

Regeringens proposition

1978/79: 183

om ändring i arrendelagstiftningen;

beslutad den 22 mars 1979.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

SVEN ROMANUS

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till förstärkning av jordbruksarrendatorernas besittningsskydd.

Vid prövningen av arrendeavgiftens storlek i en förlängnings- eller villkorstvist skall enligt förslaget bl. a. arrendeställets avkastningsförmåga kunna beaktas. Om den begärda avgiften är för hög i förhållande till avkastningsförmågan, skall avgiften sättas ned till skäligt belopp.

Vidare föreslås att jordägaren inte längre skall ha ovillkorlig rätt att överta brukandet av arrendestället vid arrendetidens utgång. En förutsättning för övertagandet skall vara att det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om arrendatorn har avlidit under arrendetiden, får dödsboet bättre möjligheter än f. n. att behålla arrendestället under den tid som behövs för avveckling.

I tillämpliga delar gäller de nya reglerna också i fråga om bostadsarrende och fiskearrende.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹ dels att 8 kap. 28, 31 och 33 §§, 9 kap. 8 och 9 §§ samt 10 kap. 6 § skall ha nedan angivna lydelse.

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 9 kap. 9 a § och 10 kap. 6 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 KAP.

28 §

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*31 §²

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §³

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 a §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 KAP.

8 §

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

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

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

² Senaste lydelse 1973:187.

³ Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället,

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan,

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

9 §⁴

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall *godtagas*, om den ej är oskälig. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Föreslagen lydelse

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall *godtas*, om den ej är oskälig. *Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.*

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

⁴ Senaste lydelse 1973: 187.

*Nuvarande lydelse**Förelaggen lydelse*

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

9 a §

Avlider arrendatorn under arrendetiden, skall vid tillämpningen av 9 § andra stycket första och andra meningarna dödsboet ha rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Detta gäller dock endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Förlängs i annat fall arrendeavtal sedan arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo, skall arrendetiden utgöra ett år i den mån ej annat följer av 9 § fjärde stycket. Föreligger synnerliga skäl, får dock förlängning ske för längre tid än ett år.

10 KAP.

6 §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger 9 kap. 9–13 §§ motsvarande tillämpning.

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppsättit villkor

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

6 a §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§ motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

Med undantag av 9 kap. 8 § gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

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

Häri genom föreskrivs att 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**5 §¹*

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

¹ Senaste lydelse 1971:883.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet att upphöra på grund härav.

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

3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket,

3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket, *och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,*

4. fastighetens ägare i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9–13 §§ jordabalken motsvarande tillämpning.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9a–13 §§ *samt 10 kap. 6 § jordabalken* motsvarande tillämpning. *Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.*

Första och andra styckena gälla ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

De nya bestämmelserna i 5 § andra stycket gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

5 § första stycket 3 i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

3 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 11 och 17 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*11 §²

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1978:306.

Nuvarande lydelse

tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

17 §³

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Föreslagen lydelse

tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6a § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. *I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga.* Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

³ Senaste lydelse 1978:306.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-02-22

Närvarande: statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Wirtén, Huss, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Cars, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

Föredragande: statsrådet Sven Romanus

Lagrådsremiss om ändring i arrendelagstiftningen

1 Inledning

Arrendelagskommittén (Ju 1975: 04) tillsattes i juni 1975 med uppgift att se över vissa delar av arrendelagstiftningen. Kommittén¹ har i maj 1978 avlämnat delbetänkandet (SOU 1978: 36) Arrenderätt i Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. Till protokollet i detta ärende bör fogas kommitténs sammanfattning av betänkandet som *bilaga 1* och de lagförslag som läggs fram i betänkandet som *bilaga 2*. Beträffande nuvarande svenska och utländska förhållanden samt kommitténs närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Svea hovrätt, Kristianstads tingsrätt, domstolsverket, arrendenämnderna i Linköping, Malmö och Göteborg, kammarkollegiet, Uppsala universitet, lantbruksstyrelsen, fiskeristyrelsen, statens lantmäteriverk, domänverket, länsstyrelserna i Östergötlands och Malmöhus län, byggnadspantutredningen (Ju 1977: 05), Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Skogs- och lantarbetsgivareförbundet, Svenska förbundet för kolonitradgårdar och fritidsbyar, Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska lantarbetaresförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fiskares riksförbund, Sveriges fiskevattenägareförbund, Sveriges föreningsbankers förbund och Sveriges jordägareförbund.

Kammarkollegiet har bifogat yttranden av stiftsnämnderna i Uppsala, Linköping, Skara, Lund och Göteborg. Uppsala universitet har bifogat

¹ F. d. statssekreteraren Ivan Eckersten, ordförande, samt riksdagsledamöterna Thorsten Larsson och Sven Lindberg. Lindberg har ersatt riksdagsledamoten Uno Hedström som avled den 17 januari 1978.

yttrande av juridiska fakultetsnämnden. Lantbruksstyrelsen har bifogat yttranden av lantbruksnämnderna i Uppsala, Östergötlands, Jönköpings, Kalmar, Kristianstads, Malmöhus, Skaraborgs, Värmlands, Örebro och Västerbottens län. Länsstyrelsen i Östergötlands län har bifogat yttranden av Norrköpings kommun, Östergötlands läns hushållningssällskap, fiskeränämnden i Östergötlands län, lantbrukarnas länsförbund i Östergötland och LO-distriktet i Östergötland. Länsstyrelsen i Malmöhus län har bifogat yttranden av lantbrukarnas provinsförbund i Skåne, Skånearrendatorernas samrådsgrupp och Skånes jordägareförbund.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna utgångspunkter

Arrende som brukningsform har fått allt större betydelse inom den svenska jordbruksnäringsen. Den andel av åkerarealen som brukas på arrende har fortlöpande ökat i storlek och uppgick år 1976 till närmare 40 procent. Trots denna ökning är efterfrågan på arrendejord inom många regioner betydligt större än tillgången.

Att det råder stor efterfrågan på arrendejord beror bl. a. på att det med nuvarande jordbruksteknik är både möjligt och lönsamt att bruka större enheter än som tidigare kunde ske. Storleksrationalisering genom tillskott av sidoarrenderade arealer är därför en vanlig metod för att uppnå ett förbättrat produktionsresultat i det enskilda lantbruksföretaget. De senaste årens ökning av den sammanlagda arrenderade arealen har nästan helt skett i form av sådana tillskottsarrenden fastän dessa ofta betingar höga arrendeavgifter.

Den expansiva utvecklingen på arrendemarknaden har fört med sig att arrendefrågorna kommit att uppmärksammas alltmer i den jordbrukspolitiska debatten. Dessa frågor berör inte bara dem som är sysselsatta inom jordbruket. De har också betydelse för andra samhällsgrupper, t. ex. genom att priserna på livsmedel påverkas.

Från både enskild och allmän synpunkt är det angeläget att produktionsförutsättningarna hos den arrenderade jorden kan tas till vara på ett ändamålsenligt sätt. Arrendelagstiftningen bör därför vara utformad så att den samverkar med statsmakternas insatser för att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av rationella familjeföretag (jfr prop. 1977/78: 19 s. 162 och JoU 1977/78: 10 s. 8). Detta gäller både de egentliga arrendegårdarna och de talrika blandbruket, dvs. brukningsenheter som består av jord som brukaren till en del äger och till en del arrenderar.

