

## Lagutskottets betänkande

1982/83:27

om friköpsrätt för arrendator m. m.

### Ärendet

I ärendet behandlar utskottet fyra motioner vari tas upp frågor om friköps- och förköpsrätt för jordbruksarrendator, friköpsrätt för bostadsarrendator och rätt till överlåtelse av jordbruksarrende.

Under ärendets behandling har företrädare för Willands arrendatorför- ening samt Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordäga- reförbund framfört synpunkter på motionsspörsmålen. Vidare har inkommit en skrivelse från Kobergsbygdens intresseförening.

### Motionsyrkandena

Motion 1981/82:261 av Jörn Svensson (vpk) och Tore Claeson (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär skyndsamt förslag om införande av möjlighet till friköp av tomt till bostadshus på ofri grund för den i motionen nämnda kategorin arrendatorer.

Motion 1982/83:232 av Jörn Svensson (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagstiftning rörande rätt till friköp av tomt till hus på ofri grund under de villkor som i motionen anförts.

Motion 1982/83:316 av Einar Larsson m. fl. (c) vari yrkas att riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag som ger rätt till friköp för jordbruksarrendatorer med långvariga arrendeförhållanden vid fideikom- miss och jämförbara historiskt betingade jordägarkategorier.

Motion 1982/83:1767 av Hans Pettersson i Helsingborg m. fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om behovet av förstärkning av arrendators ställning i fråga om friköpsrätt, förköpsrätt samt överlåtelse av arrende.

### Arrendators rätt till friköp och förköp.

*Gällande ordning m. m.*

F. n. finns inga regler om förköps- eller friköpsrätt för jordbruksarrenda- tor. Före jordabalkens (JB) införande den 1 januari 1972 hade jordbruks- arrendatorn emellertid förköpsrätt i vissa fall enligt 1943 års lag om arrendators förköpsrätt. Bestämmelserna, som var tvingande, hade till syfte att ge arrendatorn en trygg besittning och att motverka alltför talrika

försäljningar av arrendefastigheter. Anledningen till att förköpsrätten avskaffades med införandet av JB var dels att bestämmelserna endast tillämpats i ett begränsat antal fall, dels att de haft negativa verkningar, bl. a. genom att de gjort jordägarna ohågade att upplåta mark för arrende och medverkat till nedläggningen av bärkraftiga arrendegårdar, dels att de försvårat strukturrationaliseringen och dels framför allt att besittningsskyddet för arrendatorn blev effektivare och mera tidsenligt med de nya reglerna i JB och därför inte behövde kompletteras med en förköpsrätt.

### *1925 års ensittarlag*

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

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

### *Motionsmotiveringar*

#### Motion 261

I motionen hänvisas till att arrendelagsutredningen inte föreslår någon rätt för arrendator att friköpa arrenderad mark. Motionärerna anser att rimlighets- och rättviseskäl talar för att sådana arrendatorer som har små arrenden, vilka de brukat under en lång följd år, och som själva uppfört sina egnahem, bereds tillfälle att friköpa tomtmark för sina bostadslägenheter.

## Motion 232

Motionären hänvisar inledningsvis till ensittarlagen vars giltighet upphörde med utgången av år 1976. Motionären anför vidare att det allttjämt finns en kategori egnahemsägare kvar, för vilka möjligheten till inlösen av arrendemarken spelar en stor roll. Enligt motionären finns dessa egnahemsägare speciellt i storgodsdominerade bygder i södra Sverige samt på bolagsmarker i norra Sverige. Egnahemsägarna är i allmänhet äldre människor som av åldersskäl tvingats upphöra med sitt jordbruk och som då lätt kommer i orimligt beroendeförhållande till jordägaren. Enligt motionären talar en rad sociala och bostadspolitiska skäl för att en möjlighet till friköp av husgrund bör tillskapas för denna grupp människor på Sveriges landsbygd som haft en avgörande del i sina bygders uppodling men som vanligen fått ringa del i en modern tids sociala förmåner.

Motionären anser att det inte innebär några problem att skapa en sådan friköpsrätt. Det är jämförelsevis lätt att avgränsa friköpsrätten till lämpliga arrendatorkategorier genom t. ex. bosättningsrekvisit eller maximering av markrådets storlek. Någon som helst nackdel för en rationell arrendering av jordbruksmark eller för fastighetsbildningen behöver enligt motionären inte befaras. Problemet kan också lösas utan samband med frågan om en mera generell friköpsrätt för arrendatorer i allmänhet. Riksdagen bör enligt motionären göra en framställning till regeringen i frågan.

## Motion 316

I motionen tas upp problemet med fideikommissens arrendejord. Motionärerna hänvisar till att år 1950 var 40 000 ha fideikommissmark att hänföra till arrendegårdar, och de pekar på att det finns många motiv för att arrendatorerna av dessa arrendegårdar borde få rätt att friköpa sin gårdar som har brukats inom släkten i generationer.

Motionärerna framhåller vidare att det värde som dessa arrendegårdar har i dag tillkommit genom det arbete som arrendatorn och hans släkt utfört. Det är därför naturligt att arrendatorerna nu eftersträvar den trygghet för framtiden som ett ägande av hemmet innebär. Enligt motionärerna utgör de aktuella arrendegårdarna också var och en för sig bärkraftiga jordbruksenheter. Motionärerna anser mot bakgrund av det anförda att det finns både jordbrukspolitiska, sociala och regionalpolitiska skäl för att införa en rätt till friköp av dessa arrendegårdar. Motionärerna hävdar vidare att frågan om en sådan friköpsrätt inte längre får skjutas på framtiden. I ökad utsträckning har uppsägning av arrendena och indragningar till huvudgårdar förekommit i en omfattning som motionärerna inte kan finna särskilt lyckosam.

## Motion 1767

Även i denna motion tas upp frågan om de historiskt betingade arrendena. Motionärerna pekar på att tryggheten i arrendatorns besittningsskydd kan vara synnerligen otillfredsställande när det gäller arrendebrukare under s. k. historiskt betingade ägarskap såsom akademier, kyrkan, domänverket och kanske framför allt fideikommissen och avvecklade fideikommiss.

