsutredningen. Enligt motionärerna är företrädesrätten en viktig fråga, men komplicerad från såväl sakliga som lagstiftningstekniska synpunkter. I motionen anförts att lagstiftningsarbetet därför inte har kunnat fortgå på sätt som ursprungligen planerats; nya frågor har uppmärksamrats och föranlett ytterligare överväganden och omarbetningar. Motionärerna erinrar vidare om riksdagens ovan redovisade uttalanden (s. 136) rörande möjligheten att införa särskilda regler om förköpsrätt för den händelse friköpsrätt inte skulle bli aktuell. Med hänsyn till de föreliggande omständigheterna och till behovet av att en lagstiftning om företrädesrätt redan från början utformas på lämpligt sätt bör, menar motionärerna, även frågan om företrädesrätt överlämnas till friköpsutredningen för ytterligare utredning och överväganden.

Av de remissinstanser som på utskottets begäran har yttrat sig över propositionen och de med anledning härav väckta motionerna tillstyrker flertalet att en företrädesrätt införs för gårdsarrendatorer. *Lantbruksstyrelsen*, *LRF* och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* framhåller dessutom att det är angeläget att en sådan företrädesrätt tillskapas. *Svenska kommunförbundet* (majoriteten) anser att införandet av en lag som ger gårds- och bostadsarrendatorer en företrädesrätt att förvärva arrendestället är motiverat av jordbrukspolitiska och sociala skäl. *Arrendenämnden i Malmö* erinrar om att nämndens majoritet i remissyttrande över arrendelagskom-

mitténs förslag avstyrkt införandet av en förköpsrätt. Nämnden utgår emellertid nu från att en särskild lag om företrädesrätt skall införas och tillstyrker att den omfattar gårdsarrende och bostadsarrende. Även *dommänverket* tillstyrker förslaget om företrädesrätt för bostadsarrendatorer men anser att förutsättningen skall vara att bostadshuset är åsatt ett taxeringsvärde. *LRF* anser att frågan om företrädesrätt för bostadsarrendatorer bör bli föremål för ytterligare överväganden. Enligt *Svea hovrätt* är förslaget om företrädesrätt vid bostadsarrende inte ägnat att ligga till grund för lagstiftning. Förslaget i den delen avstyrks också av *Sveriges domareförbund*. *Arrendenämnden i Göteborg* anför att det naturligtvis kan hävdas att frågan om hur företrädesreglerna skall konstrueras bör utredas ytterligare innan någon lagstiftning genomförs. Företrädesfrågan skulle enligt nämnden exempelvis kunna kopplas samman med spörsmålet om friköp av arrendefastigheter. Enligt arrendenämndens mening kan det dock inte hävdas att det framlagda propositionsförslaget är förenat med sådana olägenheter att det inte kan genomföras, om det anses angeläget att företrädesregler införs omgående. Man måste emellertid då vara medveten om att det genomförs en lagstiftning där åtskilliga frågor — trots remissbehandlingen genom utskottets försorg — inte har kunnat penetreras tillräckligt. Att flera viktiga frågor måste överlämnas åt rättstillämpningen är också enligt nämnden i viss mån betänkligt med hänsyn till de nuvarande svårigheterna att få till stånd prejudicerande avgöranden i arrendetvister. — Propositionens lagförslag avstyrks av *Göteborgs tingsrätt*, *arrendenämnden i Stockholm*, *kammarkollegiet*, *Sveriges advokatsamfund*, *Sveriges jordägareförbund*, *Fideikommissariernas intresseorganisation* och i en till Kommunförbundets yttrande fogad reservation av ledamöterna från moderata samlingspartiet och folkpartiet. De nämnda instanserna anför i huvudsak samma skäl för sina ställningstaganden som motionärerna i motion 2788.

Utskottet vill för sin del anföra följande. Som framhålls i propositionen och motion 2788 är rätten att fritt överlåta en jordbruksfastighet starkt begränsad genom jordförvärvslagen (1979:230). Lagen har huvudsakligen till syfte att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag inom jord- och skogsbruket och att stärka sambandet mellan ägande och brukande. Den skall också främja en fortsatt strukturrationalisering på området. Enligt huvudregeln i lagen krävs tillstånd av lantbruksnämnden för förvärv av fast egendom, som är taxerad som jordbruksfastighet. Vidare bör framhållas att en jordägare i praktiken kan ha svårt att hitta någon annan köpare till sin fastighet än jordbruksarrendatorn, eftersom arrendatorn har besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av arrendeavtalet. Undantag har dock gjorts för sidoarrenden, dvs. jordbruksarrenden som inte är gårdsarrenden, om arrendetiden är högst ett år. Arrendatorns besittningsskydd rubbas i regel inte av en försäljning av fastigheten; rätten till förlängning av avtalet gäller således också gentemot den nya ägaren.

Mot den angivna bakgrunden ter det sig enligt utskottets mening naturligt att en jordägare, som vill sälja sin utarrenderade jordbruksfastighet, i första hand erbjuder den som faktiskt brukar jorden — arrendatorn — att köpa fastigheten. Utskottet har erfarit att det också i praktiken är vanligt att arrendatorn erbjuder fastigheten. Härav bör man dock inte dra slutsatsen att en lagstiftning om företrädesrätt skulle vara onödig. Även om jordbruksarrendatorns besittningsskydd successivt har stärkts är det enligt utskottets mening inte rimligt att en arrendator vid en försäljning av arrendegården skall riskera att ställas utanför eller på sikt se sig tvingad att lämna sitt hem och sitt arbete. Starka sociala skäl talar således för en företrädesrätt för jordbruksarrendatorer. En sådan rätt kan också vara av värde från jordbrukspolitiska synpunkter. Den kan nämligen, såsom framhålls i propositionen, öka arrendatorernas intresse av att göra långsiktiga insatser på arrendestället. Till skillnad från motionärerna i motion 2788 och vissa remissinstanser anser utskottet att det inte finns anledning att räkna med att en företrädesrätt för jordbruksarrendatorer annat än undantagsvis skulle kunna negativt påverka jordägarnas intresse av att upplåta mark på arrende. Med hänsyn till det anförda anser utskottet att det inte finns anledning att frångå riksdagens tidigare ställningstagande. En företrädesrätt bör därför införas vid jordbruksarrende.

En naturlig utgångspunkt är enligt utskottets mening att arrendet skall vara förenat med rätt till förlängning för att arrendatorn skall ha rätt att förvärva arrendestället. Företrädesrätten bör därför, som också arrendelagskommittén och departementschefen funnit, gälla för gårdsarrendatorer. Några remissinstanser, bl. a. LRF och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, uppprepar tidigare framförda krav på att också sidoarrenden bör förenas med en företrädesrätt. Som framhålls i remissyttrandena finns det givetvis sidoarrenden som i praktiken kan jämföras med gårdsarrenden. Det helt övervägande antalet sidoarrenden torde emellertid inte vara lämpliga som självständiga jordbruksfastigheter. Med hänsyn till den talrika förekomsten av sidoarrenden skulle enligt utskottets mening en lagstiftning som omfattar också sidoarrenden medföra betydande avgränsningsproblem och en belastning på fastighetsomsättningen och tillståndsmyndigheterna som inte står i rimlig proportion till arrendatorernas möjligheter att slutligt förvärva den arrenderade marken. Dessutom finns vid sidoarrende i regel inte sociala skäl av sådan påtaglig styrka att en företrädesrätt kan anses befogad. Utskottet kan således inte ställa sig bakom kraven på att den nya lagen skall omfatta sidoarrenden. I sammanhanget vill utskottet peka på att det har framförts farhågor för att en lagstiftning om företrädesrätt vid gårdsarrende skulle kringgås genom att jordägare fortsättningsvis skulle upplåta arrende som sidoarrende och hyra ut bostadshuset till annan än arrendatorn. Med tanke på att såväl jordägare som arrendator normalt har ett seriöst intresse av ett väl fungerande arrendeförhållande är det enligt utskottets mening inte realistiskt att tänka sig att

sådana förfaranden skulle förekomma i någon nämnvärd utsträckning.

När det gäller propositionens förslag om företrädesrätt för bostadsarrendatorer vill utskottet erinra om att bostadsarrendatorer, alltsedan reglerna om bostadsarrende infördes år 1968, har ett starkt besittningsskydd. En förutsättning för rätt till förlängning av avtalet är dock att det på arrendestället finns ett bostadshus som har åsatts taxeringsvärde. Man räknar med att det i hela landet finns ca 125 000 bostadsarrenden med hus som har åsatts taxeringsvärde. Av dessa är ca 115 000 fritidshus.

I likhet med departementschefen anser utskottet att starka sociala skäl talar för att också bostadsarrendatorer bör ges möjlighet att förvärva arrendestället. Det gäller givetvis främst i fall där bostadshuset utgör permanentbostad för arrendatorn och hans familj. Men också beträffande fritidshus kan det vara befogat med en företrädesrätt. Arrendatorn kan många gånger ha lagt ned betydande belopp i byggnader och anläggningar på arrendestället, och ofta kan värdet på arrendatorns egendom vara högre än värdet på den arrenderade marken. På grund av det anförda delar utskottet departementschefens uppfattning att bostadsarrendatorer bör få en principiell rätt att förvärva arrendestället.

Sammanfattningsvis tillstyrker utskottet således förslaget om att en företrädesrätt bör införas vid gårdsarrende och bostadsarrende.

#### *Lagstiftningsmetod*

Enligt propositionen bör företrädesrätten regleras i en särskild lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Lagen har utformats efter mönster av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se prop. 1981/82:169, CU 1981/82:41, rskr. 1981/82:364). Den nu föreslagna lagen bygger sålunda på ett system med *intresseanmälan* från arrendatorns sida. Jordägaren skall, om sådan anmälan gjorts, inte få sälja arrendestället utan att först genom ett *hembud* ha erbjudit arrendatorn att förvärva det. Arrendatorn ges slutligen tillfälle att inom viss tid *anta hembudet*.

Den lagtekniska lösning som valts i propositionen kritiserar i motion 1983/84:2787 (c). Motionärerna hänvisar bl. a. till att regeringens förslag betecknats som invecklat, komplicerat och svårtydbart av personer med stor erfarenhet av arrendeförhållanden och arrendelagstiftning. Man har ansett att enklare regler än de föreslagna bör eftersträvas. Motionärerna anser för sin del att det finns starka skäl för att genom den föreslagna lagstiftningen stärka arrendatorernas ställning, och de vill därför inte försena antagandet av den föreslagna lagen. Däremot bör enligt motionärernas mening riksdagen ge regeringen till känna vikten av att frågan om en förenklad lagteknisk lösning skyndsamt prövas. I motionen framställs ett yrkande i enlighet härmed (yrkande 1). Om lagen i enlighet med motionärernas önskemål inte ges retroaktiv verkan, dröjer det enligt mo-

tionärerna en tid innan den kommer att börja tillämpas. De förslag till förenklingar som regeringen skall lägga fram bör därför kunna träda i kraft innan lagen har hunnit tillämpas i någon större utsträckning.

Av remissinstanserna är flera positiva till regeringens val av lagstiftningsmetod. Så t. ex. anför *arrendenämnden i Linköping* att det är ytterst angeläget att den arrenderättsliga lagstiftningen i så hög utsträckning som möjligt ansluter till den hyresrättsliga lagstiftningen. *Svenska kommunförbundet* (majoriteten) menar att regeringens förslag utgör en allmänt sett godtagbar lösning på lagtekniska och andra svårigheter, och Kommunförbundet godtar förslaget i stort. Vidare framhåller *Sveriges domareförbund* i sitt remissyttrande att propositionens förslag innebär förbättringar i förhållande till arrendelagskommitténs förslag. Också *lantmäteriverket*, *Göteborgs tingsrätt* och *Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund* ansluter sig i huvudsak till propositionens förslag: tingsrätten dock under förutsättning att en företrädesrätt verkligen skall införas. *Arrendenämnderna i Malmö* och *Göteborg* samt Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund pekar på att det i sig är en fördel att knyta an till ett redan befintligt lagtekniskt system på ett närliggande område. Enligt arrendenämnden i Malmö är ordningen dock inte invändningsfri, och arrendenämnden i Göteborg framhåller att 1982 års ombildningslag är en nyskapelse, att förfarandet enligt den lagen är ganska oprövat och att lagen är oklar på en del punkter. Även *Svea hovrätt* anser att 1982 års lag inte i alla avseenden är så bra som förebild. Mest kritisk till den i propositionen föreslagna lagstiftningsmetoden är *arrendenämnden i Stockholm*, som anför att 1982 års ombildningslag har gett upphov till en rad problem. Enligt nämnden är det anmärkningsvärt att lagen tas som mönster för en ny lagstiftning utan att någon utvärdering har skett.