Enligt min mening uppfyller reglerna om jordbruksarrende i jordabalken

(JB) inte helt de krav som den pågående utvecklingen inom jordbruket ställer. Mot bakgrund av den stigande efterfrågan på arrendejord behöver t. ex. avgiftsreglerna ändras. För att främja arrendatorns intresse av att lägga ned det arbete och det kapital som behövs för att på sikt upprätthålla en effektiv jordbruksproduktion kan arrendatorns besittningsskydd även i övrigt behöva stärkas, utöver vad som följer av ändrade avgiftsregler. Av samma orsak finns det behov av reformer när det gäller reglerna om hur arrendatorn skall gå till väga när han vill göra investeringar på arrendestället.

Som en första etapp i reformarbetet har arrendelagskommittén lagt fram förslag till punktvisa förbättringar av arrendatorns besittningsskydd. Jag skall strax återkomma till de olika delförslagen. Av vad jag redan har anfört framgår emellertid att jag inte delar uppfattningen hos de remissinstanser som har anfört att tiden ännu inte är mogen för en revision av JB:s arrenderegler.

I nästa utredningsskede kommer kommittén att se över bl. a. reglerna om investeringar på arrendestället och förbudet mot överlåtelse av arrenderätten. Kommittén kommer då också att överväga behovet av en förköps- eller friköpsrätt för arrendatorn.

Jag skall här peka på ytterligare några frågor som det enligt min mening finns anledning att ta upp till behandling i det fortsatta utredningsarbetet.

För att JB:s regler om jordbruksarrende skall vara tillämpliga krävs det att skriftligt arrendeavtal har upprättats. Goda skäl talar för att den principen bör upprätthållas även i fortsättningen. Den undersökning som kommittén har låtit utföra visar emellertid att muntliga arrendeupplåtelser förekommer i stor omfattning.

Detta förhållande har påtalats av flera remissinstanser. Krav på åtgärder för att begränsa antalet muntliga avtal har också förts fram i en motion (mot. 1978/79: 1204) som har väckts under innevarande riksmöte och i en framställning den 14 februari 1979 som LRF har gett in till justitiedepartementet.

I sin framställning pekar LRF också på några andra frågor som enligt förbundets uppfattning bör ingå i kommitténs fortsatta utredningsuppdrag. Det gäller bl. a. reglerna om förverkande av arrenderätten, vissa dispensfrågor samt fideikommissarrendatorernas rättsställning.

Även jag finner det angeläget att åtgärder vidtas för att motverka att arrendelagstiftningen kringgås genom muntliga upplåtelser. Också de övriga frågor som har tagits upp av LRF bör enligt min mening behandlas i samband med den fortsatta översynen. Jag kommer därför senare i dag att föreslå att kommittén genom tilläggsdirektiv får i uppdrag att utreda bl. a. de här berörda frågorna.

Innan jag går närmare in på de nu föreliggande lagförslagen vill jag beträffande den lagtekniska utformningen rent allmänt betona vikten av att de nya reglerna avfattas så att de passar in i den övergripande reglering

som har gjorts i JB av bl. a. de besittningsskyddade nyttjanderätterna. Gemensamma bestämmelser för alla nyttjanderätter som behandlas i JB finns i 7 kap. Dessutom finns för alla arrendeformer gemensamma bestämmelser i 8 kap. Jordbruksarrende och bostadsarrende behandlas vidare i särskilda kapitel (9 resp. 10 kap.). Särskilda bestämmelser om hyra finns i 12 kap. (i fortsättningen kallat hyreslagen). Med hänsyn till det lagtekniska samband som råder mellan de olika nyttjanderättsformerna bör man eftersträva att reglerna om bl. a. jordbruksarrende, bostadsarrende och bostadshyra skiljer sig åt endast på de punkter där det är sakligt motiverat.

I det följande (avsnitt 2.2–2.6) kommer jag först att behandla de ändringsförslag som avser jordbruksarrende. Därefter (avsnitt 2.7) kommer jag att redogöra för de följdändringar som behövs när det gäller bostadsarrende och fiskearrende. Jag har i de olika frågorna särskilt samrått med chefen för jordbruksdepartementet.

2.2 Arrendeavgiften

Arrendeavgiften måste enligt 9 kap. 29 § JB vara bestämd i pengar. En överenskommelse om att vederlaget till jordägaren helt eller delvis skall utgå i t. ex. dagsverken eller jordbruksprodukter är alltså inte bindande. Däremot behöver arrendeavgiften inte vara fixerad till ett fast belopp. En avtalsklausul om indexreglering av avgiften är i princip tillåten.

Vid upplåtelse av arrende till ny arrendator råder avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Kan enighet om avgiften inte uppnås, kommer alltså något arrendeavtal inte till stånd. Någon möjlighet att hänskjuta frågan till arrendenämnd finns inte.

Vid förlängning av arrendeavtal ankommer det också i första hand på parterna att komma överens om vilken arrendeavgift som skall gälla under den nya arrendeperioden. Kan parterna inte enas om detta, har de emellertid möjlighet att låta arrendenämnden pröva hur stor avgiften skall vara. Denna prövningsmöjlighet utgör ett komplement till arrendatorns besittningsskydd. Detta skulle ju annars kunna sättas ur spel genom att jordägaren begär en orimligt hög avgift för den nya arrendeperioden.

De regler som arrendenämnden skall tillämpa när den fastställer avgiftens storlek är mycket kortfattade. Enligt 9 kap. 9 § JB skall arrendeavgiften vid förlängning utgå med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig.

Det ansågs vid JB:s tillkomst inte möjligt att i lagen närmare ange hur bedömningen i arrendenämnden skall gå till. Vissa riktlinjer ges dock i förarbetena till lagen (prop. 1970: 20 del B 2 s. 867–868).

Sammanfattningsvis kan man säga att de nuvarande reglerna bygger på den s. k. marknadsprincipen. I arrendesättningstvister brukar därför arrendenämnderna först undersöka om parterna har lagt fram ett sådant jämförelsematerial att det går att påvisa en någorlunda fast ortsprisnivå. Som

anmärkts i förarbetena är det emellertid ovanligt att man finner arrendeställen som är jämförliga med det som prövningen avser. Ibland ligger arrendeställena för långt från varandra för att en jämförelse skall vara meningsfull. Även inom samma ort kan emellertid jordmån och dräneringsförhållanden variera så mycket att det inte går att göra någon meningsfull jämförelse. Vidare skiljer sig ofta arrendeställen från varandra när det gäller åkerarealens resp. betesarealens omfattning. Fördelningen av åker och bete brukar också variera. Det är likaså vanligt att ekonomibyggnadernas storlek och modernitetsgrad skiftar och att bostadshusen har olika standard.

Om ett åberopat arrendeställe inte kan anses likvärdigt med det som prövningen avser, utesluter arrendenämnden det arrendestället ur jämförelsematerialet. Är de återstående jämförelsearrendena få till antalet, kan de inte anses utvisa någon klar ortsprisnivå. En genomgång av rättspraxis i arrendesättningsvister ger vid handen att det endast i undantagsfall har varit möjligt att finna en ortsprisnivå som har kunnat läggas till grund för skälighetsbedömningen.