Motionärerna framhåller att när det gäller storgodsen är arrendejordägandet ofta passivt medan arrendatorerna själva får stå för hela riskkapitalet och det företagsekonomiska ansvaret. Det är också mycket vanligt att arrendatorerna får svara för den tekniska upprustningen på byggnadssidan. Undersökningar har visat att arrendatorerna utfört grundförbättringar i mark och byggnader till ett belopp som motsvarar ca 60 % av gårdarnas taxeringsvärde medan jordägarnas motsvarande insats var ca 15 % under samma tidsperiod. Enligt motionärerna finns det i dag en stark opinion för *friköpsrätt* bland arrendatorerna, och motionärerna hävdar att motsättningarna har, särskilt i bygder med storgods- och bolagsjordar, skärpts under senare år.

Enligt motionärerna har arrendelagskommittén avvisat önskemålen från arrendatorerna om införandet av en *friköpsrätt* utan närmare analys av problemen och endast konstaterat att en *friköpsrätt* skulle försäkra svårbedömda gränfall, problem med kvalifikationsgrunder och risk för kringgående av reglerna. Enligt motionärernas mening synes dessa uttalanden vara ett överdrivande av de problem som kan uppstå. De krav som från arrendatorernas sida har rests på *friköpsrätt* begränsar sig till de historiskt betingade ägarsituationerna och innebär inte något generellt ingrepp i fysiska personers äganderätt. Vad det i själva verket handlar om är, framhåller motionärerna, att bereda arrendatorerna möjlighet att förvärva den mark som de själva och deras släkt i generationer röjt, brukat, bebyggt och bebott.

Motionärerna menar att erfarenheterna av hur en *friköpsrätt* kan utformas kan hämtas bl. a. från ensittarlagens tillämpning. Motionärerna hänvisar också till att riksdagen år 1980 gav kronotorparna i Norrland en oförbehållsam rätt att friköpa sina odlingslägenheter med byggnader. Några problem från fastighetsbildningssynpunkt och från jordbrukspolitiska synpunkter föreligger inte, när det gäller de nu aktuella arrendena, eftersom det är fråga om friköp av självständiga bärkraftiga enheter och eftersom det inte är aktuellt med förändring i pågående markanvändning. Motionärerna anser det befogat att medge arrendatorerna en rätt till friköp av arrendena under vissa angivna förutsättningar.

I motionen hänvisas vidare till att arrendelagskommittén föreslagit en *friköpsrätt* för arrendatorer och till att förslaget föranlett blandade reaktioner från remissinstansernas sida. Enligt motionärernas mening är förslaget alltför snävt avgränsat. Motionärerna förordar att en sådan

förköpsrätt, om den skall få avsedd verkan, måste omfatta varje lagfartsändring, försäljning eller aktiebolagsbildning inom nuvarande eller förutvarande fideikommiss, som berör arrendestället. Eftersom de många aktiebolagsbildningar som skett kan förväntas bli bestående, vill motionärerna emellertid understryka att inte heller en utvidgad förköpsrätt kan ersätta den föreslagna friköpsrätten.

### *Tidigare riksdagsbehandling*

Efter jordabalkens införande har frågan om en förköps- eller friköpsrätt för arrendator varit föremål för riksdagsbehandling vid flera tillfällen.

Med anledning av en motion år 1977 med yrkande om en rätt för jordbruksarrendatorer att förvärva jordbruksfastighet efter 20 års arrendeinnehav uttalade lagutskottet (LU 1976/77:27) – efter hänvisning till att frågan om förköpsrätt och viss friköpsrätt var föremål för arrendelagskommitténs överväganden – att de nackdelar som var förbundna med förköpsrätten i 1943 års lag självfallet gjorde sig mer märkbara vid en mer allmän friköpsrätt; i vart fall om den skulle vara så långt gående som den motionären föreslagit. Utskottet framhöll också att företrädare för lantbruksnämnden i Kristianstad, som yttrat sig i ärendet, understrukt att ett bifall till motionsförslaget skulle komma att allvarligt försvåra den pågående strukturrationaliseringen. Utskottet avstyrkte därför bifall till motionsyrkandet. Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

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

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

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

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

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

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

Slutligen prövade riksdagen år 1981 en motion med yrkanden om införande av dels en rätt till tvångsinlösen av jordbruksarrende, dels en möjlighet för arrendator till friköp av tomtmark för bostadshus. I sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1980/81:30) avstyrkte utskottet bifall till yrkandena under hänvisning till att frågorna prövades av arrendelagskommittén och att kommitténs ställningstaganden inte borde föregripas.

#### *Arrendelagskommittén*

Arrendelagskommittén avgav i oktober 1981 sitt slutbetänkande (SOU 1981:80) Arrenderätt 2. Regler om investeringar i arrendejordbruk m. m.

I betänkandet föreslås bl. a. nya bestämmelser om investeringar på arrendestället, om muntliga arrendeupplåtelser, om arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende, om upplåtelsetider vid kommunala jordbruksarrenden, om uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende och om arrendeprocessen.

När det gäller de nu aktuella frågorna anser kommittén att en *friköpsrätt*, dvs. en rätt för arrendatorn att när han så önskar tvångsförvärva den arrenderade fastigheten, innebär ett alltför långt gående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom. Som framhålls i motion 316 hänvisar kommittén vidare till att införandet av en begränsad friköpsrätt skulle leda till gränsdragningsvårigheter och till svårigheter att lagstiftningsvägen hindra ett kringgående av reglerna. Kommittén anser sammanfattningsvis att en friköpsrätt är förenad med så stora nackdelar att dessa på intet sätt vägs upp av den förmån som skulle komma vissa arrendatorer till del.

I stället föreslår kommittén att jordbruksarrendatorn på nytt får en *förköpsrätt*. En företrädesrätt för arrendatorn stämmer enligt kommittén väl överens med 1977 års jordbrukspolitiska riktlinjer enligt vilka familjejordbruket skall vara den dominerande företagsformen och enligt vilka yrkeskunniga förvärvare, som har för avsikt att bosätta sig på och själva bruka fastigheten, bör ha företräde vid förvärv av jordbruk. För jordägarna kan enligt kommittén en företrädesrätt knappast medföra några större olägenheter särskilt som rätten att överlåta en jordbruksfastighet redan nu är

starkt beskuren genom den nya jordförvärvslagen.

Den av kommittén föreslagna förköpsrätten är dock något annorlunda utformad än enligt 1943 års lag.