I några remissyttranden, bl. a. från *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* och *Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund*, framförs önskemål om förenkling av den föreslagna lagstiftningen. *Kammarkollegiet* anför i sitt yttrande att möjligheterna till ett enklare regelsystem än det i propositionen föreslagna bör kunna öka, om bostadsarrendena lämnas utanför en eventuell lagstiftning. En företrädesrätt efter modell av den som kommunerna har enligt förköpslagen (1967:868) förespråkas av *LRF* och — om en företrädesrätt skall införas — av *Sveriges jordägareförbund* och *Fideikommissariernas intresseorganisation*. Också Sveriges jordbruksarrendatorers förbund pekar på att detta kan vara en bra metod. Enligt *LRF* och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund bör frågorna om företrädesrätt handläggas av lantbruksnämnderna. *Lantbruksstyrelsen*, vars yttrande är begränsat till frågor rörande jordbruksarrende, för fram ett förslag om ändring av jordförvärvslagen som ett alternativ till propositionens förslag. Innebörden av lantbruksstyrelsens förslag är att förvärvstillstånd för en utomstående köpare skall vägras om fastigheten är upplåten med gårdsarrende och arrendatorn önskar förvärva egendomen.

Utskottet har i det föregående funnit att en företrädesrätt bör införas såväl vid gårdsarrende som vid bostadsarrende. De förslag till en förenklad lagstiftning som har förts fram av vissa remissinstanser tar i huvudsak sikte enbart på förvärv av jordbruksarrenden och torde inte vara lämpliga när det gäller en lagreglering av bostadsarrendators företrädesrätt. Att nu införa en handläggningsordning för jordbruksarrenden och en annan för bostadsarrenden bör enligt utskottets mening inte komma i fråga. I stället måste man försöka finna en lagstiftningsmetod som medger att reglerna för företrädesärendena kan göras så enhetliga som möjligt.

En i och för sig tänkbar lösning är att utforma reglerna efter mönster av den kommunala förköpslagen vilket skulle innebära att arrendatorn gavs möjlighet att träda in i ett redan färdigt köp. En sådan ordning är visserligen tämligen okomplicerad men kan medföra risker för att företrädesrätten urholkas. Som framhålls av departementschefen kan sålunda en överlåtelse omfatta även annan egendom — kanske av betydande värde — än arrendestället, som arrendatorn inte vill eller kan förvärva. Vidare uppkommer svårigheter i de fall då en överlåtelse avser egendom beträffande vilken flera arrendatorer kan göra gällande företrädesrätt.

Med hänsyn till att arrendeförhållandena är så skiftande torde det enligt utskottets uppfattning inte vara möjligt att tillskapa en lagstiftning som är enkel och som samtidigt tillgodoser kraven på reellt innehåll och nödvändig samordning med annan lagstiftning, bl. a. fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordförvärvslagen. Den i propositionen valda lösningen har, som också påpekas av flera remissinstanser, fördelen av att knyta an till ett redan etablerat förfarande. Den fyller även kraven på enhetligt handläggningsförfarande och samordning med annan lagstiftning och ger utrymme för hänsynstagande både till arrendatorns berättigade intressen och intresset av en fri fastighetsomsättning. Den föreslagna lagstiftningsmetoden utgör enligt utskottets mening en god grund för en lagreglering av företrädesrätten.

I anslutning till det anförda vill utskottet peka på att en lagstiftning om företrädesrätt som skall omfatta också bostadsarrendatorer är förenad med särskilda problem med hänsyn till de varierande förhållandena vid dessa arrenden. I avsikt att förenkla förfarandet vid bostadsarrendators förvärv av arrendestället kommer utskottet i det följande att föreslå vissa ändringar i propositionens förslag.

Enligt utskottets mening är det knappast troligt att en ytterligare utredning av frågan om lagstiftningsmetod kommer att resultera i en enklare lagstiftning. Utskottet förutsätter dock att regeringen med uppmärksamhet följer tillämpningen av de nya reglerna om företrädesrätt och tar de initiativ i förenklande syfte som kan visa sig möjliga.

#### *Intresseanmälan (2—4 §§)*

I propositionen föreslås att en arrendator, som är intresserad av att

förvärva arrendestället, får göra en anmälan om detta hos inskrivningsmyndigheten. Till sin intresseanmälan skall arrendatorn foga arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia. Inskrivningsmyndigheten skall göra en anteckning i fastighetsboken om intresseanmälan. Enligt 4 § första stycket förslaget till lag om arrendators företrädesrätt skall en intresseanmälan gälla i fem år. Om ett hembud har skett under femårsperioden och det återstår en kortare tid än två år av perioden förlängs dock giltighetstiden för intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Har giltighetstiden för en intresseanmälan gått ut måste arrendatorn göra en ny anmälan.

En intresseanmälan skall enligt propositionen vara personlig och således gälla endast till förmån för den arrendator som har gjort anmälan. Har arrenderätten upplåtits gemensamt åt flera måste arrendatorerna gemensamt göra intresseanmälan. Avlider arrendatorn upphör verkningarna av intresseanmälan. Detsamma gäller om arrendet överläts. För att få en företrädesrätt att förvärva arrendestället måste således dödsboet eller den nya arrendatorn göra en egen intresseanmälan.

I motion 1983/84:2786 (vpk) yrkas att riksdagen skall besluta ändra bestämmelserna så att skyldigheten att avge intresseanmälan slopas (yrkande 3 delvis). Som tidigare har nämnts kritiseras förfarandet med intresseanmälan också i motionerna 2787 (c) och 2788 (m).

Av de remissinstanser som yttrat sig över propositionens förslag i denna del är det endast två, *Svenska lantarbetareförbundet* och *Sveriges domareförbund*, som uttrycker sig positivt om förslaget. Flertalet remissinstanser anser att systemet med intresseanmälan är byråkratiskt, tungrott och kostsamt, att det kan leda till stötande rättsförluster vid försummelse att förnya anmälan eller vid dödsfall och att det kan utgöra ett irritationsmoment i förhållandet mellan jordägare och arrendator. Dessa synpunkter framförs i remissyttranden av *Svea hovrätt*, *arrendenämnderna i Malmö* och *Göteborgs kammarkollegiet*, *lantbruksstyrelsen*, *domänverket*, *LRF* och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund*. Svea hovrätt, som tar avstånd från tanken på en företrädesrätt för bostadsarrendatorer, menar att ett mera praktiskt system kunde vara att införa en skyldighet för jordägaren att före försäljningen hembjuda arrendestället till arrendatorn. Lagfart skulle inte beviljas för den nye ägaren förrän det styrkts att hembudsskyldigheten fullgjorts. Enligt hovrätten kan detta styrkas av lantbruksnämnden. Ett förfarande med en skriftlig försäkran i lagfartsärendet förespråkas också av arrendenämnden i Göteborg. Arrendenämnden tillägger att om intresseanmälan skall införas bör den i vart fall gälla utan begränsning i tiden samt för dödsbo, förslagsvis sex månader efter dödsfallet.

Utskottet vill för sin del framhålla att om man — såsom utskottet förordat i föregående avsnitt — skall införa en lagstiftning om företrädesrätt för jordbruks- och bostadsarrendatorer att förvärva arrendestället, som bygger på en hembudsskyldighet för jordägaren, måste man skapa

vissa garantier för att arrendatorn får möjlighet att utöva sina rättigheter. Någon form av kontroll av att hembudsskyldigheten fullgörs måste alltså ske. Enligt utskottets mening är det naturligt att denna kontrollfunktion utövas av inskrivningsmyndigheterna. Dessa myndigheter har redan i dag i uppgift att kontrollera att olika rättsliga förutsättningar för ett fastighetsköps giltighet är uppfyllda. Så är exempelvis fallet när det gäller tillämpningen av förköpslagen och lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. Eftersom inskrivningsmyndigheterna för närvarande saknar kännedom om eventuella arrendeförhållanden i andra fall än då arrenderätten intecknats, måste man skapa förutsättningar för att de skall kunna uppmärksamma företrädesfallen.

När man skall lösa frågan om hur företrädesfallen skall kunna uppmärksammas torde enligt utskottets uppfattning några andra alternativ knappast stå till buds än systemet med intresseanmälan och det förslag om intygskrav som har lagts fram av Svea hovrätt och arrendenämnden i Göteborg. I förstone kan remissinstansernas förslag tyckas innebära en enkel och obyråkratisk ordning. Utskottet anser dock att det är förenat med betydande nackdelar. Som ovan anförts saknar inskrivningsmyndigheterna i allmänhet närmare kännedom om arrendeförhållandena. För att inskrivningsmyndigheterna skall kunna utöva sin kontroll måste de därför få uppgift om huruvida en överlåten fastighet eller fastighetsdel är helt eller delvis utarrenderad och huruvida hembudsskyldigheten iakttagits. Om företrädesrätten endast omfattat gårdsarrende hade den av remissinstanserna föreslagna metoden kunnat användas. Med hänsyn till att företrädesrätten även skall omfatta bostadsarrende skulle intygskravet aktualiseras vid det övervägande antalet fastighetsöverlåtelser, något som skulle upplevas som betungande för både fastighetsägarna och inskrivningsmyndigheterna.

Enligt utskottets mening är systemet med intresseanmälan att föredra. Genom kravet på en anmälan från arrendatorns sida begränsas hembuds-förfarandet till de fall då arrendatorn har ett intresse av att förvärva arrendestället. För jordägaren bör det vara en fördel att i förväg få reda på arrendatorns inställning i stället för att frågan skall aktualiseras först i samband med en försäljning. På grund av de angivna skälen förordar utskottet att förslaget om intresseanmälan genomförs.

När det gäller giltighetstiden för en intresseanmälan vill utskottet framhålla att arrendatorerna och deras familjer ofta stannar under lång tid på sina arrenden. Utskottet vill vidare peka på att ett förnyelseförfarande vart femte år medför kostnader och en viss byråkratisk omgång för såväl arrendatorn som inskrivningsmyndigheten. Den föreslagna giltighetstiden om fem år framstår mot denna bakgrund som väl kort. En till tiden obegränsad giltighet skulle emellertid innebära att fastighetsböckerna skulle belastas med anteckningar som saknar aktualitet och som därmed i onödan försvårar förfarandet vid fastighetsöverlåtelser. Enligt utskottets

mening bör en giltighetstid om tio år utgöra en lämplig avvägning mellan arrendatorns intressen och intresset av en fungerande fastighetsmarknad. 4 § första stycket förslaget till lag om arrendators företrädesrätt bör därför ändras i enlighet härmed.

Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att den omständigheten att en intresseanmälan finns antecknad i fastighetsboken inte alltid innebär att hembudsskyldighet föreligger. Sålunda kan en intresseanmälan kvarstå, även om arrendeavtalet har upphört eller arrendet har överlåtits. Jordägaren är då givetvis inte skyldig att hembjuda arrendestället. Om jordägaren i dessa fall vill sälja en fastighet som belastas av en inaktuell intresseanmälan, har han möjlighet att i lagfartsärendet visa att hembudsskyldigheten har upphört.

Som tidigare berörts innebär förslaget i propositionen att verkningarna av en intresseanmälan upphör vid *arrendators död*. Dödsboet kan emellertid ge in en ny intresseanmälan och därmed få företrädesrätt. Enligt utskottets mening ter det sig rimligt att dödsboet får en viss frist för att kunna ta ställning till frågan om intresseanmälan. Utskottet förordar därför att 4 § kompletteras med en bestämmelse av innebörd att en intresseanmälan skall gälla för dödsboet under sex månader efter arrendators död. Tiden sex månader har valts eftersom det i princip är den tid som ett dödsbo har på sig att överväga om man skall säga upp arrendeavtalet eller inte (9 kap. 5 § JB). Den nu förordade bestämmelsen bör självfallet tillämpas både vid gårdsarrende och bostadsarrende. Att dödsboet får en viss frist för att ta ställning i frågan om intresseanmälan bör enligt utskottets mening inte leda till att maximitiden enligt 4 § första stycket — tio år med eventuell förlängning under ytterligare två år — förlängs.