Det normala förfaringssättet är att arrendenämnden i stället grundar sitt avgörande på en fri bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala för arrendestället. Därvid kan i många fall de åberopade prisuppgifterna ändå ge viss vägledning.

Ibland händer det emellertid att parterna inte alls åberopar några jämförelsearrenden. I sådana fall måste arrendenämnden göra en ren skälighetsuppskattning. Nämnden får då i särskilt hög grad lita till den allmänna sakkunskap rörande arrendesättningsfrågor som finns företrädd inom nämnden.

I flera prövningsärenden har det förekommit att arrendatorn har gjort gällande att avgiften borde bestämmas efter arrendeställets avkastningsförmåga. Detta har dock inte godtagits av arrendenämnderna.

I den debatt som föregick beslutet att tillsätta arrendelagskommittén hävdades det bl. a. att arrendeavgifterna tenderade att öka så kraftigt att arrendatorernas besittningsskydd urholkades och att reglerna i JB visat sig otillräckliga när det gällde att dämpa prisstegringen. Den undersökning som kommittén har låtit utföra år 1977 ger emellertid inte belägg för att arrendenivån skulle ha stigit uppseendeväckande snabbt. Som kommittén närmare har utvecklat tyder resultatet av undersökningen på att prisutvecklingen efter år 1972 har varit jämförelsevis lugn, möjligen med undantag för Malmöhus län. De största prisökningarna tycks ha ägt rum under åren 1973–1975, dvs. omedelbart före det att kommittén inledde sitt arbete. Därefter har det av allt att döma skett en stabilisering av arrendenivån. Kommittén anser sig dock kunna konstatera att avgifterna inom vissa delar av landet har närmast sig nivåer, som inneburit en snedvridning av prisbildningen på arrenden. Kommittén betonar emellertid att stor försiktighet måste iakttas vid tolkningen av undersökningsresultatet. Spridningen i avgiftsnivå gör att framräknade medeltal blir osäkra.

Att den genomsnittliga ökningen av arrendeavgifterna inte har varit anmärkningsvärt stor bekräftas i viss mån av andra uppgifter. Enligt den officiella jordbruksstatistik som redovisas i kommitténs betänkande har arrendeavgifternas utveckling under åren 1970–1976 i stort sett följt konsumentprisindex och avräkningsprisindex. Som framgår av betänkandet har vidare antalet arrendesättningstvister, som prövats av arrendenämnd under perioden 1972–1977, varit förhållandevis litet. Också detta tyder på att det inte har skett någon överdriven höjning av avgiftsnivån under denna tid.

I samband med remissbehandlingen har det inte kommit fram några uppgifter som ger mig anledning att ifrågasätta kommitténs bedömning att arrendeavgifterna överlag har höjts jämförelsevis måttligt. Jag anser därför att denna bedömning bör godtas. Enligt min mening saknas det därmed motiv för att f. n. införa någon allmän prisreglering av arrendeavgifterna.

Med hänsyn till vad som nu har sagts ansluter jag mig i likhet med remissinstanserna till kommitténs ståndpunkt att den nuvarande avtalsfriheten vid nyupplåtelse av arrende bör bestå.

Frågan huruvida fordrad arrendeavgift är skälig bör alltså liksom hittills kunna tas upp till prövning endast i samband med att arrendeavtalet förlängs. Normerna för denna skälighetsprövning behöver emellertid förbättras. De faktorer som skall vara vägledande vid avgiftsbedömningen bör ytterligare preciseras. Härvid bör i högre grad än f. n. beaktas dels att en renodlad ortsprisjämförelse nästan aldrig är möjlig, dels att arrendesättningsnormerna kommer att tillämpas på en bristmarknad där det råder stor konkurrens om goda arrendeställen.

Med den nuvarande marknadsprincipen finns det ingen garanti för att arrendatorn får det skydd till hem och näring som är ett av de viktigaste syftena med arrendelagstiftningen. Oavsett marknadens växlingar gäller från allmän jordbrukspolitisk synpunkt att ett arrendejordbruk på sikt inte kan bära en större arrendekostnad än vad arrendeställets normala avkastning medger. Om arrendeavgiften är för hög i förhållande till avkastningen, kan detta leda till konkurser och arrendatorsbyten och andra driftstörningar som motverkar en effektiv jordbruksproduktion.

Jag finner det därför naturligt att arrendenämnden vid skälighetsprövningen kan ta hänsyn till att arrendeavgiften måste kunna bäras av arrendeställets avkastning. En föreskrift som gör en sådan bedömning möjlig bör enligt min mening kunna utgöra en effektiv spärr mot att prisbildningen på arrenden påverkas av överdrivna arrendeavgifter som har föga samband med jordbrukets långsiktiga lönsamhet. Detta ligger också helt i linje med motiven för den kontroll av köpeskillingen som föreslås komma att gälla vid prövningen av tillstånd till förvärv av jordbruksfastighet. Enligt det av regeringen nyligen framlagda förslaget till ny jordförvärvslag skall förvärvstillstånd vägras, om köpeskillingen inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter (prop. 1978/79: 85 s. 23–27, 44–45, 117, 121–122 och 136–137).

När det gäller att bedöma vilken roll avkastningsprincipen kan komma att spela vid skälighetsprövningen måste man hålla i minnet att arrendelantbruken är en mycket oenhetlig företagsgrupp. Där ingår både heltids- och deltidslantbruk. Den arrenderade brukningsenheten kan utgöra huvuddelen av brukarens arealunderlag eller bara en liten del därav. I arrendeupplåtelsen ingår det dessutom ofta materiella och immateriella värden som inte har ett direkt samband med egendomens avkastningsförmåga. Individuella förhållanden av detta slag avspeglas tydligt i prisbildningen på arrendemarknaden. Det är bl. a. av detta skäl inte möjligt att vid den rättsliga prövningen helt gå över till en avgiftsbedömning på grundval av avkastningsförmågan. Jag återkommer senare till frågan vilka andra faktorer som bör inverka på bedömningen.

Mot bakgrund av det anförda biträder jag kommitténs förslag att avkastningsförmågan bör tjäna som en riktpunkt vid avgiftsbedömningen. Självfallet måste avkastningsvärderingen utgå från vad som anses vara arrendeställets normala avkastningsförmåga. I annat fall motverkas ju arrendatorns intresse att genom extra insatser påverka rörelseresultatet. I likhet med vad som föreslås gälla vid prövningen av köpeskillings skälighet enligt den nya jordförvärvslagen (prop. 1978/79; 85 s. 24–25) bör alltså värdeberäkningen grundas på egendomens avkastningsförmåga vid en för orten normal driftsinriktning.

Vid arrendenämndens prövning av huruvida fordrad arrendeavgift kan bäras av arrendeställets avkastning kan ekonomisk kalkylering utgöra ett värdefullt hjälpmedel. Detta gäller främst i mera homogena jordbruksområden.

Det är emellertid viktigt att komma ihåg att det f. n. inte finns någon enhetlig och allmänt vedertagen beräkningsmetod för att göra sådana avkastningsvärderingar som det här är fråga om. Svårigheterna att göra en tillförlitlig värdeberäkning är utförligt redovisade i kommitténs betänkande. De har blivit ytterligare belysta under remissbehandlingen. Jag förutsätter att de synpunkter som sålunda har framkommit beträffande dessa problem beaktas i rättstillämpningen. På det hela taget vill jag understryka vikten av att ekonomisk kalkylering används med urskillning vid skälighetsprövningen. Man måste redan från början ha klart för sig att kalkylens tillförlitlighet sammanhänger med möjligheterna att i det individuella fallet få fram tillförlitliga data och att dessa möjligheter i allmänhet är begränsade. I många fall når man en gräns, där det är svårt att nämnvärt öka tillförlitligheten hos slutresultatet utan orimliga utredningsinsatser.