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

Arrendelagskommitténs förslag har remissbehandlats. Av *remissinstanserna* har en instans, Willands arrendatorförening, i ett omfattande yttrande föreslagit en friköpsrätt för arrendatorer till s. k. historiska arrenden. Kommitténs förslag till införandet av en förköpsrätt för arrendatorer har fått ett blandat mottagande. Några remissinstanser anser att behovet av en förköpsrätt är ringa, t. ex. kammarkollegiet, vissa stiftsnämnder och lantbruksnämnder. Andra remissinstanser anser att det föreslagna förfarandet är för komplicerat och bör förenklas. LRF anser att förköpsförfarandet bör inledas först sedan en förvärvsansökan inkommit till lantbruksnämnden. Advokatsamfundet, Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer, Sveriges jordägareförbund och Fideikommissariernas intresseorganisation anser att förköpsrätten bör utformas som den kommunala förköpsrätten. Även den föreslagna frikretsen kritiserar. Några instanser vill ha en vidgad frikrets medan andra vill ha en begränsning av frikretsen. LRF och Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer anser att förköpsrätten även bör omfatta vissa sidoarrenden. Willands arrendatorförening önskar att förköpsrätten utvidgas till att omfatta varje lagfartsändring, försäljning eller aktiebolagsbildning inom nuvarande eller avvecklade fideikommiss som berör arrendestället.

En proposition på grundval av betänkandet har aviserats till årsskiftet 1983/84.

*Till utskottet framförda synpunkter*

## Willands arrendatorförening

Willands arrendatorförening organiserar arrendatorer vars arrenden i flertalet fall brukats inom resp. släkt under lång tid. Till de jordägare som föreningens medlemmar arrenderar mark av hör tre fideikommiss. Medelstorleken på medlemmarnas arrenden är 40 har. Arrendetiderna är som regel fem år.

Föreningen anser att arrendatorer med s. k. historiska arrenden bör ges en möjlighet att friköpa arrendeställena. I första hand är det fråga om arrenden under fideikommiss eller avevecklade fideikommiss men en friköpsrätt kan även avse arrendeställen tillhörande kyrkan, universiteten eller kronan. Avgörande för arrendeställets värde har varit arrendatorns insatser i form av stensprängningar, stenröjningar, täckdikningar och även nyproduktion av byggnader, hydroforer, modernare gödselblandare m. m. samt elinstallation. Ofta överstiger arrendatorns investeringar gårdens taxeringsvärde. Inte sällan saknas särskilda inlösensavtal mellan jordägaren och arrendatorn vilket innebär att investeringarna utan ersättning tillfaller jordägaren när arrendet upphör.

Arrendeavtalen har ofta varit utformade till arrendatorns nackdel. Att så varit fallet har berott på att arrendatorn inte vågat driva några krav vid förhandlingar med jordägaren med hänsyn till risken för att jordägaren skulle dra in arrendestället under huvudgården. Genom 1979 års begränsningar i jordägarens rätt att dra in arrendestället under eget brukande har arrendatorns ställning betydligt förbättrats. Man vågar nu gå till arrendenämnderna och få arrendevillkoren prövade. I flera fall har arrendenämnden ändrat arrendevillkoren. Enligt föreningens mening kan arrendatorns ställning dock inte anses helt tillfredsställande förrän en möjlighet införs till friköp av arrendestället. En äganderätt till marken ger t. ex. helt andra möjligheter att få lån till investeringar än enbart en arrenderätt. Införandet av en friköpsrätt är självfallet inte helt problemfritt, t. ex. när det gäller inlösensersättningen. Problemen bör dock kunna bemästras. Jordförvärvslagens bestämmelser bör inte utgöra något hinder för en friköpsrätt. Eftersom det är fråga om en oförändrad markanvändning så har storleken på gården inget med skiftet av ägare att göra. Anledningen till att Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer inte tagit upp frågan om en friköpsrätt är att föreningen drivit andra viktiga frågor, t. ex. frågor om förköpsrätt och om arrendatorns investeringar. Friköpsfrågan har man överlätit på Willands arrendatorförening. Det är viktigt att den blivande propositionen på grundval av arrendelagskommitténs betänkande inte försenas av friköpsfrågan. Om friköpsfrågan inte hinns med under propositionsarbetet kan frågan prövas i en särskild utredning.

## Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund

Fideikommissariernas intresseorganisation har ca 95 medlemmar, varav huvuddelen är innehavare av fideikommiss. I föreningen ingår även blivande efterträdare till fideikommissarierna. Sveriges jordägareförbund omfattar 330 större jordegendomar. Inga aktiebolag är med i föreningen. Förbundet har fem lokala underföreningar. Föreningarnas medlemmar är som regel anslutna också till LRF. Sveriges jordägareförbund är representerat i LRF:s arrenderåd som är ett speciellt partsammansatt organ inom LRF.

F. n. finns ca 35 fideikommiss, och antalet sjunker. Enligt lagen om avveckling av fideikommiss skall fideikommissen upphöra när den nuvarande fideikommissarien avlider. Reglerna i avvecklingslagen har utformats så att de skall förhindra att avvecklingen leder till en uppsplittring av fideikommissens ägoenheter. Syftet med lagen är att få till stånd ett avskaffande av fideikommissinstitutet men med ett sammanhållande av markarealen. En friköpsrätt för arrendatorerna skulle således strida mot grunderna för avvecklingslagen.

Enligt organisationernas erfarenheter är det ytterst få arrendatorer som önskar en friköpsrätt. Ett friköp måste grunda sig på expropriationslagens värderingsregler, och det torde vara få arrendatorer som anser sig ha möjlighet att under sådana förhållanden förvärva arrendestället.

Arrendejordbruket har stor betydelse för strukturomvandlingen. Nybildande och nyförvärv inom jordbruket sker till största delen genom arrenden. Det finns i dag små möjligheter att starta ett jordbruksföretag på annat sätt än att arrendera jordbruket. Det är därför angeläget att man har en väl fungerande arrendemarknad. Organisationerna vill understryka att det är viktigt att komma ihåg att jordägare och arrendatorer är företagare. Man gör stora investeringar, och det innebär ett risktagande såväl för jordägaren som för arrendatorn. En investering måste kunna förräntas, annars bör den inte komma till stånd. Ibland är det jordägaren som står för investeringarna. I andra fall är det arrendatorn som gör investeringen därför att han funnit detta vara ekonomiskt fördelaktigt. Om jordägaren gör investeringen måste han höja arrendeavgiften vilket arrendatorn ibland inte kan acceptera. Avtal träffas då om att arrendatorn skall göra investeringen och sedan själv njuta fördelarna därav. Strukturomvandlingen inom godsens har skett genom indragning av arrendeställen till huvudgården eller genom sammanslagning av arrendeställen. Tidigare tvingades arrendatorerna lämna sina gårdar men under senare år har en allt större del kunnat stanna inom fideikommissen.