Den särskilda regeln om verkan av arrendators död bör tas in i ett nytt andra stycke i 4 § och utformas så att intresseanmälan gäller fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter sex månader från arrendators dödsdag, dock längst fram till den inskrivningsdag som anges i första stycket. I 5 § bör tas in en erinran om att en intresseanmälan under viss tid kan gälla för arrendators dödsbo.

I anslutning till det anförda vill utskottet peka på ett problem som kan uppkomma när ett arrende är gemensamt för flera och arrendatorerna har gjort en gemensam intresseanmälan. Avlider en av arrendatorerna kommer verkningarna av intresseanmälan att upphöra för alla efter sex månader. Går i annat fall en av flera arrendators arrenderätt över på någon annan person upphör verkningarna omedelbart. I båda fallen måste alltså en ny intresseanmälan göras av samtliga arrendatorer gemensamt. Någon sådan anmälan torde dock inte fordras om den som förvärvar arrenderätten redan tidigare har del i arrendet.

I det här sammanhanget tar utskottet också upp en fråga som rör

*intresseanmälan vid bostadsarrende.* Avtal om bostadsarrende gäller i princip för minst fem år och förlängs vid utebliven uppsägning för ytterligare fem år. Uppsägning från jordägarens sida måste ske minst ett år före arrendetidens utgång. Sägs avtalet upp av jordägaren har arrendatorn under vissa förutsättningar rätt till förlängning av avtalet (10 kap. 5 § JB). Rätten till förlängning är dock alltid beroende av om det, när avtalet senast kan sägas upp av jordägaren, finns ett bostadshus på den arrenderade marken och huset har åsatts taxeringsvärde (10 kap. 4 § JB). Enligt förslaget till lag om arrendators företrädesrätt krävs det för rätten att göra intresseanmälan endast att avtal om bostadsarrende har träffats. Något bostadshus behöver således inte finnas på arrendestället vid denna tidpunkt. Enligt 6 § lagförslaget behöver något hembud inte ske om arrendet inte är förenat med rätt till förlängning. Frågan om hembudsskyldigheten prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Den föreslagna ordningen kan enligt utskottets mening medföra vissa praktiska problem. Frågan om hembud kan exempelvis aktualiseras under den första hälften av en arrendeperiod och innan något bostadshus har hunnit uppföras. För arrendenämnden kan det då bli svårt eller rent av omöjligt att bedöma om hembud behövs eller ej eftersom denna fråga skall avgöras med hänsyn till om det vid utgången av fjärde året finns ett taxerat bostadshus på arrendestället.

Enligt utskottets mening är det inte tillfredsställande att tillämpningssvårigheter av den art som redovisats ovan kan uppkomma. Arrendenämnden i Göteborg har i sitt remissyttrande också efterlyst ett klarläggande av hur nämnderna skall förfara i sådana situationer. Vidare kan erinras om att domänverket har framhållit att en förutsättning för företrädesrätt vid bostadsarrenden bör vara att bostadshuset åsatts ett taxeringsvärde. Utskottet anser att olägenheterna kan undanröjas om i lagen förs in en regel om att en bostadsarrendator inte får göra intresseanmälan förrän det finns ett taxerat bostadshus på arrendestället. Ett sådant krav medför visserligen en mindre begränsning av kretsen bostadsarrendatorer som får göra intresseanmälan, men enligt utskottets mening kan några särskilda skäl inte anföras för att andra bostadsarrendatorer än de som har taxerade bostadshus bör kunna utnyttja företrädesrätten. Genom att intresseanmälan beträffande bostadsarrende får ske endast om arrendatorn har besittningsskydd, uppnås också en anpassning till vad som gäller för intresseanmälan vid gårdsarrende. Utskottet föreslår således att 2 § lagen om arrendators företrädesrätt kompletteras med en bestämmelse med angivet innehåll. Dessutom bör krävas att arrendatorn till sin intresseanmälan fogar ett bevis om att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde.

Sammanfattningsvis innebär vad utskottet anfört i förevarande avsnitt att utskottet tillstyrker propositionens förslag om intresseanmälan med de ändringar som har föreslagits i det föregående.

*Hembud (5—9 §§)*

Den i propositionen föreslagna företrädesrätten för en arrendator avser själva arrendestället som sådant, dvs. den arrenderåde marken. Arrendestället behöver inte motsvara en registerfastighet. Enligt 5 § lagen om arrendators företrädesrätt skall ett arrendeställe, för vilket en intresseanmälan gäller, inte få överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva arrendestället. Erbjudandet, som kallas hembud, skall således i princip bara omfatta arrendestället men får enligt 5 § andra stycket också avse ytterligare fast egendom, om inte arrendatorn bestrider det. Från hembudsskyldigheten görs i 5 § tredje stycket och 6 § vissa undantag.

Av lantmäteriverkets remissyttrande framgår att vid gårdsarrende de berörda registerfastigheterna i allmänhet torde omfatta både jordbruks- och skogsmark, varav arrendet endast avser jordbruksdelen. När det gäller bostadsarrendena torde dessa endast i undantagsfall avse annat än ett område av en fastighet. Ett hembud kommer följaktligen — till skillnad från vad som torde vara fallet vid företrädesrätt till hyresfastigheter för ombildning till bostadsrätt — relativt sällan att avse en hel registerfastighet utan oftast ett område av fastigheten. Enligt 4 kap. 7 § JB är ett köp, som innebär att ett visst område kommer i en särskild ägares hand, giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Mot bakgrund av denna ogiltighetsregel föreslås i propositionen (6 § första stycket 4) att hembud inte behövs om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd. Frågan om hembud behövs skall enligt 6 § andra stycket prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Om arrendenämnden finner att 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 inte skall medföra hinder för ett giltigt förvärv. I 7 § finns en liknande bestämmelse som tar sikte på det fall att arrendatorns förvärv har blivit ogiltigt till följd av att begärd fastighetsbildning inte har kunnat ske. Också i sådant fall skall arrendenämnden göra en skälighetsprövning som kan leda till att jordägarens hembudsskyldighet kvarstår. Jordägaren är intill dess arrendenämnden har prövat frågan förhindrad att överlåta arrendestället.

Bestämmelserna i 6 och 7 §§ har i princip tillkommit för att på ett indirekt sätt främja överenskommelser mellan jordägaren och arrendatorn om sådana justeringar som är nödvändiga av bl. a. fastighetsbildningsskäl för att arrendestället skall kunna överlåtas. Syftet med bestämmelsen i 5 § andra stycket om att ett hembud får avse också annan fast egendom än arrendestället är att göra det möjligt för jordägaren att redan i det ur-

sprungliga hembudet erbjuda arrendatorn även annan fast egendom än arrendestället.

Flera remissinstanser tar upp frågor som rör det förhållandet att arrendestället inte sammanfaller med registerfastighet och därför måste kompletteras för att erforderlig fastighetsbildning skall komma till stånd. *Arrendenämnden i Stockholm* anser således att man i propositionen alltför lättvindigt har bortsett från de problem som uppstår för såväl jordägare som gårdsarrendatorer när det gäller frågan om avstyckning. Svårigheterna blir enligt arrendenämnden än mer påtagliga när det gäller bostadsarrenden. Sådana arrenden omfattar mycket sällan en registerfastighet, anför arrendenämnden. *Sveriges jordägareförbund* och *Fideikommissariernas intresseorganisation* menar att fastighetsbildningsåtgärderna kommer att bli omfattande och kostnadskrävande. Enligt dessa organisationer blir resultatet att man slår sönder fungerande arrendeförvaltningar och att man skapar konflikter mellan arrendatorer och jordägare och mellan arrendatorerna inbördes. Vidare blir förfarandet vid förvärv av bostadsarrendeställen mycket komplicerat. Om förslaget i propositionen skall läggas till grund för lagstiftning bör enligt *Sveriges advokatsamfund* de frågor som rör fastighetsbildning med anledning av företrädesrätten först ytterligare penetreras. Enligt *lantmäteriverket* kommer det oftast att bli fråga om fastighetsbildning eftersom det i det helt övervägande antalet fall torde förhålla sig så att arrendestället inte sammanfaller med registerfastighet.

När det gäller *jordbruksarrende* framhåller *lantmäteriverket* att det är vanligt att jordbruket arrenderas ut medan fastighetsägaren behåller skogen. Fastighetsbildningslagstiftningen är enligt *lantmäteriverket* allmänt sett restriktiv mot att man delar upp en lantbruksfastighet så att jord och skog skiljs åt. En delning kan därför oftast inte komma till stånd, och det blir i realiteten en fråga om möjlighet att förvärva hela fastigheten. *Lantmäteriverket* anser att det är en brist att denna innebörd inte kommer till uttryck i lagtexten. *Svea hovrätt*, *arrendenämnden i Malmö* och *lantbruksstyrelsen* framför liknande synpunkter och vill också ha förtydliganden för bedömningen av frågan om hur mycket mer än arrendestället som jordägaren skall vara skyldig att erbjuda. *Lantbruksstyrelsen* tillägger att även om fastighetsbildning kommer till stånd, föreligger en uppenbar risk för att det bildas olämpliga restfastigheter. Också *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* pekar på att den arrenderade delen sällan sammanfaller med registerfastighet. Det innebär enligt förbundet att det likväl blir lantbruksnämnden som får pröva om hembudet är förenligt med jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen. Enligt *Svenska lantarbetareförbundet* kan fördelar uppnås om hembudet godkänns av lantbruksnämnden innan det översänds till arrendatorn. *LRF* anför att ett jordbruksarrendeställe ofta behöver kompletteras och att en företrädesrätt enligt propositionen kan innebära att det tar lång tid innan ett slutgiltigt hembud kan överlämnas till arrendatorn. Långdragna procedurfrågor kan enligt *LRF* medföra att

jordägaren gör rättsförluster trots att grundförutsättningarna för en företrädesrätt måste vara att jordägarens ekonomiska situation inte rubbas på grund av en sådan rätt. LRF pekar också på att särskilda komplikationer kan uppstå i de fall försäljning skall ske av ett större markkomplex med flera arrendatorer och där kanske även viss del brukas av ägaren själv. Ett köp med flera arrendatorer inblandade bör, anser LRF, kunna tillgå så att dessa gemensamt träder i köparens ställe. Vid förvärvsprövningen skall det sedan åligga lantbruksnämnden att som villkor för förvärvstillstånd föreskriva hur fastigheten skall delas mellan berörda arrendatorer. Om endast någon eller några arrendatorer vill utnyttja företrädesrätten kan enligt LRF svårigheter uppstå för jordägaren att genomföra försäljningen. I vissa sådana situationer måste det därför vara obilligt mot jordägaren om företrädesrätten fick utnyttjas.

Förslaget i den del det avser *bostadsarrende* föranleder inte någon erinran från *lantmäteriverkets* sida. *Arrendenämnden i Malmö* anför att försäljning av bostadsarrendetomter som inte utgör egna fastigheter i regel kan ske utan de svårigheter som följer vid försäljning av jordbruksarrendestället där arrendestället inte sammanfaller med jordägarens fastighet. *Arrendenämnden i Göteborg* och *Sveriges domareförbund* är av annan uppfattning och pekar i sina remissyttranden på att problem kan uppkomma då ett större antal bostadsarrenden har upplåtits på en fastighet. Enligt arrendenämnden torde särskilda svårigheter kunna uppkomma med hänsyn till att kanske bara några arrendatorer önskar förvärva sina arrendeställen. *Domareförbundet framhåller* att om flera arrendatorer kan hävda rätt att förvärva arrendestället uppstår betydande olägenheter när man skall bedöma företrädesrätten dem emellan. Liknande synpunkter framförs av *Svea hovrätt*.

Utskottet vill för sin del understryka ått överlåtelseförbudet i 5 § endast avser arrendestället. Egendom som inte till någon del omfattas av en intresseanmälan får jordägaren således fritt överlåta. Det bör vidare framhållas att hembud behöver ske endast till den arrendator som har gjort intresseanmälan. Har detta arrendeförhållande upphört behövs inte något hembud. Inte heller behövs hembud, om arrendet har överlåtits och den nye arrendatorn inte har gjort intresseanmälan.