Eftersom avkastningsberäkningar under alla förhållanden bara kan ge upplysning om på vilken ungefärlig nivå arrendeavgiften bör ligga, delar jag kommitténs uppfattning att det endast i undantagsfall bör bli fråga om att göra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler. I vart fall bör det vid prövningen i arrendenämnden i allmänhet vara tillräckligt med överslagsmässiga värdeberäkningar. Enligt min mening bör man inte underskatta de

särskilda förutsättningar som arrendenämnderna har att ändå nå fram till godtagbara resultat. Jag syftar här bl. a. på den sakkunskap och erfarenhet som genom intresseledamöternas medverkan finns företrädd inom nämnden.

Det finns enligt min mening också ett annat skäl till att man bör undvika invecklade avkastningsberäkningar i arrendenämnden. Förfarandet i nämnden är inriktat på att vara ett från parternas synpunkt enkelt, snabbt och billigt prövningsförfarande. Jag finner det angeläget att förfarandet inte förlorar denna karaktär. För att göra en smidig handläggning möjlig har det inte ställts upp några inskränkningar i parternas rätt att i samband med klander av nämndens beslut åberopa nya omständigheter och bevis. En part kan alltså utan risk för rättsförlust avvakta resultatet av en överslagsmässig beräkning, innan mera omfattande utredningar om avkastningsförmågan sätts igång.

Som jag nyss påpekade kan det undantagsvis ändå bli aktuellt för arrendenämnden att göra en mera kvalificerad avkastningsvärdering, när nämnden har att ta ställning till det material som har redovisats. Även om nämnden normalt får anses fullt kompetent att göra även sådana värderingar, kan det dock i vissa fall finnas behov för nämnden att föranstalta om utredning av en utomstående expert. Kommittén har med tanke på sådana situationer föreslagit att nämnden skall få inhämta yttrande av lantbrukskonsulent eller annan sakkunnig. Som påpekats vid remissbehandlingen har emellertid nämnden redan generell befogenhet att föranstalta om nödvändig utredning av det slag som här avses. Någon ytterligare föreskrift för att detta skall bli möjligt behövs alltså inte. Däremot biträder jag vad några remissinstanser har föreslagit, nämligen att nämnden bör ges möjlighet att inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga. Detta skulle enligt min mening kunna vara till värdefull hjälp t. ex. när sinsemellan motstridiga kalkyler har åberopats i ett ärende eller när arrendenämnden eljest är tveksam om huruvida den fordrade arrendeavgiften kan bäras av arrendeställets avkastning. Jag förordar därför att det föreskrivs att yttrande i här avsedda frågor får inhämtas från lantbruksnämnden, om utredningen ger anledning till det.

Med hänvisning till att avkastningsberäkningar till stor del är beroende av subjektiva värderingar har en remissinstans förordat att det införs en bestämmelse som klargör att med skäligen arrendeavgift bör avses en avgift som tillförsäkrar arrendatorn en med andra jämförbara grupper likvärdig inkomst. Detta följer i och för sig redan av de fastställda riktlinjerna för jordbrukspolitik. Dessa innebär bl. a. att ett huvudsyfte med jordbrukspolitik är att tillförsäkra dem som är sysselsatta inom jordbruket i alla delar av landet en ekonomisk och social standard, som är likvärdig med den som jämförbara grupper uppnår. Jag erinrar emellertid om att statsmakterna inte har funnit anledning att i detta sammanhang precisera det s. k. inkomstmålet genom att ange vilka grupper som bör jämföras och

hur jämförelsen bör gå till (prop. 1977/78: 19 s. 171--172 och JoU 1977/78: 10 s. 17--18). Det gäller att ta hänsyn till såväl ekonomisk som social standard, vilket gör det svårt att göra exakta mätningar. Undersökningar pågår för att få fram material som ger en bredare belysning av levnadsnivån för jordbrukare och motsvarande grupper. Riksdagen har nyligen gett regeringen till känna att det är angeläget att ytterligare ansträngningar görs för att belysa hithörande frågor (FiU 1978/79: 5, rskr 1978/79: 34). F. n. måste man emellertid enligt min mening konstatera att det inte är möjligt att genom en bestämmelse av här angivet slag uppnå en ökad trygghet för arrendatorn vid avgiftsbedömningen.

Jag övergår nu till frågan vilka faktorer som bör vara vägledande vid skälighetsprövningen vid sidan av arrendeställets normala avkastningsförmåga. Enligt den undersökning som kommittén har låtit utföra är spridningen i avgiftsnivå stor i samtliga undersökningsområden. Detta visar att de förhållanden som påverkar prissättningen i det enskilda fallet är många och olikartade. För att skälighetsprövningen skall bli tillräckligt flexibel måste arrendesättningsreglerna utformas så att det är möjligt att ta hänsyn till alla de omständigheter som bör kunna ge utslag i prissättningen.

Som exempel på omständigheter som bör beaktas vid sidan av avkastningsförmågan har kommittén pekat på arrendetidens längd, eventuell indexreglering och övriga avtalsvillkor, byggnadsbeståndet och arrendatorns egna investeringar samt arrendeställets arrondering och läge från ekonomisk synpunkt. Någon uttömmande uppräkningslista är självfallet inte möjlig. Som ytterligare exempel vill jag dock nämna servitut och andra belastningar, däribland skyldighet att svara för vägunderhåll.

Kommittén har inte närmare utvecklat hur arrendenämnden skall gå till väga, när den bedömer vilket utslag omständigheter av detta slag bör ge vid avgiftsbestämningen. Det är emellertid ofrånkomligt att nämnden vid en helhetsbedömning av arrendeavgiftens skälighet i viss utsträckning får söka ledning också av marknadens bedömning av arrenderättens värde.

Mina överväganden i denna del leder fram till att en bedömning av arrenderättens sammanlagda värde bör bilda ramen för skälighetsprövningen. Detta bör komma till uttryck i lagtexten. Jag finner det lämpligt att man därvid bygger vidare på den teknik som efter hand har utvecklats av arrendenämnderna. Avgiftsbedömningen bör alltså anknyta till vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala i avgift. Dessa antaganden bör i sin tur bygga på de omständigheter som jag har angett i det föregående, dvs. i första hand arrendeställets avkastningsförmåga och arrendeavtalets innehåll.

Jag skall nu gå in närmare på hur de nya arrendesättningsreglerna bör fogas in i JB. Som en gemensam huvudregel för besittningsskyddade nyttjanderätter gäller f. n. att vederlaget vid förlängning av avtalet skall utgå med skäligt belopp. Det vederlag som upplåtaren fordrar skall godtas, om det inte är oskäligt.

Enligt min uppfattning har det inte anförts några bärande motiv för att man på arrenderättens område bör frångå denna huvudregel. Den bör följaktligen behållas. De nya arrendesättningsregler som jag nyss har förordat bör på motsvarande sätt som de särskilda hyressättningsreglerna i 48 § hyreslagen tas in som ett tillägg till huvudregeln.