Enligt organisationerna finns det inget behov av en friköpsrätt. Efter 1979 års lagändringar har arrendatorn en tryggad besittning. När arrendatorn upphör med arrendet brukar som regel nära anhöriga beredas tillfälle att överta arrendet. Om marken skall säljas har arrendatorn möjlighet att förvärva fastigheten. I viss mån kan arrendatorn därvid anses privilegierad på

grund av att han är skyddad genom jordförvärvslagstiftningen. Som ovan anförts strider en förköpsrätt mot lagen om avveckling av fideikommiss. Ofta torde det från jordbrukspolitiska och fastighetsbildningspolitiska synpunkter vara otänkbart att bilda nya fastigheter av arrendegårdarna.

Organisationerna motsätter sig på anförda skäl ett införande av en friköpsrätt. Organisationerna är däremot positivt inställda till en förköpsrätt för arrendator. Förköpsrätten får dock inte utformas så att den innebär ett favoriserande av arrendatorn på jordägarens bekostnad. Lämpligen bör den kommunala förköpsrätten tas till förebild vid utformandet av de nya bestämmelserna.

#### Kobergsbygdens intresseförening

Föreningens medlemmar utgörs i huvudak av arrendatorer på Kobergs fideikommiss och anhöriga till dessa samt sådana som varit bosatta där men avflyttat till annan ort.

I skrivelsen till utskottet pekas på den pågående avfolkningen i trakten och de små möjligheterna till tomtköp för enstaka bebyggelse t. ex. i anslutning till föräldrarnas arrenden. Föreningen anser mot bakgrund av den pågående utvecklingen att ensittarlagen måste följas upp och eventuellt återinföras.

### Överlåtelse av arrenderätt

#### *Gällande ordning*

Enligt 1734 års lag förelåg vid jordbruksarrende rätt till överlåtelse (substitution) på arrendatorssidan. Mot slutet av 1800-talet hade man dock allmänt gått över till att i avtalen förbjuda substitution. Genom 1907 års nyttjanderättslag bragtes lagen i överensstämmelse med den normala avtalssituationen.

Redan i 1907 års lag gjordes villkorat undantag för bl. a. långtidsarrenden. Undantaget avsåg ursprungligen endast avtal på viss tid överstigande 20 år. Kvalifikationstiden sänktes år 1927 till minst 15 och slutligen år 1943 till minst tio år.

Nämnda bestämmelser har överförts till 9 kap. 31 § JB. Enligt första stycket gäller sålunda som huvudregel att arrendatorn inte utan fastighetsägarens samtycke har rätt att överlåta arrenderätten. Gäller avtalet minst 10 år föreligger dock enligt andra stycket, om ej annat avtalats, en rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendet skall dock först erbjudas jordägaren mot skyldighet för denne att utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren anta erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad. Det är således först sedan arrendatorn fullgjort sin hembudsskyldighet och jordägaren därefter underlåtit att inom laga tid anta erbjudandet som arrendatorn får rätt att överlåta arrendet.

Som ytterligare undantag från huvudregeln gäller enligt tredje stycket att –

om arrendatorn avlider under arrendetiden – dödsboet har, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer långtidsarrendator. Hembudet till jordägaren skall dock göras inom sex månader efter dödsfallet.

Substitutionsförbudet och undantagsregeln vid långtidsarrenden äger tillämpning även på arrenderättens övergång genom familjerättsligt fång, bolagsskifte eller liknande förvärv (9 § fjärde stycket). Bryter arrendatorn mot överlåtelseförbudet är arrenderätten förverkad och jordägaren har rätt att säga upp avtalet.

För livstidsarrenden gäller den specialbestämmelsen att vid arrendatorns död hans make har rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet har ingåtts, innan avtalet träffades. Gifter den efterlevande maken om sig, får jordägaren dock säga upp avtalet (8 kap. 6 § JB).

Om arrendatorn avlider under löpande arrendeperiod, övergår enligt allmänna rättsgrundsatser hans rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet på hans dödsbo. Om dödsboet vill behålla arrendet, har det rätt att sitta kvar till arrendeperiodens utgång.

#### *Motion 1767*

I motionen föreslås införandet av en utvidgad men dock begränsad och reglerad överlåtelse rätt. Motionärerna anser att arrendatorn skall ha rätt att utan jordägarens medgivande överlåta arrendet till anhörig, varmed förstås samma krets som är undantagen från prövning av förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Överlåtelse utan jordägarens samtycke bör få ske även i andra fall under förutsättning att arrendet varat i tio år och arrendatorn erbjudit jordägaren att återta arrendestället men denne inte antagit erbjudandet inom föreskriven tid. För samtliga överlåtelsefall förutsätts att jordägaren skäligen kan nöjas med ersättaren och att denne ställer fullgod borgen. Den förslagna överlåtelse rätten bör enligt motionärerna vara indispositiv men dispens bör kunna ges av arrendenämnden.

#### *Tidigare riksdagsbehandling*

Frågan om en utvidgad överlåtelse rätt prövades av riksdagen 1974 med anledning av en motion, 1974:652, av Thorsten Larsson i Staffanstorp m. fl. (c). I motionen pekades på det förhållandet att en arrendator med femårsarrende inte har någon lagstadgad rätt att t. ex. sätta sin son i stället, även om han innehaft arrendet i hela sitt liv. En knappt påbörjad tioårsperiod ger arrendatorn en starkare ställning än kanske sju-åtta femårsperioder. Motionärerna yrkade därför att bestämmelserna skulle kompletteras med en regel som jämställde ett femårskontrakt, som hade blivit förlängt en gång, med ett tioårsarrende.

I sitt av riksdagen godkända betänkande, LU 1974:35, erinrade utskottet

till en början om att det inte är det förhållandet att arrendatorn innehar arrende under en viss längre tid som utgör grunden för undantagsbestämmelsen utan i stället att han från början binder sig för en längre tidsperiod som han, när avtalet ingås, kan ha svårt att överblicka. Utskottet förklarade sig därefter hysa förståelse för syftet med motionen, nämligen att underlätta överlåtelse av arrende till nära anförvant och att värna om att arrendatorn får tillgodogöra sig värdet av sina investeringar. När det gäller överlåtelse till nära anförvant torde det emellertid enligt utskottet höra till ovanligheten att en jordägare vägrar samtycke till sådan överlåtelse, om anförvanten har erforderlig utbildning och ordnad ekonomi. Har denne redan tidigare deltagit i gårdens skötsel torde den stabilitet i förhållandena som på detta sätt åstadkommes ligga lika mycket i jordägarens som arrendatorns intresse.