En försäljning av egendom som helt eller delvis omfattar arrendestället kommer, som tidigare berörts, oftast att aktualisera fastighetsbildningsåtgärder, eftersom ett arrendeställe sällan torde omfatta en registerfastighet. Om egendomen är taxerad som jordbruksfastighet och det inte är fråga om fastighetsbildning för annat ändamål än jordbruk, skall ett förvärv dessutom prövas av lantbruksnämnden enligt jordförvärvslagen. Förvärvet blir således föremål för jordbruks- och skogsbrukspolitiska överväganden. Som utskottet framhållit i det föregående medför reglerna i jordförvärvslagen att rätten för en jordägare att fritt överlåta sin jordbruksfastighet är starkt begränsad. Lantbruksnämndens prövning kan sålunda i en del fall

leda till att en överlåtelse inte kan ske till någon annan än en arrendator på fastigheten. I andra fall kan en prövning medföra att arrendestället inte får förvärfvas av arrendatorn, trots att en i och för sig lämplig jordbruksfastighet kan bildas. Lantbruksnämnden kan nämligen finna att arrendestället av jordbruksrationaliseringsskäl bör överföras till en grannfastighet.

Mot bakgrund av det anförda ter det sig vid *jordbruksarrende* naturligt att jordägaren tar upp förhandlingar med arrendatorn inför en förestående försäljning som berör arrendestället och att de diskuterar förvärvsfrågan med lantbruksnämnden. Man har enligt utskottets uppfattning anledning att räkna med att jordägaren och arrendatorn därefter i övervägande antalet fall på frivillig väg kommer överens om köpet och vad det skall omfatta. Först om frivilliga lösningar inte kan nås, aktualiseras frågorna om ett hembud och vad detta skall omfatta.

Enligt utskottets mening skulle företrädesrätten för gårdsarrendatorer till stor del bli utan innehåll om hembudsskyldigheten upphörde så snart det visade sig att arrendestället inte kan bilda en egen registerfastighet. Utskottet biträder därför propositionens förslag om att jordägaren inte bör befrias från sin hembudsskyldighet om det är skäligt att han erbjuder arrendatorn att förvärva ytterligare mark så att fastighetsbildning kan ske. Att i lagen ange hur mycket mark jordägaren bör vara skyldig att tillskjuta låter sig enligt utskottets mening inte göra. Med hänsyn till de skiftande förhållandena måste frågan om hur mycket mark som skall avstås avgöras från fall till fall. Som departementschefen framhåller bör det dock härvid inte komma i fråga att jordägaren skall skjuta till mark från en registerfastighet som inte berörs av arrenderätten. I de fall arrendet inte omfattar en hel registerfastighet kan det däremot bli aktuellt att han måste avstå hela fastigheten. Detta gäller särskilt när arrendet inte omfattar den skogsmark som ingår i fastigheten. Som lantmäteriverket påpekat är nämligen fastighetsbildningslagstiftningen restriktiv när det gäller en uppdelning av en jordbruksfastighet så att jord och skog skiljs åt. Frågan om hembudsskyldighet skall behöva föreligga i fråga om en hel registerfastighet, trots att gårdsarrendet endast avser fastighetens jordbruksmark, får i enlighet med vad departementschefen anför, bedömas med utgångspunkt i om registerfastigheten är en enhet som utgör ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag. Utskottet vill stryka under att avgörande för frågan om hur mycket mark som måste skjutas till är vad som kan anses acceptabelt från fastighetsbildningssynpunkt. Som framhålls i propositionen är jordägaren inte skyldig att se till att arrendatorn får förvärva en optimal brukningsenhet.

Med anledning av vad lantbruksstyrelsen anför om risken för att det skall bildas olämpliga restfastigheter erinrar utskottet om att en fastighetsbildning måste ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Enligt utskottets mening bör därför en

fastighetsbildning till följd av arrendatorns förvärv av arrendestället endast undantagsvis behöva leda till att en mindre lämplig restfastighet uppstår. Om det vid en fastighetsbildningsförrättning visar sig att det som återstår av en jordbruksfastighet, sedan arrendestället avskilts, inte kan utgöra en självständig fastighet eller tillföras någon annan fastighet, får en avstyckning inte ske. I sådana fall får arrendenämnden pröva om jordägaren skall erbjuda även resten av fastigheten till arrendatorn eller om någon hembudsskyldighet inte längre skall föreligga.

Sammanfattningsvis anser utskottet således att det får ankomma på arrendenämnden att från fall till fall bedöma hur mycket mark som behöver tillskjutas till arrendestället. Som framhålls i propositionen kommer prövningen i praktiken i stor utsträckning att avgöras av jordbruks- och skogsbrukspolitiska synpunkter, varvid lantbruksnämndens yttrande kommer att få särskild betydelse.

Enligt utskottets mening torde de i propositionen föreslagna hembudsreglerna kunna fungera utan större svårigheter vid jordbruksarrende, eftersom det ofta bara finns en arrendator på fastigheten. De tillämpningsproblem som kan uppkomma bör kunna bemästras. Vid *bostadsarrende* däremot är bilden en annan, vilket bl. a. beror på att det inte torde vara ovanligt med flera bostadsarrendatorer på samma fastighet. Som några remissinstanser har påpekat, kan t. ex. svårlösta intressekonflikter uppstå när flera arrendatorer gör gällande företrädesrätt inför en försäljning av en fastighet eller ett område av en fastighet. Enligt utskottets mening framstår det som angeläget att reglerna om hembuds förfarandet vid bostadsarrende förenklas, utan att syftet med förslaget därmed äventyras. Utskottet föreslår därför att följande bör gälla för hembud vid bostadsarrenden.

Till skillnad från vad som skall gälla vid jordbruksarrende bör vid bostadsarrende den principiella utgångspunkten vara att arrendatorns företrädesrätt skall omfatta den mark som jordägaren avser att sälja. Detta innebär till en början att arrendatorn får företrädesrätt då han arrenderar en hel registerfastighet som skall säljas. Vidare får arrendatorn företrädesrätt om jordägaren vill sälja ett område av sin fastighet och arrendet omfattar hela detta område. Om företrädesrätten i sistnämnda fall skulle gälla enbart då identitet föreligger mellan arrendestället och det område som skall säljas skulle företrädesrätten emellertid bli illusorisk. Jordägaren skulle nämligen genom att sälja ett något större område än arrendestället kunna förhindra att företrädesrätt uppkommer. Enligt utskottets mening bör arrendatorn ha företrädesrätt också i sådana fall då området som jordägaren avser att sälja till huvudsaklig del omfattas av arrendestället. Med huvudsaklig del bör förstås att arrendestället skall utgöra mer än hälften av den fasta egendom som skall säljas. Finns det flera arrendatorer med arrendeställen på den mark som skall säljas och har de gjort intresseanmälan leder utskottets förslag till att jordägaren blir hembudsskyldig enbart gentemot den arrendator vars arrendeställe omfattar mer än hälften

av den egendom som försäljningen avser. Om det inte finns någon arrendator som har ett arrendeställe som omfattar mer än hälften av den egendom som skall överlätas, får överlåtelsen ske utan hembud. Med den nu förordade utformningen av företrädesrätten minskar man enligt utskottets mening riskerna för att svårlösta intressekonflikter uppkommer och att hembudsförfarandet sätts i gång i fall då det knappast framstår som realistiskt med ett förvärv. Man undviker vidare de problem som kan uppstå när arrendestället endast utgör en obetydlig del av en stor fastighet eller ett fastighetskomplex.

Frågan om ett hembud behövs eller ej bör enligt utskottets mening kunna prövas av inskrivningsmyndigheten. I fastighetsböckerna finns, när det gäller flertalet fastigheter, arealen angiven och av det arrendeavtal som skall ges in i samband med intresseanmälan torde framgå arrendeställets areal. Enligt propositionens förslag skall inskrivningsmyndigheten pröva om en försäljning berör ett arrendeställe eller ej. Det bör inte medföra några större svårigheter för inskrivningsmyndigheten att, vid en försäljning som rör ett bostadsarrende, göra en jämförelse mellan arealen på det som skall försälas och arrendeställets areal. Om försäljningen omfattar en hel registerfastighet men uppgift saknas i fastighetsboken om fastighetens areal torde erforderlig arealuppgift kunna inhämtas från fastighetsregistret. I sådana fall där försäljningen omfattar en del av registerfastighet bör erforderliga arealuppgifter framgå av fastighetsbildningshandlingarna eller av handlingarna i lagfartsärendet. Om inskrivningsmyndigheten vid sin arealjämförelse finner att arrendestället utgör hälften eller mindre än hälften av den areal som skall säljas, behövs således inte något hembud. Med hänsyn till att prövningen bör ligga hos inskrivningsmyndigheten bör det nu förordade undantaget från hembudsskyldigheten tas in i 5 § som ett nytt sista stycke.

Som tidigare nämnts finns i 5 § andra stycket en bestämmelse om att ett hembud får avse även annan fast egendom än arrendestället, om inte arrendatorn bestrider detta. Utgångspunkten för utskottets förslag rörande bostadsarrende är, som framgår ovan, att arrendatorns företrädesrätt avser den fasta egendom som jordägaren vill sälja. Det innebär att en arrendator som uppfyller förutsättningarna för hembud, dvs. har ett arrendeställe som utgör mer än hälften av den egendom som skall säljas, också får godta att hembudet avser mer än arrendestället. Det bör således inte vara möjligt för arrendatorn att bestrida att hembudet får omfatta annat än arrendestället. Ett undantag med denna innebörd bör tas in i 5 § andra stycket.

När det gäller frågan om jordägaren enligt 6 eller 7 § skall vara skyldig att vid bostadsarrende skjuta till mark utöver den som omfattas av hembudet vill utskottet framhålla följande. För en jordägare som avser att sälja ett område av sin registerfastighet är det självfallet av stor betydelse att fastighetsbildningsåtgärder kan komma till stånd. Annars blir ju en försäljning ogiltig. Det kan därför på goda grunder antas att jordägaren före en

försäljning hos fastighetsbildningsmyndigheten hör efter vad som lämpligen kan avstyckas och att dessa uppgifter sedan läggs till grund för eventuella köpeförhandlingar. I flertalet fall kan man därför enligt utskottets mening räkna med att jordägarens hembud till arrendatorn kommer att avse ett område som kan avstyckas. Det kan emellertid inte uteslutas att en jordägare söker kringgå företrädesreglerna och ger arrendatorn ett så orealistiskt hembud att det redan från början står klart att fastighetsbildning inte kan ske i enlighet med det. Om hembudsskyldigheten då upphörde skulle jordägaren senare fritt kunna överlåta egendom som omfattar arrendestället. Enligt utskottets mening är det inte rimligt att öppna sådana möjligheter till kringgående av lagen. Också vid bostadsarrende bör en jordägare därför kunna bli skyldig att enligt reglerna i 6 och 7 §§ skjuta till så mycket mark att fastighetsbildningsskäl inte hindrar en överlåtelse. Inte heller för dessa fall är det, anser utskottet, möjligt ge några mer preciserade riktlinjer för vad jordägaren skall vara skyldig att erbjuda. Utskottet vill i sammanhanget tillägga att om tillskottet av mark blir så stort att arrendestället kommer att omfatta hälften eller mindre än hälften av den mark som arrendatorn skall förvärva, så bortfaller hembudsskyldigheten enligt den ovan föreslagna regeln i 5 §.

Som tidigare nämnts skall enligt 5 § ett arrendeställe, för vilket intresseanmälan gäller, inte få överlåtas helt eller delvis utan att arrendatorn först har getts möjlighet att förvärva arrendestället. Med uttrycket helt eller delvis skall enligt vad som framgår av propositionen avses såväl ett visst begränsat område av arrendestället som en ideell andel av fastigheten.

Vidare kan erinras om att det enligt 5 § endast är genom köp eller byte som jordägaren inte får överlåta sin fastighet utan hembud. Förvärv genom gåva, bodelning, arv eller testamente får således ske utan hembud. Detsamma gäller associationsrättsliga fång, såsom tillskott, utdelning eller fusion.

I 5 § finns som tidigare berörts bestämmelser om vissa andra undantag från hembudsskyldigheten. Hembud skall sålunda inte erfordras om arrendatorn godkänner överlåtelsen. Om staten genom lantbruksstyrelsen eller en lantbruksnämnd är överlåtare eller om staten genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk är förvärvare krävs inte heller hembud. Detsamma gäller om en kommun är förvärvare. Hembud skall vidare inte behövas om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling. En överlåtelse får också ske utan hembud om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Frågan om någon av de angivna undantagssituationerna föreligger skall prövas av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks för ett förvärv.