Sammanfattningsvis innebär alltså mitt förslag att huvudregeln kompletteras med en bestämmelse om att fordrad arrendeavgift är att anse som oskäligen, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Kommittén har i anslutning till arrendesättningsreglerna diskuterat om någon form av rådgivande verksamhet beträffande arrendesättningsfrågor bör startas i samhällets regi. Bakgrunden till detta är att det inom arrendatorernas organisationer finns önskemål om att statliga s. k. arrendeupp-
skattningsnämnder bör inrättas. Dessa nämnder skulle ha till uppgift att biträda parterna med råd och rekommendationer rörande arrendeavgiftens storlek.

Jag är medveten om att det kan vara svårt för enskilda jordägare och arrendatorer att bedöma på vilken nivå arrendeavgiften bör ligga. En viss osäkerhetsmarginal måste emellertid enligt min mening alltid godtas i de affärsmässiga förhållanden det här gäller. Jag vill i sammanhanget också peka på att den av intresseorganisationerna bedrivna rådgivnings- och medlingsverksamheten under senare år har fått allt större omfattning. LRF har organ som är särskilt inriktade på arrende frågor. På riksplanel finns LRF:s arrenderåd och på en del av länsförbunden finns arrendesektioner, arrendegrupper eller motsvarande. Den hjälp och information som Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer och Sveriges jordägareförbund samt till dem anslutna lokala föreningar lämnar sina medlemmar har också stor betydelse när det gäller att sprida kunskap om arrendeavgifterna. Man får inte heller glömma bort att parterna i samband med förlängning alltid har möjlighet att vända sig till arrendenämnden och be nämnden ta upp avgiftsfrågan till medling.

Genom den rådgivning och information som intresseorganisationerna bedriver kan kannedomen om bl. a. arrendesättningsfrågorna väntas öka. Mycket tyder på att organisationerna fortlöpande kommer att ta på sig ett vidgat ansvar för att arrendemarknaden skall fungera väl och för att uppkommande intressekonflikter skall kunna lösas på ett konstruktivt sätt.

De önskemål som har legat bakom tanken på att inrätta statliga arrendeupp-
skattningsnämnder torde alltså i allt större utsträckning komma till godo genom intresseorganisationernas verksamhet. I likhet med flertalet remissinstanser biträder jag därför kommitténs uppfattning att några statliga rådgivande organ för behandling av arrendesättningsfrågor inte f. n. behöver inrättas.

Den offentliga statistik som f. n. finns över utgående arrendeavgifter är inte tillräckligt differentierad för att ge en tillförlitlig bild av prisutvecklingen. För både myndigheter och enskilda skulle det underlätta bedömningen, om en fullständigare registrering av avgifternas utveckling fanns att tillgå.

Frågan om en förbättrad statistik på arrendeområdet togs upp till övervägande av riksdagen år 1977 (LU 1976/77: 27). Enligt riksdagens mening måste emellertid värdet av en registrering av arrendeavgifternas storlek vägas mot samhällets strävan att undvika att en alltmer omfattande uppgiftsskyldighet åläggs den enskilde. Med hänsyn härtill ansåg riksdagen att det närmast fick ankomma på arrendelagskommittén att bedöma huruvida det kunde bli erforderligt att inhämta ytterligare statistiska uppgifter.

Kommittén har vid sina överväganden i denna del stannat för att inte föreslå några åtgärder för att få fram en mer fullständig statistik. Inte heller jag anser att det finns tillräckliga motiv för att införa en allmän registrering av arrendeavgifter. Jag finner det däremot angeläget att man noga undersöker vilka möjligheter det finns att förbättra och eventuellt komplettera nuvarande undersökningsmetoder vilka bygger på regelbundna stickprovsundersökningar av lantbrukarnas självdeklarationer. Med hänsyn till frågans tekniska karaktär bör det som kommittén har anfört i första hand vara en uppgift för statistiska centralbyrån att undersöka vilka förbättringar som härvidlag är möjliga.

En fråga som brukar återkomma i diskussionen om arrendeavgifterna är vilken inverkan s. k. anbudsarrenden har på avgiftsnivån. I den allmänna debatten har det hävdats att anbudsarrendena driver upp avgiftsnivån och att det därför finns skäl att ingripa mot användningen av anbudsförfarande. Enligt vad kommittén har anfört är det emellertid svårt att finna en bekräftelse på detta i den undersökning som kommittén har låtit utföra. Den slutsats som man enligt kommittén närmast kan dra av undersökningsresultatet är att anbudsförfarandets effekt på avgiftsnivån i stort torde vara liten. För detta talar också det faktum att anbudsarrendena enligt undersökningen utgör en relativt liten andel av den arrenderade arealen. Kommittén har därför inte funnit det lämpligt att överväga förslag till lagstiftning som skulle ta sikte på att inskränka rätten att använda anbudsförfarande.

Jag ansluter mig på denna punkt till kommitténs uppfattning. Som flera remissinstanser har påpekat är frågan hur man skall motverka ogynnsamma effekter av systemet med anbudsförfarande främst en informationsfråga. Information av detta slag måste emellertid spridas på i huvudsak andra vägar än som kan ske i detta lagstiftningsärende. Organisationerna på arrendemarknaden torde enligt min mening ha bäst förutsättningar, när det gäller att påverka arrendeupplåtare och arrendebrukande lantbrukare så att slentrianmässiga eller alltför kortsiktiga överväganden inte får fälla avgörandet, när anbudsförfarande används.

2.3 Andra arrendevillkor

Både jordägaren och arrendatorn har enligt JB möjlighet att säga upp arrendeavtalet till arrendeperiodens slut för att få till stånd en omprövning av arrendevillkoren. Kan parterna inte komma överens om villkoren för den nya arrendeperioden, kan frågan föras vidare till arrendenämnden. Tvist som rör annat arrendevillkor än arrendeavgiftens storlek eller arrendetidens längd skall enligt 9 kap. 9 § JB lösas så att det av jordägaren uppställda villkoret skall gälla, om det inte strider mot god sed i arrende-förhållanden eller på annat sätt är obilligt.

Sedan år 1976 har jordägaren och arrendatorn dessutom möjlighet att hos domstol påkalla prövning av arrendevillkoren med stöd av den s. k. generalklausulen i 36 § lagen (1915: 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen). Sådan prövning kan påkallas när som helst under arrendeperioden.

Enligt generalklausulen får avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Generalklausulen gäller inom hela det förmögenhetsrättsliga området.

I samband med tillkomsten av generalklausulen påpekades att denna ej stämde helt överens med JB:s bestämmelser om skälighetsprövning av andra arrendevillkor än arrendeavgiften (prop. 1975/76: 81 s. 171 och 174). Det ansågs dock uppenbart att man vid skälighetsbedömningen av arrendevillkor i förlängningsfallen har att anlägga i stort sett samma betraktelsesätt som vid tillämpningen av generalklausulen. En behövlig ändring av JB:s bestämmelser bedömdes därför kunna anstå till dess frågan kunde prövas i samband med andra ändringar av arrendelagstiftningen.

Enligt kommitténs förslag bör den bestämmelse i JB som reglerar prövningen av annat arrendevillkor än arrendeavgiften eller förlängningstiden nu ändras så att den stämmer bättre överens med generalklausulen. Bestämmelsen bör enligt kommittén ges den lydelsen att annat arrendevillkor skall vara skäligt med hänsyn till arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor och omständigheterna i övrigt. Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran vid remissbehandlingen.