Utskottet pekade även på risken för att en vidgad överlåtelse rätt skulle kunna leda till mycket höga överlåtelsepriser, som inte var till gagn för jordbruksnäringen. Det avgörande skälet mot ett ytterligare undantag från överlåtelseförbudet fann emellertid utskottet vara att undantagsbestämmelsen är dispositiv. Enligt utskottet måste man räkna med att den av motionärerna föreslagna lagändringen skulle leda till att jordägarna genomgående i kontrakten uppställde villkor om medgivande för rätten att överlåta arrende. Den av motionärerna åsyftade reformen skulle således inte få någon praktisk betydelse utan endast bli en reform på papperet. Att göra bestämmelserna tvingande fann utskottet inte kunna komma i fråga. På grund av det anförda avstyrkte utskottet bifall till motionen.

#### *Arrendelagskommittén*

Kommittén hade i uppdrag att även överväga eventuella ytterligare undantag från förbudet mot överlåtelse av arrenderätt. Under utredningsarbetet hemställdes från arrendatorshåll att möjligheten att överlåta arrenderätten skulle utvidgas, bl. a. när det gällde överlåtelse inom familjen. Även överlåtelse till annan borde enligt arrendatorerna få ske i större utsträckning.

I betänkandet förklarar kommittén att den anser att en utvidgad rätt för arrendatorn att utan jordägarens samtycke överlåta arrendet inte bör införas. Genom det förstärkta besittningsskydd som infördes genom lagändring den 1 juli 1979 samt de nu i betänkandet föreslagna bestämmelserna om rätt för arrendatorn till ersättning för investeringar och rätt att förköpa arrendestället förbättras arrendatorernas rättsställning utan att man behöver befara de nackdelar för jordbruksnäringen i stort som enligt kommittén kan följa med en vidgad rätt att överlåta arrenden. Kommittén pekar också på att när det gäller överlåtelse till en nära anhörig lär det höra till ovanligheten att jordägaren vägrar samtycke, om den tilltänkta arrendatorn har tillräckliga yrkeskunskaper och en ordnad ekonomi.

Mot förslaget i denna del reserverade sig ledamoten Thorsten Larsson. I

reservationen anförs att det visserligen inte är vanligt att en jordägare vägrar samtycke till en överlåtelse inom familjen men att det likväl finns en risk för att jordägaren motsätter sig en överlåtelse utan bärande skäl, vilket kan leda till socialt stötande resultat. Reservanten anser därför att arrendatorn bör få rätt att utan jordägarens samtycke överlåta ett jordbruksarrende till make, barn, syskon eller syskonbarn, om arrendenämnden har lämnat tillstånd därtill. Tillstånd bör lämnas, om den tilltänkte arrendatorn har jordbruksutbildning och avser att ägna sig åt att bruka arrendestället samt i övrigt är lämplig som arrendator. Är dessa krav uppfyllda, bör jordägaren skäligen kunna nöjas med den nye arrendatorn. Av jordbrukspolitiska skäl bör också som en förutsättning för en överlåtelse krävas att arrendestället är en bärkraftig brukningsenhet.

Under *remissbehandlingen* av betänkandet har flertalet remissinstanser inte haft några invändningar mot kommitténs förslag att inte vidga överlåtelseätten. Flera remissinstanser anser dock att en överlåtelseätt bör införas i vissa fall. Hit hör Göta hovrätt, arrendenämnderna i Malmö och Göteborg, länsstyrelsen i Malmöhus län, Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer och Willands arrendatorförening.

#### *Till utskottet framförda synpunkter*

##### Willands arrendatorförening

Föreningen vill ha en begränsad överlåtelseätt. Det är olyckligt att någon som inte har arbetat på jordbruket ensam skall bestämma om jordbruket skall få överlåtas. Det finns olika situationer när överlåtelse kan bli aktuell. Det kan gälla överlåtelse till barn och till syskon och även till andra. En intresseavvägning bör komma till stånd.

##### Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund

Organisationerna anser inte att det finns något behov av att ändra lagstiftningen när det gäller överlåtelseätten. Eventuella tvister löses som regel i godo. Jordägaren måste någon gång ha möjlighet att ompröva om han skall arrendera ut sin egendom eller inte. Om det infördes en mer allmän överlåtelseätt skulle jordägarna – med hänsyn till begränsningarna i rätten att dra in arrendestället under eget brukande – i princip aldrig få möjlighet att disponera om sin jord.

#### **Utskottet**

I ärendet behandlar utskottet fyra motioner vari läggs fram förslag som syftar till en förstärkning av arrendatorns rättsliga ställning.

Utskottet vill inledningsvis erinra om att bl. a. arrendatorns besittningsskydd väsentligt förbättrades, när den nya jordabalken trädde i kraft den 1

januari 1972. Sedan riksdagen år 1974 konstaterat (LU 1974:35) att det alltjämt fanns brister i arrendatorns rättsskydd tillsattes på riksdagens hemställan en särskild utredning, arrendelagskommittén, med uppdrag att närmare utreda vissa arrende frågor. Under utredningsarbetets gång har kommitténs uppdrag utvidgats till att i stort sett omfatta en allmän översyn av arrendereglerna. Som ett första resultat av kommitténs arbete infördes år 1979 nya regler om bestämmande av arrendeavgiften vid förlängning av arrende samt om begränsning av jordägarens rätt att återta arrendestället och därigenom bryta arrendatorns besittningsskydd (LU 1978/79:33).

Arrendelagskommittén avgav hösten 1981 sitt slutbetänkande. I betänkandet föreslås bl. a. nya bestämmelser om investeringar på arrendestället, om förköpsrätt för arrendator, om arrendetid och besittningsskydd vid sidoarrende samt om arrende processen. En proposition på grundval av betänkandet är aviserad till årsskiftet 1983-1984.