6 § innehåller bestämmelser om vissa ytterligare undantag från hembudsskyldigheten. I dessa fall skall frågan prövas av arrendenämnden på begäran av jordägaren. Hembud skall enligt 6 § inte behövas om arrendet

inte är förenat med rätt till förlängning. Vidare erfordras inte hembud 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 företrädesrätt. Hembud behövs inte heller om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Som har nämnts i det föregående skall hembudsskyldighet vidare i princip inte föreligga om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Bl. a. LRF, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation tar i sina remissyttranden upp frågan om *överlåtelse av andel i fastighet*. LRF anser att en överlåtelse bör få ske utan hembud om en ägare av en andel i en fastighet överlåter andelen till en annan delägare. De båda övriga remissinstanserna menar att det bör inte komma i fråga att införa en företrädesrätt vid överlåtelser av andelar i fastigheter.

Utskottet vill framhålla att det inte så sällan förekommer att en fastighet har flera ägare. Av remissyttrandena framgår sålunda att det inte torde vara ovanligt att t. ex. syskon gemensamt äger en gård som de kanske är uppvuxna på. Enligt utskottet kan det i många fall då en samäganderätt skall upplösas eller en delägare lösas ut framstå som stötande om arrendatorn skulle få rätt att förvärva arrendestället. I viss utsträckning torde jordägarnas intressen i sådana fall kunna beaktas vid en prövning enligt 6 §. Utskottet vill emellertid peka på att den principiella företrädesrätten för arrendatorn vid en andelsöverlåtelse kan motverka att en — inte minst från allmänna utgångspunkter — önskvärd upplösning av ett samäganderättsförhållande till en jordbruksfastighet sker. Utskottet vill i sammanhanget erinra om att utskottet år 1978 och 1979 (se LU 1978/79:2 och 15) — mot bakgrund av de olika problem som kan uppkomma vid dödsboäggande bl. a. när det gäller jordbrukets rationalisering — uttalat att en begränsning av dödsbos innehav av jordbruksmark borde utredas, liksom frågan om en begränsning av sådant samägande som uppkommer genom att dödsboet upplöses och andelar i fastigheten skiftas ut på dödsbodeläggarna. Också andra skäl talar enligt utskottets mening för att man i lagen för in ett uttryckligt undantag från hembudsskyldigheten i de fall en delägare i fastigheten säljer sin andel till en annan delägare. En sådan undantagsbestämmelse föreslogs för övrigt av arrendelagskommittén. Utskottet förordar således att andelsförsäljning till en delägare undantas.

Undantaget är av den karaktären att det kan prövas av inskrivningsmyndigheten i samband med lagfartsärendet. Bestämmelsen bör därför tas in i 5 § och då lämpligen omedelbart efter punkt 5. Den i propositionen föreslagna punkt 6 bör därmed betecknas med 7. Utskottet vill understryka att undantaget inte avser de fall då en andel överlåts till en utomstående. Dessa får prövas av arrendenämnden enligt 6 §.

Utskottet övergår härefter till frågan om undantag från *hembudsskyldigheten vid släktskapsförvärv*.

Motionärerna i motion 1983/84:2787 (c) pekar på att förslaget om undantag från hembudsskyldigheten vid makes eller avkomlings förvärv har sin motsvarighet i jordförvärvslagen enligt vilken endast make och avkomling har rätt att förvärva jordbruksfastighet utan lantbruksnämndens prövning. Enligt jordförvärvslagen kan förvärvstillstånd i vissa fall lämnas utan hinder av bestämmelserna i lagen, om särskilda skäl föreligger. I motionen erinras om att riksdagen vid sin behandling av förslaget till jordförvärvslag avtog motioner om att släktskapsundantaget skulle utvidgas till bl. a. syskon och syskons avkomlingar. Motionärerna hänvisar till vad jordbruksutskottet (JoU 1978/79:19) uttalade i samband härmed, nämligen att man inte ville utesluta att mera avlägsna släktingars förvärv i vissa fall skall kunna bli föremål för en positiv behandling. I betänkandet pekade jordbruksutskottet på att enligt uttalanden i propositionen bör mera avlägsna släktskap — varmed närmast avsågs syskon, syskons avkomling och makes avkomling — liksom sammanboende kunna anses som ett särskilt skäl för bifall till förvärvstillstånd även om andra skäl skulle tala emot förvärvet. Såvitt gällde förvärv bakåt i en släktkedja ansåg utskottet att det kan uppstå situationer där bl. a. starka skäl av personlig karaktär talar för en generös prövning av tillståndsärenden när det gäller överlåtelse till föräldrar. — Enligt motionärernas mening bör riksdagen vid behandlingen av den nu aktuella propositionen göra ett motsvarande uttalande när det gäller syskons och deras avkomlingars rätt att få förvärva en utarrenderad fastighet. I motionen framställs ett yrkande (yrkande 2) i enlighet härmed.

Motionsyrkandet får stöd i remissyttranden av *Göteborgs tingsrätt*, *LRF*, *Sveriges jordägareförbund* och *Fideikommissariernas intresseorganisation*. De tre sistnämnda instanserna anser dock att undantaget för syskon och syskons avkomling bör föras in i lagen. Jordägareförbundet och Fideikommissariernas intresseorganisation vill dessutom att frikretsen utökas ytterligare till att omfatta också föräldrar samt försäljningar till eller från någon av jordägaren eller frikretsen ägd juridisk person. *Arrendenämnden i Malmö* och *Sveriges domareförbund* pekar på att lagen ger utrymme för erforderlig skälighetsprövning. Motionsyrkandet avstyrks av *Svenska kommunförbundet*.

Enligt utskottets mening är det rimligt att undantag görs i lagen för de som är närmast anhöriga, dvs. make och barn. I likhet med departementschefen och motionärerna anser utskottet att man inte bör vidga denna krets ytterligare genom generella undantag i lagen. Förvärv i övrigt mellan släktingar får således prövas inom ramen för oskälighetsregeln i 6 §. Som framgår ovan överensstämmer den valda lösningen med den metod som har valts i jordförvärvslagen. Motsvarande bestämmelser finns också i 1982 års ombildningslag.

Utskottet delar departementschefens uppfattning att det vid tillämpning av oskälighetsregeln allmänt sett är påkallat med en restriktiv bedömning

till förmån för arrendatorn. Släktskap eller personlig gemenskap bör således i och för sig inte vara tillräckligt för att oskälighet skall anses föreligga. I propositionen framhålls att det bör krävas något mer, såsom att jordägaren redan i sin livstid kan vilja fördela sin egendom bland dem som kan komma i fråga för arv eller testamente eller att jordägaren har ett intresse av att en gård som under generationer innehafts av en viss släkt stannar i släkten. I anslutning härtill vill utskottet framhålla att det, i vart fall när det gäller jordbruksfastigheter, inte sällan torde förekomma att överlåtelse sker till syskon eller syskons avkomling. Enligt utskottets mening kan det många gånger vara motiverat med en generös syn på sådana överlåtelse, och en mindre restriktiv tillämpning kan därför te sig befogad i dessa fall. I likhet med vad som anfördes vid införandet av jordförvärvslagen anser utskottet att de starka personliga skäl som kan föreligga vid de nämnda släktskapsförvärven bör kunna leda till att det inte är oskäligt om arrendatorn går miste om sin företrädesrätt, och detta även om det finns skäl som talar för arrendatorns företrädesrätt. Omständigheterna kan alltså vara sådana att arrendatorns intressen bör få vika till förmån för släktskapsförvärvet. Samma bedömning bör kunna göras också i det — troligen ringa — antalet fall av överlåtelse till föräldrar som kan förekomma.

Utskottet vill i sammanhanget erinra om att det ovan föreslagna undantaget för överlåtelse mellan delägare i en fastighet medför att andelsförvärv mellan bl. a. släktingar underlättas.

Överlåtelse mellan *personer som sammanbor med varandra under äktenskapsliknande förhållanden* skall också prövas enligt 6 §. Vid prövningen bör enligt propositionen dessa fall kunna jämföras med det uttryckliga undantaget för överlåtelse till make. Utskottet vill peka på att en strävan inom den familjerättsliga lagstiftningen är att så långt möjligt jämföra samboende med makar. Det finns därför enligt utskottets mening starka skäl för att i den nu aktuella lagen föra in ett uttryckligt undantag också för dem som bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden. Frågor om samboendes ekonomiska förhållanden är för närvarande aktuella med anledning av en lagrådsremiss, grundad på familjelagssakkunnigas betänkande (SOU 1981:85) Äktenskapsbalk. Med hänsyn härtill anser sig utskottet inte nu böra förorda en ändring av reglerna. Utskottet förutsätter dock att frågan får en tillfredsställande lösning i samband med det slutliga ställningstagandet till förslagen om samboendes ekonomiska förhållanden.

En fråga om *ytterligare undantag från hembudsskyldigheten* har aktualiserats av Svenska kommunförbundet. I sitt remissyttrande anför Kommunförbundet att det inte är ovanligt att en kommun i avvaktan på plangenomförande vill nyttiggöra förvärvad jord genom att upplåta den på arrende. När genomförandet av kommunens planer senare sker är det, framhåller Kommunförbundet, mycket vanligt att kommunen säljer mar-

ken till någon annan, t. ex. en exploatör, och därvid uppdrar åt denne att närmare genomföra den ändrade markanvändningen. Med den föreslagna lagen om arrendators företrädesrätt måste emellertid hembud ske även i sådant fall. Enligt Kommunförbundet är en företrädesrätt här knappast berättigad. Kommunförbundet anser därför att denna rätt inte bör gälla om egendomen ingår i stadsplan eller är avsedd för annat ändamål än jordbruk.

Med anledning av vad Kommunförbundet anfört erinrar utskottet om att enligt 6 § 1 i den föreslagna lagen en förutsättning för hembudsskyldighet är att arrendet är förenat med rätt till förlängning, dvs. att arrendatorn har besittningsskydd. Enligt 9 kap. 7 § JB är avtal om jordbruksarrende som slutits för viss tid förenat med rätt till förlängning, utom i särskilt angivna fall. Ett sådant fall är då avtalet avser ett sidoarrende med en arrendetid av högst ett år. Ett annat fall är då arrenderätten förverkats. Också vid bostadsarrende gäller (10 kap. 4 § JB) att rätten till förlängning är beroende av om arrenderätten förverkats eller inte. Vidare saknas, som tidigare redovisats, vid bostadsarrende rätt till förlängning om det inte finns ett taxerat bostadshus på arrendetomten. Vid både jordbruks- och bostadsarrende gäller dessutom att ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn om att arrenderätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning är giltigt om arrendenämnden har godkänt det.

Även om arrendatorn har besittningsskydd kan jordägaren under vissa omständigheter bringa avtalet att upphöra vid arrendetidens utgång genom uppsägning. Närmare bestämmelser om när besittningsskyddet kan genombrytas finns i 9 kap. 8 § och 10 kap. 5 § JB. Ett sådant fall vid jordbruksarrende är då jordägaren gör sannolikt att han skall använda marken i enlighet med gällande plan. Ett annat fall är då jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för annat ändamål än det som avses med upplåtelsen och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Liknande bestämmelser gäller för bostadsarrende. Vid båda arrendeformerna kan besittningsskyddet också genombrytas om arrenderätten förverkats eller arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet inte bör förlängas. Vid jordbruksarrende kan arrendet under vissa förutsättningar bringas att upphöra om jordägaren själv eller en nära anhörig till honom vill bruka arrendestället, s. k. självvintråde.

Enligt utskottets mening synes undantagsregeln i 6 § 1 i den föreslagna lagen enligt sin ordalydelse och såvitt framgår av uttalandena i propositionen (se s. 102 och 103) vara tillämplig endast i fall då arrendatorn enligt 9 kap. 7 § eller 10 kap. 4 § JB saknar besittningsskydd. Att arrendatorn sagts upp av jordägaren och med stöd av reglerna i 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 § JB förklarats sakna rätt att få arrendet förlängt skulle således i princip inte befria jordägaren från hembudsskyldighet. Även om i vissa sådana fall övriga undantagsregler i 6 § kan bli tillämpliga kan det enligt utskottets

mening ifrågasättas om det över huvud taget bör finnas någon hembudsskyldighet för jordägaren när arrendet inte förlängts. Avsaknaden av ett uttryckligt undantag från hembudsskyldigheten i de angivna fallen kan medföra att en kommun eller en annan jordägare, som har ett så berättigat intresse av att kunna förfoga över utarrenderad mark att arrendatorns besittningsskydd fått vika, ändå inte kan sälja marken därför att arrendatorn med stöd av den föreslagna företrädesrätten får möjlighet att förvärva arrendestället. En sådan ordning är inte förenlig med den avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen som skett vid utformningen av JB:s arrenderegler, och det finns en beaktansvärd risk för att jordägarnas benägenhet att arrendera ut mark påverkas negativt om arrendereglerna sätts ur spel på detta sätt. Enligt utskottets mening talar övervägande skäl för att hembudsskyldighet inte bör föreligga när arrendatorn inte har rätt till förlängning av avtalet. Utskottet förordar således att undantagsregeln i 6 § 1 ändras i enlighet härmed. Med denna ändring av lagförslaget får en jordägare möjlighet att, sedan frågan om förlängning av arrendeavtalet avgjorts, utan hembud till arrendatorn sälja marken till en utomstående. Ofta torde enligt utskottets mening förlängningsfrågan och frågan om hembud kunna aktualiseras samtidigt hos arrendenämnden och förfarandet behöver därför inte bli tidsödande för jordägaren. Något särskilt undantag för en kommuns markförsäljning i enlighet med Kommunförbundets önskemål är inte erforderligt med hänsyn till vad utskottet sålunda förordar.