Också jag anser att den aktuella bestämmelsen bör anpassas till generalklausulen. Detta är önskvärt inte bara för att tillgodose kravet på enhetlighet utan också för att skapa bättre balans mellan jordägaren och arrendatorn vid villkorsprövning enligt JB. Som kommittén har framhållit ger den nuvarande regeln jordägaren ett visst företräde när villkoren skall fastställas för det fortsatta arrendet. Till skillnad mot jordägaren har nämligen arrendatorn inte möjlighet att få prövat huruvida ett av honom begärt nytt avtalsvillkor skäligen bör gälla under den nya arrendeperioden.

Kommitténs förslag tillgodoser önskemålet om att samtliga de av par-

terna föreslagna villkoren skall kunna bli föremål för likvärdig prövning. I likhet med flertalet remissinstanser anser jag att detta är en naturlig konsekvens av principen om parternas jämställdhet i avtalsförhållandet.

Enligt min mening har den föreslagna bestämmelsen emellertid fått en mindre lämplig utformning. I kommitténs förslag avviker formuleringen inte oväsentligt från generalklausulens lydelse. Kommittén motiverar detta med att den i generalklausulen använda formuleringen skulle kunna göra bedömningsunderlaget onödigt omfattande.

Eftersom prövning av arrendevillkoren kan påkallas både med stöd av JB:s bestämmelser och med stöd av generalklausulen bör man enligt min mening så långt som möjligt eftersträva en enhetlig bedömningsnorm. Beträffande arrendeavgiftens storlek och förlängningstidens längd går det visserligen inte att inom båda prövningssystemen åstadkomma formellt likartade förutsättningar för bedömningen. När det gäller andra arrendevillkor kan jag emellertid inte se något hinder mot att den rättsliga ramen för prövningen blir densamma enligt JB som enligt generalklausulen. Jag anser därför att den förevarande bestämmelsen bör uppta samma grundrekvisit som generalklausulen.

Mot bakgrund av det anförda föreslår jag att bestämmelsen utformas så att annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det ej är oskäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

2.4 Rätten till självinträde

I vissa fall kan arrendatorns besittningsskydd brytas (9 kap. 8 § JB). Ett fall är att jordägaren eller nära anhörig till honom vill överta brukandet av arrendestället. Om jordägaren gör sannolikt att s. k. självinträde skall ske, har arrendatorn inte rätt till förlängning av arrendeavtalet.

Regeln om att jordägaren alltid har rätt att överta brukandet kan onekligen förefalla hård mot arrendatorn. Endast om jordägarens avsikter inte verkar allvarligt menade, kan självinträde vägras. Vilka följder det kan få för arrendatorn att gå miste om arrenderätten saknar däremot betydelse.

Som skäl för att regeln har fått denna utformning har i förarbetena (prop. 1970: 20 Del B 2 s. 863) framhållits att det är av stor betydelse för en jordägare att han vid arrendetidens utgång har en ovillkorlig rätt att själv överta brukandet av fastigheten. En annan regel skulle i hög grad verka hämmande på utbudet av mark för arrende.

Jag vill inte bestrida att en begränsning av rätten till självinträde kan medföra att intresset av att upplåta jordbruksarrenden minskar. Hur stor denna risk är, beror dock på hur ingripande en eventuell begränsning blir. Jag återkommer senare till detta.

Den kritik som enligt min mening kan riktas mot den nuvarande regeln är

att det inte finns något som helst utrymme för att beakta de konsekvenser som självinträdet kan medföra för arrendatorn. Som framhållits av lagutskottet (LU 1975: 6 s. 7) kan det därför inte undvikas att regeln i speciella fall kan leda till resultat som är mindre tilltalande från social synpunkt. Vid remissbehandlingen har också från bl. a. arrendenämndshåll uppgetts att det har förekommit fall där arrendatorn har måst avträda arrendestället, fastän detta har tett sig obilligt mot honom.

För att förhindra att regeln kan leda till sådana obilliga resultat krävs det enligt min mening inga djupare ingrepp i grunderna för den nuvarande lagstiftningen. De skyddsbehov som det kan vara fråga om synes normalt kunna tillgodoses genom att man öppnar möjlighet för arrendenämnden att i självinträdesfallen också väga in arrendatorns förhållanden i bedömningen. Vad det närmast gäller är alltså att finna en ordning som utan att allför mycket begränsa jordägarens möjligheter att förfoga över sin mark vid arrendetidens utgång tillåter självinträde bara när detta ter sig rimligt med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet.

Enligt kommitténs mening leder synpunkter av detta slag fram till att en intresseavvägning mellan parterna bör kunna ske också i självinträdesfallen. Kommittén föreslår därför att den nuvarande regeln förses med en tilläggsbestämmelse som innebär att självinträde får ske, om det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Förslaget har tillstyrkts av flertalet remissinstanser.

Också jag anser att den föreslagna lösningen är lämplig. Man möjliggör på detta sätt en flexibel prövning, där hänsyn i behövlig utsträckning kan tas till de argument och sakförhållanden som åberopas från ömse sidor. Jag vill i sammanhanget erinra om att prövningsorganen i arrende- och hyres tvister har stor erfarenhet av intresseavvägningar, eftersom detta är ett i JB vanligt sätt att reglera förutsättningarna för bl. a. besittningsskyddsavbrott.

Jag biträder därför kommitténs förslag att en förlängningstvist, där jordägaren åberopar självinträde, bör avgöras efter en vägning av parternas motstående intressen. Om ett upphörande av arrendeförhållandet framstår som obilligt mot arrendatorn, skall självinträde kunna vägras. I likhet med kommittén och majoriteten av remissinstanserna anser jag att man på detta sätt kan tillskapa en ordning, där å ena sidan jordägaren kan återfå brukningsrätten till arrendestället när han har befogad anledning till det, medan å andra sidan arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet kan tillgodoses i större utsträckning än f. n.

Om regeln om självinträde utformas i enlighet med vad jag nu har anfört, anser jag att man knappast behöver befara att utbudet av jordbruksarrenden kommer att påverkas negativt.

När det gäller en sådan obillighetsprövning som här föreslås är det inte möjligt att ge några närmare anvisningar om hur intresseavvägningen bör utfalla i det enskilda fallet. Vad man från lagstiftarens sida kan göra är att

peka på omständigheter som typiskt sett bör tillmätas vikt vid prövningen. Vilken tyngd sådana omständigheter bör ha, när de vägs mot varandra, måste däremot överlämnas åt prövningsorganens eget bedömande.

Jag skall först ge några exempel på omständigheter som kan föreligga på arrendatorns sida och som enligt min mening bör tillmätas betydelse vid prövningen. Om tvisten gäller ett s. k. historiskt arrende, dvs. om arrendatorn och hans släkt under flera generationer har brukat arrendestället, torde ofta ett avbrott i rätten till förlängning kunna betraktas som obilligt. Också i fråga om andra gardsarrenden torde det i många fall kunna anses obilligt, om arrendatorn måste lämna en trakt, där han och hans familj har rotat sig. Ett för arrendatorn obilligt resultat kan vidare inträffa, om arrendet utgör arrendatorns huvudsakliga försörjningsunderlag och det på grund av t. ex. arrendatorns höga levnadsålder inte verkar troligt att han skall kunna få ett nytt stadigvarande arbete inom regionen. Detsamma synes böra gälla, om arrendatorn med fog har förlitat sig på att arrendet skall förlängas och därför har stått för kostnadskrävande investeringar på arrendestället och han i händelse av avflyttning inte skulle kunna erhålla rimlig kompensation för nedlagda kostnader och arbetsinsatser.

