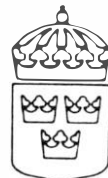


Motion till riksdagen

1987/88:L505

av Bengt Harding Olson och Karl-Göran Biörsmark
(fp)

om vissa ändringar i arrendelagstiftningen



Mot.
1987/88
L505-508

Förhållandet mellan äganderätt och arrenderätt vällar ofta problem. Målet är att uppnå någon form av rättslig balans mellan jordägarens och arrendatorns intressen. I det följande behandlas några punkter där obalans synes föreligga i gällande rätt.

Arrendators vårdnadsplikt

Arrendatorn skall enligt jordabalken 9 kap 15 § vårda och underhålla arrendestället. När det gäller att fastställa vårdnadsskyldighetens innehåll ger dock lagtexten ingen vägledning. Inte heller torde det föreligga något vägledande rättsfall.

Till en början bör vårdnadsbegreppet klarläggas i lagen varjämte en direkt skyldighet bör införas för arrendatorn att omedelbart vidtaga sådana åtgärder, som är att hänföra till vårdnadsskyldigheten. Här kan påminnas om bostadshyresgästs skyldighet att väl vårda sin bostad. Någon anledning att från social synpunkt befria arrendatorn kan inte anses föreligga. Tvärtom skulle en laglig skyldighet att omedelbart åtgärda en vårdnadsbrist eliminera många tvister mellan jordägare och arrendator. En bidragande orsak till önskat självinträde är ofta, att arrendatorn inte uppfyller sin vårdnads- och/eller underhållsskyldighet.

En generell beskrivning av vårdnadsskyldigheten i en lagstiftning kunde vara "allt som behöver vidtagas för att förhindra uppkommande skada och bevara sundhet och skick på arrendestället". Till vårdnadsskyldigheten bör då hänföras följande: borttagande av växtlighet intill byggnaden, samt av jord och liknande mot väggar, lagning och kittning av glasrutor, lagning av takmaterial såsom enstaka trasiga tegelpannor eller motsvarande takmaterial, snöskottning av tak, täckning av känsliga ledningar, förhindrande av rost- och stormskador, städning såväl inomhus som utomhus samt god miljövård i övrigt.

Förlängning av arrendeavtal

Förlängning av arrendeavtalet skall enligt jordabalken 9 kap 8 § 1 st 2 p inte äga rum, när arrendatorn i annat fall än förverkande åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån, att avtalet skäligen icke bör förlängas.

Det har emellertid visat sig vara omöjligt att få arrendeavtalet att upphöra under återopande av nämnda bestämmelse. Ofta är det besvärliga arrendatorer, som inte uppfyller sina förpliktelser enligt arrendeavtalet.

Domstolarna ser gärna ensidigt på önskvärdheten att skydda arrendatorn som den socialt underlägsne och överser därvid med misskötseln och bortser också från att arrendatorerna i många fall har en betryggande ekonomi, som kan vara bättre än jordägarens. En sak kan vara att rent socialt ge arrendatorerna som grupp en trygghet i arrendeförhållandet. Däri bör emellertid inräknas skydd även för misskötsamhet, som drabbar jordägaren.

Bestämmelsen torde därför omformuleras så att förlängning av arrendeaftalet inte skall äga rum. "När arrendatorn i annat fall än förverkande åsidosatt sina förpliktelser genom att brista i värden av arrendestället så att bristerna på arrendestället icke obetydligt ökat i förhållande till bristerna vid arrendeperiodens början såvida ökningen inte hänför sig till åtgärder som enligt jordabalken 9:18 skall bekostas av jordägaren".

Jordägarens självinträde

Jordägaren har enligt bestämmelsen i jordabalken 9 kap 8 § 1 st 3 p rätt till s. k. självinträde om jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Denna bestämmelse har på ett mycket dramatiskt sätt begränsat jordägarens möjligheter till självinträde. Följden har blivit att antalet gärdarrendatorer har minskat och arrendena har blivit sidoarrenden. Jordägarna vagar nämligen inte längre utarrendera gärdarrenden utan tar mer över i eget bruk eller låter ettåriga sidoarrenden löpa för att inte drabbas av den nyttillkomna lagstiftningen som alltmera inskränker äganderätten.

Därför bör det vara ett gemensamt intresse för jordägare och för arrendeintresserade att bestämmelsen ändras så att självinträde får ske om det inte är uppenbart obilligt.

I detta sammanhang bör erinras om att man bör behålla arrendators nuvarande generosa förköpsrätt i händelse av jordägarens franfalle.

Arrendators friköpsrätt

Arrendators rätt att friköpa historiska arrenden har grundligen utretts av den s. k. friköpsutredningen och därefter remissbehandlats. Majoriteten i utredningen och av remissinstanserna anser att en omfattande friköpsrätt inte bör införas. Emellertid talar starka sociala skäl för förköpsrätt i vart fall beträffande arrenden som innehafts av arrendatorn och hans slakt under flera generationer. En sådan rätt borde inte heller utgöra en orimlig inskränkning i äganderätten. Regeringen borde därför komma med ett förslag angående friköpsrätt.

Hemställan

Mot. 1987/88

L505

Mot denna bakgrund hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i jordabalken 9 kap. 15 § att arrendators vårdnadsplikt preciseras.
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i jordabalken 9 kap. 8 § att arrendators möjlighet till förlängning av arrendeavtal begränsas.
3. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i jordabalken 9 kap. 8 § att jordägares självinträde utvidgas.
4. att riksdagen hos regeringen ger förslag till lag om arrendators friköpsrätt till historiska arrenden.

Stockholm den 25 januari 1988

Bengt Harding Olson (fp)

Karl-Göran Biörsmark (fp)