Sveriges domareförbund har tagit upp en fråga om huruvida ytterligare ett undantag från hembudsskyldigheten bör införas i den föreslagna lagen. Som tidigare nämnts finns i 5 § ett undantag från hembudsskyldighet om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Domareförbundet har ifrågasatt om inte bestämmelsen bör kompletteras med en regel om undantag också vid försäljning enligt 16 § jordförvärvslagen.

I 16 § jordförvärvslagen föreskrivs att egendom, som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp, åter skall avyttras inom två år efter det att auktionen har vunnit laga kraft, om inte dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. Enligt utskottets uppfattning är det rimligt att arrendatorn, om en försäljning enligt nämnda bestämmelse blir aktuell, får möjlighet att förvärva arrendestället i enlighet med den nu föreslagna lagstiftningen. Något undantag bör således inte göras för dessa fall.

När det gäller *tillämpningen av bestämmelserna i 6 §* har några praktiska frågor aktualiserats vid remissbehandlingen. En fråga gäller prövningen av om arrendeavtalet är förenat med rätt till förlängning. Sådan rätt föreligger, som ovan redovisats, inte bl. a. om arrenderätten har förverkats.

Att arrenderätten är förverkad bör enligt propositionen (s. 103) normalt styrkas med ett domstolsavgörande som har vunnit laga kraft. Ett sådant avgörande behövs dock inte om det framgår att arrendatorn kan avhysas med stöd av reglerna i handräckningslagen (1981:847).

Uttalandena i propositionen i denna del kan enligt arrendenämnden i Göteborg ges innebörden att arrendenämndens avgörande i frågan om avtalet är förenat med rätt till förlängning eller ej alltid skall grundas på något av de två anvisade alternativen. Om en sådan begränsning av rätten till prövning av förverkandefrågan är avsedd, bör den enligt nämnden komma till klart uttryck i författningstext. Med anledning härav vill utskottet framhålla att det kan inte komma i fråga att inskränka arrendenämndens behörighet när det gäller dess prövning av frågan om förverkande. Arrendenämnden bör således vara oförhindrad att pröva frågan på sedvanligt sätt i hela dess vidd.

I 17 § förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder finns bestämmelser om att arrendenämnden i vissa ärenden skall inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Så skall exempelvis vara fallet om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen eller att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Arrendenämnderna i Stockholm och Göteborg samt lantmäteriverket har framhållit att det kan bli aktuellt att också inhämta yttrande från eller samråda med fastighetsbildningsmyndigheten.

Utskottet vill för sin del stryka under att det är angeläget att arrendenämnden har ett så gott underlag som möjligt för sina ställningstaganden i företrädesfrågorna. Många gånger torde lantbruksnämnden kunna tillhandahålla erforderligt underlag medan i andra fall kompletterande uppgifter från t. ex. fastighetsbildningsmyndigheten kan visa sig nödvändiga. Enligt utskottets mening är det mindre lämpligt att i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder föreskriva att arrendenämnden skall vara skyldig att inhämta yttrande även från fastighetsbildningsmyndigheten. I stället bör arrendenämnden ha rätt att från fall till fall få avgöra vilken utredning eller vilka yttranden i övrigt som skall inhämtas.

I 8 och 9 §§ förslaget till lag om arrendators företrädesrätt finns vissa regler om *handläggningen av ärenden rörande hembud*.

Enligt 8 § sker ett hembud hos arrendenämnden genom en 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 krävs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

Förslaget till köpeavtal skall sedan enligt 9 § genom arrendenämndens

försorg delges arrendatorn. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras. Arrendenämnden skall vidare för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

Hembudet antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han har beslutat förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i köpeavtalet. Utskottet kommer i påföljande avsnitt att närmare behandla frågor rörande antagande av hembud.

Arrendenämnderna i Stockholm och Göteborg framhåller att det råder osäkerhet om hur nämnderna skall förfara då fastighetsägarens handlingar rörande hembudet inte är kompletta eller i övrigt bristfälliga. I remissyttrandena hänvisas till att bostadsdomstolen prövat frågan om hur hyresnämnd bör förfara enligt 1982 års ombildningslag om makes samtycke inte har bifogats hembudshandlingarna. Bostadsdomstolen uttalade bl. a. (beslut 1984-09-03, 255/1984) att det åligger hyresnämnden att underkasta anmälan om hembud och därvid fogade handlingar en formell granskning. Är anmälan i något hänseende ofullständig bör den enligt bostadsdomstolen avvisas. Att låta fastighetsägarna komplettera anmälan är, framhöll bostadsdomstolen, knappast förenligt med lagens konstruktion att sätta den dag då hembud sker — dagen då handlingarna inkomststämplas hos hyresnämnden — som utgångspunkt för den frist som gäller för att anta hembudet.

Utskottet vill först peka på att det inom andra rättsområden är mindre vanligt att en bristfällig handling kan avvisas utan att ingivaren först har getts möjlighet till erforderliga kompletteringar. Enligt utskottets mening kan man inte räkna med att enskilda jordägare, som avser att ge in ett hembud till arrendenämnden, alltid skall ha klart för sig vilka handlingar som krävs och hur de skall vara utformade. Det måste, anser utskottet, ligga i såväl jordägarens som arrendatorns intresse att jordägaren tillåts komplettera sina handlingar eller avhjälpa brister i dem. Om jordägaren får en sådan möjlighet uppnås också att förfarandet hos arrendenämnden framstår som smidigare och mindre byråkratiskt.

Utskottet föreslår således att om ett hembud är bristfälligt, skall arrendenämnden kunna förelägga jordägaren att avhjälpa bristen inom viss tid. Först om jordägaren inte efterkommer föreläggandet, skall anmälan avvisas. För tydlighetens skull bör bestämmelser härom tas in i 8 §. Enligt propositionen skall, i likhet med vad som gäller enligt 1982 års ombildningslag, den dag då hembud sker bilda utgångspunkt för den tremånadersfrist som gäller för att anta hembudet. För att inte arrendatorns tidsfrist skall kortas av genom det nu förordade kompletteringsförfarandet bör enligt utskottets mening utgångspunkten för tidsfristen i dessa fall vara den dag då anmälningshandlingarna blev kompletta. Ett tillägg med denna innebörd bör göras till 8 §.

I anslutning till det anförda tar utskottet upp en fråga om avvisning av hembud. Som tidigare berörts får ett hembud avse även annan fast egendom än arrendestället, om inte arrendatorn bestrider det inom den tid som gäller för antagande av hembud. Om arrendatorn bestrider, skall, enligt vad som uttalas i propositionen (s. 203), arrendenämnden avvisa hembudet. Av 9 § följer att hembudet då redan kan ha antecknats i fastighetsboken, vilket bl. a. kan ha den rättsverkan att giltighetstiden för intresseanmälan enligt 4 § förlängs. Av propositionen framgår inte klart huruvida en förlängning av giltighetstiden skall ske också när hembudet avvisas efter arrendatorns bestridande. Eftersom rättsverkningarna av hembudet upphör när det avvisats, skall enligt utskottets mening giltighetstiden emellertid inte förlängas. För att undanröja oklarheter och för att det av fastighetsboken klart skall framgå vilken tid som intresseanmälan gäller förordar utskottet att 9 § kompletteras med en bestämmelse av innebörd att arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om beslut varigenom hembud, som bestritts av arrendatorn enligt 5 §, har avvisats.

Arrendenämnden i Göteborg tar också upp en annan fråga som rör arrendenämndernas granskning av hembudet. Enligt arrendenämnden har vissa hyresnämnder i ärenden enligt 1982 års ombildningslag som hembud godtagit köpeavtal mellan fastighetsägaren och annan köpare än hyresgästerna. Nämnden anser att ett sådant förfaringsätt inte bör godtas.

Som arrendenämnden har framhållit kan förslaget till köpeavtal tillsammans med arrendenämndens beslut om att hembudet har antagits utgöra fångeshandling på vilken lagfart kan sökas. Med hänsyn härtill anser utskottet i likhet med arrendenämnden att ett köpeavtal, vilket innehåller annan köpares namn, inte bör godtas såsom ett hembud enligt den nu föreslagna lagstiftningen. Någon särskild föreskrift härom är enligt utskottets uppfattning inte erforderlig. Utskottet vill peka på att det i nämnda fall kan bli fråga om att låta jordägaren justera avtalet genom det av utskottet ovan förordade kompletteringsförfarandet.

I motion 1983/84:2786 (vpk) behandlas ett spørsmål om *besiktning av den hembjudna egendomen*. Motionärerna erinrar om att i lagrådsremissen fanns en bestämmelse i 9 § i det nu aktuella lagförslaget om att jordägaren, sedan hembud skett, skulle vara skyldig att bereda arrendatorn tillfälle att besiktiga den hembjudna egendomen. I motionen pekas vidare på att lagrådet ifrågasatte om bestämmelsen behövdes, och att den utan närmare motivering fick utgå ur det slutliga lagförslaget. Motionärerna anser för sin del att eftersom en företrädesrätt kan komma att omfatta andra delar av fastigheten än arrendestället, bör bestämmelsen finnas med i lagtexten. I motionen yrkas att riksdagen beslutar i enlighet härmed (yrkande 3 delvis).

Av remissinstanserna är *arrendenämnden i Göteborg* och *lantbruksstyrelsen* positiva till motionsyrkandet medan yrkandet avstyrks av *arrendenämnden i Linköping* och *Sveriges domareförbund*.

Enligt utskottets mening har man anledning att räkna med att arrendatorn — utom i enstaka undantagsfall — är väl bekant med det område som kan bli aktuellt som tillskottsmark, eftersom området regelmässigt gränsar till arrendestället. De fall där arrendatorn inte känner till området och jordägaren dessutom motsätter sig besiktning torde bli ytterligt sällsynta, om de ens kommer att förekomma. Utskottet anser därför i likhet med lagrådet att en särskild regel om rätt till besiktning inte är erforderlig.

#### *Antagande av hembud (10—12 §§)*

Enligt 10 § förslaget till lag om arrendators företrädesrätt antas ett hembud 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. Bestämmelserna har utformats efter förebild av 10 § i 1982 års ombildningslag.

Departementschefen anför i propositionen (s. 108) att ett antagande endast kan 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.

Enligt utskottets mening kan det inte uteslutas att arrendenämnderna många gånger kommer att få in antaganden som är försedda med tillägg m. m. I åtskilliga sådana fall kan det komma att framstå som stötande om nämnden utan någon föregående kontakt med arrendatorn och innan tidsfristen har löpt ut meddelar ett avvisningsbeslut. Utskottet anser därför att det är skäligt att nämnden ger arrendatorn tillfälle att inom tidsfristen komma in med ett "rent" antagande. I fall då arrenderätten tillkommer flera arrendatorer gemensamt men t. ex. endast en av dem har antagit hembudet, kan det finnas anledning för nämnden att bereda övriga arrendatorer möjlighet att inom tidsfristen anta hembudet. Det får ankomma på arrendenämnden att avgöra om i de angivna situationerna arrendatorn eller arrendatorerna bör beredas ytterligare möjlighet att anta hembudet. Någon fördröjning av ärendets handläggning får emellertid inte uppkomma. Med dessa uttalanden tillgodoses bl. a. en av de synpunkter som arrendenämnden i Malmö har fört fram i sitt remissyttrande.