Beträffande motsvarande omständigheter på jordägarsidan vill jag till en början peka på att förutsättningarna för utarrenderingen efter hand kan ha ändrats väsentligt till följd av förhållanden som jordägaren inte tog med i beräkningen vid tiden för upplåtelsen. Självfallet bör arrendenämnden även i övrigt ta berättigad hänsyn till jordägarens sociala och ekonomiska situation och mot bakgrund härav söka bilda sig en uppfattning om hur angeläget det allmänt sett kan anses vara för honom att få överta brukandet av arrendestället.

En omständighet som kommittén särskilt har uppehållit sig vid är att jordägaren kan ha upplåtit arrendet av mera tillfälliga orsaker. Han kan t. ex. ha gjort upplåtelsen i avvaktan på att en son eller dotter har genomgått lantbruksutbildning. Om i ett sådant fall båda parter vid avtalets ingående har varit överens om upplåtelsens begränsade varaktighet, anser jag i likhet med kommittén att självinträde som regel bör medges, när motivet för utarrenderingen inte längre föreligger.

Som kommittén har påpekat kan det i här åsyftade fall behövas utredning om att arrendatorn har varit införstådd med jordägarens avsikter och att han mer eller mindre tydligt har godtagit dessa. Kommittén anför att tillräcklig utredning bör anses föreligga, om det av arrendeavtalet framgår att arrendatorn under viss angiven förutsättning har förklarat sig godta ett framtida självinträde.

En remissinstans har invänt att parterna inte på detta sätt bör få bestämma över förutsättningarna för ett framtida självinträde. Det finns risk för att detta skulle kunna utnyttjas för att kringgå besittningsskyddsreglerna. Det bör i stället krävas att arrendenämnden har lämnat dispens från besittningsskyddet. Dispens bör meddelas, om jordägaren gör sannolikt att självinträde skall äga rum vid arrendeperiodens utgång.

För egen del anser jag inte att det bör krävas dispens av arrendenämnden för att överenskommelser av detta slag skall tillerkännas rättsverkningar. I många fall är det inte möjligt att i förväg bedöma, huruvida jordägaren kommer att kunna förverkliga sina avsikter beträffande självinträdet. Meddelas ändå dispens, är arrendatorn helt avskuren från möjligheten att framdeles föra frågan vidare till arrendenämnden. Enligt min mening är det från arrendatorns synpunkt bättre att arrendenämnden inom ramen för den allmänna obillighetsprövningen får fritt bedöma bevisvärdet av den utredning om parternas tidigare intentioner som kan komma att läggas fram när självinträdet aktualiseras. Jag ansluter mig alltså till kommitténs uppfattning.

I likhet med kommittén anser jag vidare att självinträde som regel bör medges, om jordägaren erbjuder arrendatorn ett annat godtagbart arrendeställe.

Beträffande s. k. sociala arrenden fanns det tidigare bestämmelser som syftade till att förhindra att jordägaren missbrukade sin dåvarande rätt att fritt kunna säga upp arrendeavtalet, om han avsåg att göra självinträde. Jordägaren kunde enligt dessa bestämmelser dömas till böter, om han utan tillstånd av arrendenämnden sålde egendomen eller arrenderade ut den på nytt innan viss tid hade förflutit efter det att arrendeavtalet upphörde. Denna straffsanktion avskaffades i samband med tillkomsten av JB. I förarbetena (prop. 1970: 20 Del B 2 s. 979–980) framhölls att någon straffsanktion inte längre behövdes för att motverka oriktiga uppgifter till stöd för besittningsskyddsavbrott med hänsyn till att jordägarens påstående om markens framtida användning enligt de nya reglerna kunde underkastas saklig prövning av arrendenämnd. Det påpekades vidare att oriktiga uppgifter om självinträde i viss utsträckning kan bestraffas enligt 9 kap. brottsbalken.

Kommittén har övervägt om det finns behov av att återinföra något form av straff- eller skadeståndssanktion för att förhindra att rätten till självinträde missbrukas. Kommittén anser dock att det inte föreligger något sådant behov. I likhet med flertalet remissinstanser delar jag denna uppfattning.

Jag vill i anslutning härtill betona att den nu föreslagna obillighetsprövningen inte är avsedd att medföra några lättnader i bevishänseende, när det gäller kravet på att jordägaren skall göra sannolikt att han själv eller nära anhörig till honom verkligen kommer att bruka arrendestället, om arrende-förhållandet upphör. I förarbetena till den nuvarande regeln (prop. 1970: 20 Del B 2 s. 863 och SOU 1968: 57 s. 393) diskuteras vilken utredning som bör krävas om det planerade självinträdet. Den sammanställning av rättsfall som har tagits in i kommitténs betänkande visar att regeln torde tillämpas på ett sätt som ligger väl i linje med vad som har varit avsett. Självinträde brukar sällunda vägras, om jordägaren inte har ansetts kunna klara av jordbruket på arrendestället på grund av bristande erfarenhet av lantbruk.

hög ålder eller sjukdom. Självintråde har också vägrats, när det bakom jordägarens begäran om självintråde har legat en önskan att bli av med en enligt hans mening besvärlig arrendator eller att längre fram erhålla högre avgift av annan arrendator.

Vid remissbehandlingen har ett par reformkrav förts fram som hänger samman med frågan hur rätten till självintråde påverkas av att arrendestället övergår till ny jordägare.

En remissinstans anser sålunda att det inte bör vara tillåtet för den nye jordägaren att göra gällande självintråde, om den utarrenderade egendomen är ett bärkraftigt familj jordbruk som under många år har brukats på arrende. Ett sådant förbud mot självintråde kan jag dock inte biträda. Prövningen bör även i detta fall ske med hänsyn till alla omständigheter som parterna åberopar.

En annan remissinstans påpekar att det har förekommit fall där jordägaren efter att ha sagt upp arrendeavtalet har sålt arrendestället under uppsägningstiden. Prövningsorganen har i sådana fall tillåtit att den nye ägaren i förlängningstvisten åberopar självintråde som besittningsskyddsbrytande grund, något som enligt remissinstansens mening strider mot JB: s ordalydelse. Kritiska synpunkter av detta slag har också förekommit i den allmänna debatten (jfr Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund 1978 s. 193–194 och 407–408).

Enligt min mening överensstämmer den kritiserade rättstillämpningen med den allmänna principen att den som förvärvar t. ex. en äganderätt eller en nyttjanderätt inte genom själva överlåtelsen får vare sig bättre eller sämre ställning än vad överlåtaren hade. En i laga ordning verkställd uppsägning förlorar alltså inte sin verkan till följd av att det senare sker en partsväxling på upplåtarens eller nyttjanderättshavarens sida.