### *Friköps- och förköpsrätt*

Fram till jordabalkens ikraftträdande den 1 januari 1972 hade jordbruksarrendator i vissa fall rätt till förköp vid försäljning av mark som omfattades av arrendet. Som framgår av redogörelsen ovan (s. 2) tillämpades förköpsreglerna dock sällan. Med hänsyn härtill och då reglerna, trots det ringa utnyttjandet, ansågs begränsa utbudet av arrenden överfördes inte reglerna till jordabalken. Ett annat viktigt motiv för att avskaffa förköpsrätten var att jordbruksarrendatorn med jordabalkens tillkomst fick ett effektivt och tidsenligt besittningsskydd.

Någon allmän friköpsrätt, dvs. rätt att tvångsförvärva den arrenderade fastigheten, har jordbruksarrendator aldrig haft. 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 1928, att under vissa förutsättningar lösa till sig marken.

Sedan 1972 har vid flera tillfällen i riksdagen framställts önskemål om införande av en friköpsrätt i vissa fall och om återinförande av förköpsrätten för jordbruksarrendator. Sådana önskemål har även förts fram från arrendatorshåll i skrivelser till regeringen och till arrendelagskommittén. I sitt ovannämnda betänkande tar kommittén ställning mot ett införande av en friköpsrätt. Enligt kommittén skulle en sådan rätt innebära ett långt gående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom och vara förenad med så stora nackdelar att dessa på intet sätt vägs upp av fördelarna med en sådan rätt. I stället föreslår kommittén att arrendatorn åter får en lagstadgad rätt att under vissa förutsättningar förvärva arrendefastigheten när denna utbjuds till försäljning.

I motion 1982/83:316 (c) yrkas att riksdagen skall begära ett förslag om rätt till friköp för jordbruksarrendator som innehar s. k. historiskt arrende. Med sådant arrende avser motionärerna ett arrende som innehafts av samma släkt

i generationer och där jordägaren är ett fideikommiss eller en därmed jämförbar historiskt betingad jordägarkategori. Även motionärerna i motion 1982/83:1767 (s) anser det befogat att en friköpsrätt införs för arrendatorer med historiskt betingade arrenden. Som ägare till sådan mark nämner motionärerna förutom fideikommiss och avvecklade fideikommiss, akademier, kyrkan och staten. I motion 1767 kritiserar vidare arrendelagskommitténs förslag till förköpsrätt för arrendatorn. Motionärerna anser förslaget alltför snävt avgränsat och menar att förköpsrätten måste gälla även vid t. ex. aktiebolagsbildning i samband med avveckling av fideikommiss.

I motionerna 1981/82:261 (vpk) och 1982/83:232 (vpk) yrkas att det åter införs en rätt för arrendator, som har uppfört ett egnahem på arrendestället, att friköpa tomtmark till bostadsfastigheten.

Utskottet konstaterar till en början att en friköpsrätt innebär ett expropriationsliknande tvångsförvärv, som sker på arrendatorns initiativ. Som arrendelagskommittén framhållit utgör friköpsrätten ett långtgående ingrepp i jordägarens rätt att disponera över sin egendom. Utskottet anser därför att det inte kan komma i fråga att införa en allmän friköpsrätt. En sådan friköpsrätt skulle också enligt utskottets mening kunna befaras avhålla jordägare från att upplåta mark på arrende vilket skulle kunna få betydande negativa konsekvenser för jordbruksnäringen.

Det förslag till *friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden* som tas upp i motionerna 316 och 1767 har en begränsad räckvidd. Med hänsyn till att den föreslagna friköpsrätten endast avser mark som varit utarrenderad under lång tid torde den inte behöva få någon negativ inverkan på jordägarnas intresse av att arrendera ut mark. Enligt utskottets mening talar flera skäl för ett införande av den begärda friköpsrätten. Som framhålls i motionerna har arrendatorerna och deras släkt ofta brukat arrendegårdarna i flera generationer. Genom arrendatorernas initiativ och yrkesskicklighet har marken röjts och uppodlats och i många fall har arrendatorerna själva uppfört sina bostäder. Det värde som arrendegårdarna har i dag har således till stor del skapats genom det arbete som arrendatorerna och deras släkt utfört. Mot den angivna bakgrunden är det enligt utskottets mening förståeligt att arrendatorerna strävar efter att få till stånd den trygghet för framtiden som ett ägande av arrendestället för med sig. Utskottet vill vidare peka på att det ofta förekommer att arrendatorerna själva får svara för investeringarna och att de står för hela riskkapitalet och för den totala företagsekonomiska risken för växtodling och djurhållning. Det bör även beaktas att en friköpsrätt skulle kunna bidra till en fortsatt allsidig befolkningssammansättning på landsbygden. Eftersom de aktuella arrendegårdarna var för sig som regel utgör bärkraftiga jordbruksenheter torde tillskapandet av en friköpsrätt inte medföra några negativa konsekvenser från jordbrukspolitisk synpunkt. Tvärtom kan en friköpsrätt stimulera arrendatorerna till att göra långsiktiga insatser på arrendestället vilket främjar jordbruksnäringen. I sammanhanget bör emellertid understrykas att bestämmelser om en friköpsrätt självfallet

måste samordnas med jordförvärvslagens regler.

Utskottet vill framhålla att införandet av en friköpsrätt emellertid är förenat med problem. Sålunda kan svårigheter uppkomma när det gäller att på ett lämpligt sätt bestämma vad som skall avses med ett historiskt arrende. Vidare kan det bli nödvändigt att undanta vissa slag av historiska arrenden från en friköpsrätt. Härtill kommer som arrendelagskommittén påpekat svårigheterna att lagstiftningsvägen hindra ett kringgående av reglerna. Dessutom måste tillskapas ett enkelt men från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande inlösenförfarande samt regler som ger en rättvisande värdering av arrendestället. Slutligen måste bestämmelserna utformas så att garantier skapas för att fastigheterna blir lämpliga från fastighetsbildnings-synpunkt och från jordbrukspolitiska synpunkter.

Arrendelagskommittén har, såsom motionärerna pekar på, avvisat tanken på en friköpsrätt utan att närmare analysera för- och nackdelarna med en friköpsrätt. Enligt utskottets mening är det inte möjligt att på föreliggande utredningsmaterial ta ställning till om den av motionärerna föreslagna friköpsrätten kan införas. Med hänsyn härtill och till de starka skäl som talar för motionärernas förslag anser utskottet det angeläget att frågan om en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden blir föremål för en förutsättningslös utredning. Om det därvid visar sig att det skulle innebära avsevärda svårigheter eller olägenheter, bl. a. från rättssäkerhetssynpunkt, att införa en friköpsrätt bör prövas möjligheten att införa särskilda regler om förköpsrätt i nu aktuella fall.