Med anledning av vad departementschefen anfört om att ett antagande av hembud som är försett med tillägg m. m. inte är giltigt vill utskottet framhålla följande. Ett förvärv av fast egendom kan bli ogiltigt om köparen inte får erforderliga tillstånd, exempelvis enligt jordförvärvslagen, eller om fastighetsbildning inte kommer till stånd. Om en arrendator antar hembudet med endast det förbehållet att han får sådana tillstånd eller att fastighetsbildning sker, bör det anses som han kommit med ett "rent" antagande.

Arrendenämnden i Malmö har också väckt frågan om hembudet skall anses upphöra att gälla när arrendatorn har gett ett klart besked om att han inte antar hembudet och det samtidigt återstår någon del av tremånadersfristen. För utskottet ter det sig naturligt att hembudet upphör att gälla så snart arrendatorn har gett ett otvetydigt besked om att han inte vill anta hembudet. Av hänsyn till jordägaren bör arrendatorn således i dessa fall inte kunna utnyttja den resterande delen av tidsfristen för ytterligare överväganden. En erinran om att hembudet förfaller när arrendatorn avvisar det bör tas in i 10 §.

När det gäller den närmare utformningen i övrigt av 10 § anser arrendenämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg att lagrådets förslag rörande bestämmelsen bör genomföras. Enligt lagrådet (se prop. s. 196—197) är arrendenämndens beslut i frågan om hembudet har antagits eller inte konstitutivt för frågan om ett förvärv enligt lagens regler har kommit till stånd eller ej, och beslutet kan också överklagas till fastighetsdomstolen. Lagrådet pekar på att denna betydelsefulla uppgift inte framgår av lagtexten. Lagrådet föreslår därför att 10 § kompletteras med en bestämmelse av innebörd att när en anmälan har kommit in skall nämnden pröva om hembudet rätteligen har antagits. Utskottet delar lagrådets och arrendenämndernas uppfattning att en sådan bestämmelse bör införas i 10 §. Som lagrådet vidare erinrar om finns i 21 § fjärde stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder en bestämmelse om att parterna skall tillställas nämndens beslut. Regeln i 10 § lagen om arrendators företrädesrätt om att jordägaren av arrendenämnden skall underrättas om att hembudet har antagits synes därmed inte erforderlig, och utskottet förordar att bestämmelsen utgår ur 10 §.

I 12 § första stycket finns bestämmelser om *förbud mot överlåtelse* till annan än arrendatorn *trots att hembudet har upphört att gälla*. Syftet med bestämmelserna är att förhindra att jordägaren kringgår arrendatorns företrädesrätt genom att lämna honom ett mindre fördelaktigt hembud. Bestämmelserna innebär att även om ett hembud har upphört att gälla, får en 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. Frågor om hinder föreligger mot överlåtelse skall prövas av arrendenämnden.

Motionärerna i motionerna 1983/84:2782 (s) och 2786 (vpk) anser att ordet avsevärt bör utgå ur 12 §. I motion 2782 begärs att riksdagen ger regeringen detta till känna, medan motionärerna i motion 2786 yrkar (yrkande 3 delvis) att riksdagen skall besluta ändra bestämmelsen i enlighet härmed.

De remissinstanser som har yttrat sig över de nu nämnda motionsyrkandena avstyrker samtliga bifall till yrkandena. Så t. ex. framhåller *Svenska kommunförbundet* att bestämmelsen, som den är utformad, bl. a. medger

en önskvärd smidighet i fastighetsomsättningen. *Sveriges domareförbund* anser att det inte kan vara meningen att varje i det närmaste betydelselös villkorsändring skall få hindra överlåtelse under tid då arrendatorns intresseanmälan gäller. Enligt *arrendenämnden i Stockholm* verkar bestämmelsen som en spärr mot onödiga tvister, och *arrendenämnden i Malmö* menar att ordet avsevärt behövs för att fastighetsägaren skall kunna göra mindre betydande ändringar i fråga om det överlätna objektet, parternas prestationer och detaljerna vid köpeskillningens erläggande.

*Domänverket* anför i sitt remissyttrande att enbart det förhållandet att köpeskillningen är lägre bör vid dessa överlåtelser, som ofta är förenade med olika villkor av annan art, inte föranleda ny hembudsskyldighet. Förnyad hembudsskyldighet bör därför enligt domänverket inträda endast om villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren. Domänverket anser också att tidsfristen vid förnyad hembudsskyldighet bör avkortas till en månad.

Flera remissinstanser, bl. a. *Svea hovrätt*, *arrendenämnderna i Malmö* och *Göteborg*, *lantbruksstyrelsen*, *lantmäteriverket* och *Sveriges domareförbund*, anser att bestämmelsen i 12 § kan ge upphov till svårigheter vid tillämpningen i fall då den först hembjudna egendomen inte sammanfaller med den egendom som jordägaren senare vill försälja. I några remissyttrandena efterlyses klarläggande motivuttalanden.

Utskottet erinrar om att 12 § har fått en lydelse som i allt väsentligt överensstämmer med motsvarande bestämmelser i 1982 års ombildningslag. Som framhålls bl. a. av lagrådet torde några komplikationer knappast behöva inträffa när det gäller tillämpningen av reglerna i sistnämnda lag. Objektet vid hembudet — hyresfastigheten eller en andel av denna — är regelmässigt detsamma som vid en senare försäljning, och en jämförelse mellan villkoren är därmed lätt att göra. Förhållandena vid arrende kan däremot vara betydligt mer komplicerade.

När det först gäller frågan om den omständigheten att köpeskillningen är lägre alltid skall medföra förbud mot överlåtelse vill utskottet erinra om att en intresseanmälan enligt 1982 års ombildningslag gäller i två år varefter den måste förnyas. Under en så kort tidsperiod torde i allmänhet några mera påtagliga förändringar av fastigheten inte behöva inträffa. Utskottet har ovan (s. 144 och 145) förordat att intresseanmälan vid arrende skall äga giltighet i tio år. Arrendestället kan därvid mellan ett hembud t. ex. år 2 och en försäljning år 9 av skilda anledningar ha undergått sådana förändringar att det framstår som motiverat med en lägre köpeskillning. Enligt utskottets mening kan man i sådana fall inte upprätthålla kravet på en oförändrad köpeskillning. Vidare bör beaktas att, som domänverket har påpekat, köpeskillningen ofta utgör endast ett bland många villkor när det gäller försäljningar av nu aktuella slag av fastigheter. Särskilt vid överlåtelser av jordbruksfastigheter torde det vara vanligt att köpekontrakten innehåller en mängd olika villkor. Många gånger framstår det därför som mindre

lämpligt att se frågan om köpeskillingens storlek isolerad från övriga villkor vid köpet. För att ge utrymme för en mer nyanserad bedömning förordar utskottet att 12 § utformas i enlighet med domänverkets förslag. Kravet på att köpeskillingen inte får vara lägre bör således utgå ur lagtexten. Utskottet vill tillägga att köpeskillingen självfallet är av stor betydelse när det gäller att bedöma villkoren vid en försäljning. Utskottet utgår därför från att arrendenämnderna särskilt uppmärksammar köpeskillingens storlek vid sin prövning av om hinder föreligger mot en överlåtelse.

Utskottet övergår härfter till spørsmålet om villkoren för överlåtelsen skall vara *avsevärt* ogynnsammare eller enbart ogynnsammare för jordägaren för att överlåtelseförbudet skall aktualiseras. I förarbetena till 1982 års ombildningslag utvecklades närmare vad som enligt den lagen skall anses ligga i uttrycket *avsevärt* (se prop. 1981/82:169 s. 52—53). Därvid anfördes bl. a. att det bör vara fråga om en mera uppseendeväckande avvikelse från hembudet. Det bör alltså, framhölls det, finnas en tämligen god marginal för fastighetsägaren att inom ramen för samma köpeskillning ändra olika villkor och anpassa dessa till det nya förhandlingsläge som uppstår mellan honom och den nye köparen.

Också vid arrendeförhållanden bör enligt utskottets uppfattning krävas någon form av kvalificerad avvikelse från villkoren vid hembudet för att överlåtelseförbudet skall träda in. Uttrycket *avsevärt* behövs således, men bör med den av utskottet ovan förordade lösningen ges ett något annorlunda innehåll än vad motsvarande uttryck enligt 1982 års ombildningslag har.

Som framgått skall arrendenämnden vid sin prövning göra en jämförelse mellan samtliga villkor för hembudet och villkoren vid en senare försäljning. En helhetsbedömning av villkoren vid hembudet och villkoren vid den senare försäljningen måste då göras, varvid köpeskillingarnas storlek är endast en av flera faktorer som måste jämföras med varandra. Inom ramen för samtliga villkor vid hembudet bör fastighetsägaren ha en tämligen god marginal att ändra olika villkor och anpassa dem till förhållandet mellan honom och den nye köparen. Är köpeskillingen oförändrad bör övriga villkor kunna avvika mera påtagligt. Ändras däremot köpeskillingens storlek blir utrymmet för avvikelser när det gäller andra villkor mindre. Med hänsyn till att lång tid kan förflyta mellan hembudet och en tilltänt försäljning till utomstående bör vid prövningen av om villkoren är *avsevärt* ogynnsammare för fastighetsägaren hänsyn vidare tas till fastighetens skick och andra omständigheter vid tiden för hembudet och tiden för överlåtelsen. Har exempelvis fastigheten försämrats eller dess värde sjunkit av andra orsaker bör som ovan berörts detta kunna beaktas vid jämförelsen och föranleda att en större avvikelse godtas än vad som eljest bör vara fallet. I sammanhanget vill utskottet framhålla att förändringar i penningvärdet inte bör påverka bedömningen. Någon indexuppräknings eller motsvarande bör således inte ske. Vad nu sagts gäller när objektet för

hembudet och för den senare överlåtelsen är identiskt. Som framhållits av remissinstanserna kan liknande avvägningfrågor uppkomma i fall då den hembjudna egendomen inte är densamma som den som senare skall överlåtas. I likhet med departementschefen (se prop. s. 205 och 206) anser utskottet att villkorsjämförelsen i dessa fall kan ske med hänsyn till värderationerna mellan den fasta egendom som avses, varvid exempelvis de olika taxeringsvärdena kan tjäna som ledning.

Utöver vad utskottet sålunda anfört anser sig utskottet inte kunna ge några mera detaljerade riktlinjer för hur jämförelsen mellan villkoren bör göras eftersom förhållandena vid arrenden varierar så starkt. Det får överlämnas till de rättstillämpande myndigheterna att under hänsynstagande till samtliga omständigheter i varje enskilt fall avgöra om kriteriet är uppfyllt eller ej.

Sammanfattningsvis anser utskottet således att förslaget i propositionen såvitt avser 12 § första stycket bör genomföras med den av utskottet ovan förordade ändringen.

Beträffande domänverkets förslag om en kortare tidsfrist vid nytt hembud anser utskottet att ett genomförande av förslaget skulle komplicera lagstiftningen. Ett ytterligare skäl mot förslaget är att en arrendator kan ha behov av en tidsfrist om tre månader för att kunna ta ställning till det nya hembudet. Detta gäller särskilt om egendomen inte överensstämmer med den tidigare hembjudna.

Enligt 12 § andra stycket skall första stycket äga motsvarande tillämpning, om överlåtelsen avser en andel av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller. Uttrycket andel synes ta sikte på såväl överlåtelse av ett område av en fastighet som försäljning av en ideell andel. Utskottet har ovan (s. 36 f.) föreslagit att överlåtelse av ideell andel till annan delägare i fastigheten skall undantas från hembudsskyldighet. För att inte några missförstånd skall uppkomma om innebörden av bestämmelsen i 12 § andra stycket föreslår utskottet att ordet andel byts mot ordet del. Bestämmelsen i andra stycket blir således tillämplig både vid överlåtelse av ett område av fastigheten och vid försäljning av ideell andel till annan än den som redan är delägare i fastigheten.

Som ovan nämnts (s. 50) skall frågor om hinder föreligger mot överlåtelse prövas av arrendenämnden. Bestämmelser härom finns i 12 § tredje stycket. I klarhetens intresse vill utskottet påpeka att reglerna i lagen innebär att en jordägare som vill överlåta arrendestället sedan ett hembud har upphört att gälla, måste begära att arrendenämnden prövar om hinder mot överlåtelsen föreligger. Sådan prövning behövs dock inte om något av de undantagsfall som regleras i 5 § föreligger.