Utskottet vill tillägga att det är viktigt att utredningsarbetet inte försenar den aviserade propositionen eller medför att arrendelagskommitténs förslag om ett återinförande av en allmän förköpsrätt skjuts på framtiden. Om friköpsrätten inte hinner utredas under beredningen av propositionen bör regeringen låta utreda den i särskild ordning.

Vid remissbehandlingen av kommitténs betänkande har remissinstanserna i princip ställt sig positiva till ett återinförande av en *förköpsrätt för jordbruksarrendator* men det råder mycket delade meningar hos remissinstanserna om hur en förköpsrätt bör utformas. Utskottet förutsätter att regeringen noga överväger remissinstansernas synpunkter och utformar ett förslag som är enkelt och tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt. Det är vidare viktigt att reglerna utformas så att de inte lätt kan kringgåas.

Vad utskottet ovan anfört med anledning av motionerna 316 och 1767 bör ges regeringen till känna.

Beträffande därefter förslaget i vpk-motionerna om ett införande av en rätt till *friköp av tomtmark* till hus å ofri grund konstaterar utskottet att förslaget syftar till ett återinförande av den friköpsrätt som ensittarlagen medgav. Utskottet erinrar om att motivet för ensittarlagens slopande var att lagens sociala betydelse hade minskat samtidigt som den bristande jord- och planpolitiska prövningen medfört allt större olägenheter.

Enligt utskottets mening kan det inte komma i fråga att införa en

friköpsrätt när det gäller fritidsfastigheter eller mark som är i allmän ägo. Huruvida det i andra fall kan vara motiverat med en rätt att friköpa mark till bostadsfastigheter saknar utskottet underlag för att kunna bedöma.

Utskottet har i det föregående uttalat sig för en utredning av frågan om en friköpsrätt för innehavare av historiskt arrende. Enligt utskottets mening kan det vara lämpligt att man i det sammanhanget även utreder behovet av en friköpsrätt till tomtmark och frågan om en sådan friköpsrätt kan utformas på ett sätt som tillgodoser jordbruks- och planpolitiska krav. Vad utskottet sålunda anfört med anledning av motionerna 261 och 232 bör ges regeringen till känna.

### *Överlåtelse rätt*

Enligt 9 kap. 31 § JB gäller som huvudregel att jordbruksarrendatorn inte utan fastighetsägarens samtycke har rätt att överlåta arrenderätten. Gäller arrendeavtalet på minst tio år föreligger dock en rätt för arrendatorn att överlåta arrendet på annan som fastighetsägaren skäligen kan nöjas med. En förutsättning för överlåtelse rätten är att arrendatorn först erbjudit fastighetsägaren att överta arrendet och att denne inte antagit erbjudandet inom föreskriven tid. Bestämmelsen i 9 kap. 31 § JB är dispositiv, varför i arrendeavtalet kan tas in bestämmelser som ytterligare begränsar överlåtelse rätten.

I motion 1767 föreslås att möjligheterna att överlåta arrenderätten vidgas. Motionärerna anser att överlåtelse bör kunna få ske dels till nära anhörig, dels till annan, om arrendet varat i tio år. I sistnämnda fall bör samma regler gälla som när arrendeavtalet löper på minst tio år. Reglerna bör i princip vara indispositiva.

Även frågan om en vidgad överlåtelse rätt har prövats av arrendelagskommittén som dock inte funnit skäl att föreslå några ändringar i gällande bestämmelser. Som framgår av redogörelsen i det föregående (s. 13) förordar dock en av ledamöterna i en reservation att en rätt införs att överlåta arrendet på make, barn, syskon eller syskonbarn om arrendenämnden lämnar sitt tillstånd härtill.

Utskottet vill för sin del erinra om att skälet för de nuvarande bestämmelserna om överlåtelse rätt inte är att arrendatorn faktiskt innehaft arrendet under en längre tid. Att överlåtelse rätten införts har i stället sin grund i att arrendatorn från början binder sig för en längre avtalsperiod som han, när avtalet ingås, kan ha svårt att överblicka.

När utskottet år 1974 behandlade en motion med yrkande om ett införande av en generell rätt att överlåta arrende som varat i tio år eller mer konstaterade utskottet (LU 1974:35) att en sådan rätt att överlåta arrenden skulle kunna medföra betydande nackdelar för jordbruksnäringen. Enligt utskottets mening gäller det anförda alltjämt. Nackdelarna kan befaras bli särskilt stora om bestämmelserna, som motionärerna yrkar, görs indisposi-

tiva. Utskottet vill också peka på att det viktigaste motivet för önskemålen från arrendatorshåll om vidgad överlåtelse rätt varit behovet av skydd för arrendatorns investeringar. Om arrendatorn får en ökad rätt till ersättning för investeringar med anledning av arrendelagskommitténs förslag minskar behovet av en vidgad generell överlåtelse rätt. Utskottet vill även hänvisa till vad utskottet inledningsvis anförde om att jordägarens rätt till självinträde kraftigt begränsades genom en lagändring år 1979. Det kan med hänsyn härtill finnas ett behov för jordägaren att, när en arrendator vill upphöra med arrendet, kunna ompröva en utarrendering. På grund av det anförda kan utskottet inte ställa sig bakom förslaget om en generell rätt till överlåtelse av arrenden som varat i minst tio år.

När det härefter gäller frågan om en rätt till överlåtelse av arrende på nära anhörig kan en sådan begränsad överlåtelse rätt inte befaras föra med sig några större nackdelar för jordägaren eller för jordbruksnäringen i stort. Som arrendelagskommittén framhållit torde det också höra till ovanligheterna att jordägaren i sådana fall vägrar samtycka till en överlåtelse om den tilltänkta arrendatorn har tillräckliga yrkeskunskaper och god ekonomi. Särskilt om den senare redan tidigare deltagit i gårdens skötsel torde den stabilitet i förhållandet som åstadkoms genom överlåtelsen av arrendet vara till fördel för jordägaren. Det kan emellertid inte uteslutas att jordägare i vissa fall på grund av misshälligheter i förhållandet till den avträdande arrendatorn eller på grund av andra skäl som inte är bärande vägrar överlåtelse. Som den ovannämnda reservanten anförde kan en sådan vägran leda till socialt stötande resultat. Utskottet finner därför angeläget att frågan om en rätt för arrendatorn att överlåta arrendet på nära anhörig blir föremål för ytterligare överväganden under arbetet på den aviserade propositionen. Enligt utskottets mening bör reservantens förslag kunna läggas till grund för denna prövning. Vad utskottet anförde i föreliggande avsnitt med anledning av motion 1767 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

#### *Hemställan*

Utskottet hemställer

1. beträffande *friköps- och förköpsrätt för jordbruksarrendator* att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83:316 och 1982/83:1767 i denna del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anförde.
2. beträffande *rätt till friköp av tomtmark* att riksdagen med anledning av motionerna 1981/82:261 och 1982/83:232 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anförde.

3. beträffande rätt till överlåtelse av jordbruksarrende  
att riksdagen med anledning av motion 1982/83:1767 i denna del  
som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet  
anfört.

Stockholm den 12 april 1983

På lagutskottets vägnar

PER-OLOF STRINDBERG

*Närvarande:* Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Arne Andersson i Gamleby (s), Ingemar Konradsson (s), Mona Saint Cyr (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk), Bengt Silfverstrand (s), Margit Gennser (m), Inga-Britt Johansson (s) och Sten Andersson i Malmö (m).

## Reservationer

### 1. Friköps- och förköpsrätt för jordbruksarrendator (mom. 1)

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Margit Gennser och Sten Andersson i Malmö (samtliga m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 15 med "Det förslag" och slutar på s. 16 med "till känna" bort ha följande lydelse:

Det förslag till friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden som föreslås i motionerna 316 och 1767 har en begränsad räckvidd. Förslaget innebär likväl att enskild person ges en rätt till expropriationsliknande tvångsförvärv. Enligt utskottets mening måste – såsom arrendelagskommittén anfört – ett införande av en friköpsrätt därför kunna motiveras med mycket tungt vägande skäl. Den begränsade friköpsrätt som ensittarlagen medgav tillgodosåg sålunda starka sociala intressen. Några sådana omständigheter eller andra tungt vägande skäl för en friköpsrätt finns inte enligt utskottets mening när det gäller en friköpsrätt vid historiska arrenden.

Utskottet vill vidare peka på att under remissbehandlingen av arrendelagskommitténs betänkande endast en remissinstans, Willands arrendatorförening, uttalat sig för införandet av en friköpsrätt. Arrendatorföreningen har inför utskottet ytterligare pläderat för sin ståndpunkt.

Utskottet hyser i och för sig förståelse för att en arrendator, vars släkt under generationer innehaft arrendet, vill värna om sin besittning av arrendestället och därför önskar förvärva detta med äganderätt. Jordabalkens besittningsskyddsregler och särskilt de efter lagändringen 1979 begrän-

sade möjligheterna för jordägaren att dra in arrendet under eget brukande gör emellertid att behovet att på nu angiven grund förvärva arrendestället minskat väsentligt.

På grund av det anförda och då beredning av arrendelagskommitténs betänkande pågår inom regeringskansliet saknas anledning för riksdagen att göra någon framställning till regeringen med anledning av motionerna.

När det gäller kommitténs förslag om ett återinförande av en *förköpsrätt för jordbruksarrendator* har remissinstanserna i princip ställt sig positiva till ett återinförande av förköpsrätten men det råder hos remissinstanserna mycket delade meningar om hur en förköpsrätt bör utformas. Fideikommissariernas intresseorganisation och Sveriges jordägareförbund har också inför utskottet förklarat sig positiva till en förköpsrätt men framhållit att den bör utformas efter modell av den kommunala förköpsrätten. Utskottet förutsätter att regeringen utan särskilt tillkännagivande från riksdagens sida noga överväger remissinstansernas ståndpunkter och utformar ett förslag som är enkelt och tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt. Det är vidare viktigt att reglerna utformas så att de inte kan kringgås.

På anförda skäl avstyrker utskottet bifall till motionerna 316 och 1767 i denna del.

*dels att utskottet under moment 1 bort hemställa*

1. *beträffande friköps- och förköpsrätt för jordbruksarrendator att riksdagen avslår motionerna 1982/83:316 och 1982/83:1767 i denna del.*

## **2. Rätt till friköp av tomtmark (mom. 2)**

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Margit Gennser och Sten Andersson i Malmö (samtliga m) anser

*dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 16 med "Enligt utskottets" och slutar på s. 17 med "till känna" bort ha följande lydelse:*

Enligt utskottets mening har vid ärendets behandling inte framkommit några vägande skäl som talar för ett återinförande av ensittarlagen med alla dess brister. Utskottet avstyrker därför bifall till motionerna 261 och 232.

*dels att utskottet under moment 2 bort hemställa*

2. *beträffande rätt till friköp av tomtmark att riksdagen avslår motionerna 1981/82:261 och 1982/83:232.*

## **3. Rätt till överlåtelse av jordbruksarrende (mom. 3)**

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Margit Gennser och Sten Andersson i Malmö (samtliga m) anser

*dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "När det"*

och slutar med "till känna" bort ha följande lydelse:

När det härefter gäller frågan om en rätt till överlåtelse av arrende på nära anhörig kan en sådan begränsad överlåtelse rätt inte befaras föra med sig samma nackdelar för jordägaren eller för jordbruksnäringen i stort. Som arrendelagskommittén framhållit torde det också höra till ovanligheterna att jordägaren i sådana fall vägrar samtycke till en överlåtelse om den tilltänkta arrendatorn har tillräckliga yrkeskunskaper och god ekonomi. Särskilt om den senare redan tidigare deltagit i gårdens skötsel torde den stabilitet i förhållandet som åstadkoms genom överlåtelsen av arrendet vara till fördel för jordägaren. Som utskottet tidigare anfört pågår inom regeringens kansli arbetet med färdigställandet av en proposition på grundval av arrendelagskommitténs förslag. Anledning saknas för riksdagen att föregripa regeringens ställningstagande till frågan om det bör införas en lagstadgad rätt till överlåtelsen av arrende på nära anhörig. Utskottet avstyrker därför bifall till motion 1767 i denna del.

*dels* att utskottet under moment 3 bort hemställa

3. *beträffande rätt till överlåtelse av jordbruksarrende*  
att riksdagen avslår motion 1982/83:1767 i denna del.