I 12 § tredje stycket bör ske en ändring som följd av utskottets förslag till utformning av 5 §.

*Ikraftträdande m. m.*

I propositionen föreslogs att den nya lagstiftningen på arrenderättens område skulle träda i kraft den 1 januari 1985. Som tidigare nämnts har också huvuddelen av förslagen om ändringar i JB m. m. trätt i kraft vid årsskiftet. Riksdagen har emellertid inte före årsskiftet kunnat behandla frågorna om företrädesrätt för arrendatorer. Med hänsyn härtill och med beaktande av att reformen kräver visst förberedelsearbete föreslår utskottet att ikraftträdandetidpunkten bestäms till den 1 juli 1985.

Bestämmelserna om företrädesrätt för arrendatorer föreslås i propositionen bli omedelbart tillämpliga även på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Motionärerna i motion 2787 (c) anser att något undantag inte bör göras från principen att nya bestämmelser skall tillämpas på äldre avtal först fr. o. m. den tidpunkt då jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. I motionen yrkas att riksdagen beslutar i enlighet härmed (yrkande 4 delvis). Som skäl för sitt ställningstagande anför motionärerna att även om det är betydelsefullt för arrendatorn med ökad trygghet i verksamheten, kan det inte vara riktigt att man genom retroaktiv lagstiftning bryter gällande avtal.

Motionsyrkandet får stöd av *arrendenämnderna i Stockholm och Linköping, lantbruksstyrelsen, domänverket, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Sveriges domareförbund, Sveriges jordägareförbund, Fideikommissariernas intresseorganisation* samt i en reservation till Kommunförbundets yttrande av företrädarna för de borgerliga partierna. Yrkandet avstyrks av *Göteborgs tingsrätt och Svenska kommunförbundet* (majoriteten).

Utskottet behandlade i betänkande LU 1983/84:35 med anledning av propositionens förslag i övrigt till ändringar i arrendelagstiftningen ett yrkande av samma motionärer om att bestämmelserna om överlåtelse av arrenderätt inte skulle ges retroaktiv verkan. Utskottet pekade därvid bl. a. på att i fråga om långvariga arrenden hade vid tidigare arrender reformer nya bestämmelser i vissa fall gjorts omedelbart tillämpliga på äldre avtal. I betänkandet erinrades om att utskottet tidigare uttalat att man inte kunde bortse från att det fanns en risk för att ett antal arrenden kunde komma att sägas upp av jordägaren, något som kunde få betydande negativa konsekvenser särskilt när det gällde långvariga arrenden. Enligt utskottets mening fanns det risk för att bestämmelserna om arrendatorns överlåtelse rätt kunde få liknande följder om de blev tillämpliga på äldre avtal först sedan dessa förlängts. Utskottet delade därför departementschefens uppfattning att det av sociala skäl var motiverat att de nya bestämmelserna fick gälla också dessförinnan beträffande äldre avtal om arrendeförhållandet varit långvarigt. På utskottets begäran avtog riksdagen motionsyrkandet.

Enligt utskottets mening äger det anförda giltighet också när det gäller

övergångsbestämmelserna till lagen om arrendators företrädesrätt. Med hänsyn till de intressen som bär upp den nu aktuella lagstiftningen anser utskottet att de nya reglerna bör bli tillämpliga på äldre avtal även om arrendeförhållandet inte varit långvarigt. I sammanhanget kan också erinras om att arrendelagskommittén förordade att den nya lagstiftningen skulle bli omedelbart tillämplig också på alla äldre avtal. Med det anförda tillstyrker utskottet förslaget i propositionen i denna del.

### Övriga lagförslag

Förslagen till ändringar i JB och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder föranleder inte någon erinran från utskottets sida.

### Upprättade lagförslag

Med anledning av vad utskottet har anfört i de föregående avsnitten har inom utskottet upprättats följande förslag till ändringar i 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 och 12 §§ förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

#### Propositionens förslag

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

Till anmälan skall fogas arrendeaftalet i original eller bestyrkt kopia.

#### Utskottets förslag

##### 2 §

Om en arrendator har intresse av att utöva sin förvärvsrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. *Vid bostadsarrende får en intresseanmälan göras endast om det på arrendestället finns ett sådant hus som avses i 10 kap. 1 § jordabalken och huset har åsatts taxeringsvärde.*

Till anmälan skall fogas arrendeaftalet i original eller bestyrkt kopia. *Avser anmälan ett bostadsarrende, skall till anmälan dessutom fogas ett bevis om att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde.*

##### 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 anmälingen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter tio år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i denna lag sker under denna tid, gäller anmälingen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde.

sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

*Avlider en arrendator under tid då hans intresseanmälan gäller, skall anmälningen gälla för dödsboet fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter sex månader från den dag då arrendatorn avled, dock längst fram till den inskrivningsdag som anges i första stycket.*

*Vad som har sagts i första och andra styckena 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.

#### 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 intressanmälan 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,

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 eller, i fall som avses i 4 § andra stycket, dennes dödsbo 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 §. Om arrendeavtalet avser ett bostadsarrangemang får ett hembud som nu sagts dock inte bestridas, om avtalet omfattar mer än hälften av den fasta egendom som hembudet avser.

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 andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten,

6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

*En överlåtelse får vidare ske utan hembud, om arrendeavtalet avser ett bostadsarrende och avtalet omfattar hälften eller mindre än hälften av den fasta egendom som överlåtelsen avser.*

## 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 förvävsrätt enligt denna lag,

3. om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvävstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230),

4. om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Hembud behövs inte heller,

1. om *arrendatorn* inte har rätt till förlängning av *arrendeavtalet*,

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 förvävsrätt enligt denna lag,

3. om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvävstillstånd 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.

## 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 köpskillingen 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.

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 köpskillingen 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.

*Om ett hembud inte uppfyller vad som föreskrivs i första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommer jordägaren föreläggandet, anses hembud ha skett den dag då bristen avhjälpes. Efterkommer jordägaren inte föreläggandet, får hembudet avvisas.*

## 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 underätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

Arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken underätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde. *Sådan underrättelse skall också ske om ett hembud avvisas på grund av att arrendatorn har bestritt det enligt 5 § andra stycket.*

## 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.

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. *När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.*

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt *eller när arrendatorn skriftligen har underrättat arrendenämnden om att han inte antar hembudet.*

## 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

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 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

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.

*villkoren är* 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 *del* av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller.

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

**Lagrådets yttrande**

LAGRÅDET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid samman-  
träde  
1985-03-25

**Närvarande:** f. d. regeringsrådet Paulsson, regeringsrådet Mueller, justitierådet Jermsten.

Enligt protokoll den 26 februari 1985 har riksdagens lagutskott beslutat inhämta lagrådets yttrande över ett inom utskottet upprättat förslag till vissa ändringar i det genom propositionen 1983/84:136 framlagda förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Lagutskottets förslag har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Hans Regner.

De remitterade förslagen föranleder endast de erinringar från lagteknisk synpunkt som framgår av det följande.

## 4 §

I denna paragraf har införts en bestämmelse av innebörd att en intresseanmälan efter arrendatorns död skall gälla för hans dödsbo under sex månader efter dödsfallet. I förtydligande syfte bör då lämpligen även det tillägget göras till sista stycket av paragrafen att orden "eller hans dödsbo" tas in efter ordet "arrendatorn".

## 5 §

Såvitt angår bostadsarrenden innebär lagutskottets förslag att en annan grundprincip rörande hembudsskyldigheten införs än den som propositionen bygger på. Enligt propositionens förslag gäller i princip att överlåtelse av fastighet, för vilken gäller intresseanmälan, inte får ske utan föregående hembud under förutsättning att överlåtelsen helt eller delvis omfattar arrendestället. Propositionen uppställer vidare som en grundläggande regel att ett hembud inte behöver omfatta mer än arrendestället och att arrendatorn inte är skyldig att som hembud godta ett erbjudande som till någon del avser annat än arrendestället. Lagutskottets förslag innebär beträffande bostadsarrenden att hinder inte skall föreligga för överlåtelse

av arrendestället under förutsättning att i överlåtelsen ingår även annan mark och denna utgör hälften eller mera av det överlåtna området. Lagrådet utgår därvid från att om arrendestället omfattar en hel fastighet hembudsskyldighet alltid anses föreligga. När å andra sidan hembud behövs skall arrendatorn enligt utskottsförslaget inte kunna motsätta sig att hembudet får avse även annan mark än sådan som ingår i arrendet.

Från lagteknisk synpunkt möter vissa svårigheter att foga in de nya reglerna inom den ram, som propositionsförslaget bildar. I lagutskottets förslag har den nya principen för frihet från hembudsskyldighet när det gäller bostadsarrenden kommit till uttryck först som ett sista stycke i 5 §. Samtidigt har tidigare i paragrafen gjorts en ändring, som i sak bygger på innehållet i det nya sista stycket. Enligt lagrådets mening skulle innebörden av den avsedda regleringen framträda på ett naturligare och mera logiskt sätt om den får komma till uttryck i omedelbar anslutning till första stycket av paragrafen, där lagens huvudregel om hembudsskyldighet finns. Om så sker kan det nuvarande andra stycket — som innehåller bestämmelser av innebörd att hembud visserligen får avse även annan fast egendom än arrendestället men att arrendatorn kan sätta sig emot detta — jämkas så att arrendatorns nämnda rätt att avvisa ett hembud skall avse endast jordbruksarrende.

Biträds de synpunkter lagrådet anfört bör det föreslagna nya fjärde stycket av 5 § således utgå och paragrafen i övrigt, såvitt nu är i fråga, utformas förslagsvis på följande sätt:

”Ett arrendeställe — — —

Utan hinder av första stycket får, när det är fråga om bostadsarrende som inte avser hel fastighet, överlåtelse ske utan hembud om högst hälften av den överlåtna fasta egendomen utgör mark, som omfattas av arrendet.

Föreligger hembudsskyldighet får hembudet avse även annan fast egendom än arrendestället, såvitt avser jordbruksarrende dock inte om arrendatorn bestrider detta inom den tid som gäller för antagande av hembud enligt 10 §.

En överlåtelse — — — ”

Följs detta förslag bör jämkning ske i de hänvisningar till 5 §, som finns i 9 § andra stycket och 12 § tredje stycket.

**Innehållsförteckning**

|                                                                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Ärendet</b> .....                                                                                                                                           | 1   |
| <b>Sammanfattning</b> .....                                                                                                                                    | 2   |
| <b>Propositionen</b> .....                                                                                                                                     | 3   |
| <b>Motionsyrkanden</b> .....                                                                                                                                   | 4   |
| I Med anledning av proposition 1983/84:136 väckta motioner ..                                                                                                  | 4   |
| II Vid 1984/85 års riksmöte väckt fristående motion .....                                                                                                      | 4   |
| <br><b>Utskottet</b>                                                                                                                                           |     |
| Inledning .....                                                                                                                                                | 5   |
| Propositionens huvudsakliga innehåll .....                                                                                                                     | 6   |
| Allmänna överväganden .....                                                                                                                                    | 7   |
| Lagstiftningsmetod .....                                                                                                                                       | 12  |
| Intresseanmälan (2—4 §§) .....                                                                                                                                 | 14  |
| Hembud (5—9 §§) .....                                                                                                                                          | 18  |
| Antagande av hembud (10—12 §§) .....                                                                                                                           | 35  |
| Ikraftträdande m. m. ....                                                                                                                                      | 40  |
| Övriga lagförslag .....                                                                                                                                        | 41  |
| Övriga frågor .....                                                                                                                                            | 41  |
| Utskottets hemställan .....                                                                                                                                    | 42  |
| <br><b>Reservationer</b>                                                                                                                                       |     |
| 1. Avslag på proposition 1983/84:136 delvis (m) .....                                                                                                          | 44  |
| 2. Övergångsbestämmelser till lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (c) .....                                                                | 46  |
| <br><b>Särskilt yttrande (vpk)</b> .....                                                                                                                       | 47  |
| <br><b>Bilagor</b>                                                                                                                                             |     |
| 1. Propositionens lagförslag .....                                                                                                                             | 49  |
| 2. Av utskottet föreslagna ändringar i regeringens förslag till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället .....                                    | 57  |
| 3. Remissyttranden över det i propositionen framlagda förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället .....                               | 61  |
| 4. Lagrådsremiss med förslag till ändring i det i proposition 1983/84:136 framlagda förslaget till lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ..... | 130 |
| 5. Lagrådets yttrande .....                                                                                                                                    | 173 |