En ny arrendejordägare torde därför vara oförhindrad att under den fortsatta besittningsskyddsproceduren begära självintråde. Det finns också visst stöd för denna uppfattning i den rättsvetenskapliga litteraturen (jfr Bäärnhielm–Larsson, Jordbruksarrende, s. 89 och 91). Vid prövningen av besittningsskyddstvisten skall dock självfallet inga andra sakförhållanden på jordägarsidan beaktas än sådana som gäller den nye ägaren. Härvid torde den nu föreslagna obillighetsprövningen enligt min uppfattning i många fall komma att leda till att det begärda besittningsskyddsavbrottet betraktas som obilligt mot arrendatorn.

Jag vill tillägga att den fråga som jag nu har diskuterat kan komma i ett annat läge, om det i samband med en reform av uppsägningsförfarandet i arrendetvister införs krav på att den besittningsskyddsbrytande grunden skall anges redan i uppsägningshandlingen.

Kommittén har i anslutning till frågan om självintråde övervägt huruvida besittningsskyddet behöver stärkas också i de s. k. rationaliseringsfallen. Enligt JB har arrendatorn inte rätt till förlängning, om jordägaren gör sannolikt att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i

brukningsenheter och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Kommittén konstaterar att det allmännas intresse av strukturrationalisering inom jordbruket har sådan styrka att arrendatorns intresse av fortsatt brukande normalt bör få stå tillbaka, om arrendestället behövs för rationalisering. Med hänsyn härtill anser sig kommittén inte böra föreslå någon ändring av besittningsskyddsreglerna på denna punkt. Kommitténs ställningstagande har i allmänhet godtagits av remissinstanserna och inte heller jag har någon erinran.

2.5 Dödsbos besittningsskydd

Kommittén har bl. a. haft i uppdrag att föreslå en förstärkning av det besittningsskydd som tillkommer dödsbo efter arrendator som har avlidit under arrendetiden. Med nuvarande regler är det oklart för vilken tid avtalet bör förlängas, om parterna inte kan enas om detta.

För bestämmelserna om minsta tillåtna arrendetid liksom för besittningsskyddsbestämmelserna är det av avgörande betydelse huruvida arrendet är ett gårdsarrende eller ett sidoarrende. Gårdsarrende föreligger, om parterna har kommit överens om att arrendet skall omfatta bostad för arrendatorn. Bostad kan upplätas endast till fysisk person (prop. 1970: 20 Del B 2 s. 861).

Vid gårdsarrende är minsta arrendetiden i princip fem år. För sidoarrenden finns ingen minimetid föreskriven. Vid gårdsarrende föreligger alltid besittningsskydd. Vid sidoarrende föreligger besittningsskydd endast om arrendetiden överstiger ett år.

Om besittningsskydd gäller, har arrendatorn i princip rätt att få avtalet förlängt på skäliga villkor. Kan parterna inte enas om den nya arrendeperiodens längd, kan denna fastställas av arrendenämnden. Härvid gäller att den nya arrendeperioden skall motsvara arrendetiden enligt avtalet, dock längst fem år. Förlängning kan emellertid ske för annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare.

Som jag nyss nämnde gäller besittningsskydd för alla gårdsarrenden. Om en gårdsarrendator avlider under löpande arrendeperiod, övergår hans rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet på dödsboet (prop. 1970: 20 Del B 2 s. 941 och 953). Dödsboet har alltså i princip rätt att få avtalet förlängt på villkor som kan anses skäliga med hänsyn till jordägarens och dödsboets förhållanden.

Eftersom innehållet i själva arrendeavtalet är avgörande för om arrendet är ett gårdsarrende eller inte (prop. 1970 Del B 2 s. 972–973 och 980), synes arrendets egenskap av gårdsarrende inte förändras enbart därför att arrendatorn avlider och dödsboet inträder i hans ställe. Vid förlängning av avtalet kan emellertid jordägaren åberopa att den nya arrendeperioden inte skäligen bör bestämmas till fem år, eftersom dödsbo som juridisk person inte kan ha bostad på arrendestället.

Beträffande tolkningen av gällande bestämmelser har lagutskottet anfört (L.U. 1974: 35 s. 42) att om jordägaren under återopande av att dödsbo inte kan inneha gårdsarrende kräver att den nya arrendetiden skall sättas till ett år så torde dödsboet i varje fall i normalfallet inte ha rätt till längre avtalstid än ett år. Detta skulle medföra att besittningsskyddet gick förlorat i samband med förlängningen.

Kommittén framhåller att osäkerheten om gällande rätts innehåll försätter dödsbon i ett utsatt läge. Enligt kommitténs mening är det nödvändigt att dödsbos ställning i besittningsskyddshänseende blir klarlagd genom en ny lagregel. Sociala och ekonomiska skäl talar för att arrendeförhållandet inte mot dödsboets vilja bör kunna upplösas alltför kort tid efter utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Samtidigt är det angeläget att regeln utformas så att dödsbon inte förblir oskiftade under längre tid än nödvändigt. Enligt kommitténs uppfattning bör regleringen omfatta också dödsbo efter sidoarrendator som har haft besittningsskydd, eftersom motsvarande skyddsbehov kan föreligga i detta fall.

Med hänsyn till det sagda föreslår kommittén att dödsbo efter arrendator som har haft besittningsskydd skall ha rätt till samma förlängning av arrendeavtalet som arrendatorn skulle ha haft vid utgången av den arrendeperiod under vilken arrendatorn har avlidit. Vid utgången av följande arrendeperiod skall enligt kommitténs förslag dödsboets förlängningsrätt bedömas på samma sätt som gäller för övriga juridiska personer.

I anslutning till förslaget i denna del har kommittén erinrat om att Skånearrendatorernas samrådsgrupp i en skrivelse, som av regeringen i mars 1977 har överlämnats till kommittén för övervägande, föreslagit bl. a. att jordbruksarrendator skall få rätt att överlåta arrendet i samband med generationsväxling. Kommittén avser att behandla denna fråga senare.

Flertalet remissinstanser har tillstyrkt att kommitténs förslag om dödsbos rätt till förlängning av arrendeavtalet läggs till grund för lagstiftning. Några remissinstanser anser emellertid att förslaget så nära berör frågan om en eventuell överlåtelse rätt att det inte bör genomföras nu.

För egen del finner jag det värdefullt att kommittén i det fortsatta utredningsarbetet förutsättningslöst undersöker huruvida jordbruksarrendator i vissa fall bör få rätt att överlåta arrenderätten på närstående. Detta hindrar emellertid inte att man nu tar upp bestämmelserna om dödsbos besittningsskydd. Det nuvarande oklara rättsläget bör enligt min mening inte bestå längre än nödvändigt. Oberoende av hur frågan om överlåtelse rätt kommer att lösas på sikt, får man f. ö. räkna med att det kommer att finnas dödsbon som inte vill eller kan utnyttja denna rättighet.

Jag biträder kommitténs förslag att dödsbo efter avliden arrendator nu bör ges ett starkare besittningsskydd än som följer av den från dödsboets synpunkt minst förmånliga tolkningen av gällande rätt. Som kommittén har framhållit bör regleringen omfatta inte bara gårdsarrenden utan också sådana sidoarrenden som den avlidne innehade med besittningsskydd.

När det gäller frågan hur långt man bör sträcka sig för att bereda dödsboet trygghet i besittningen, anser jag att den avvägning som kommittén har gjort är lämplig. Vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat bör sålunda dödsboet ha rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Var t. ex. den avlidne gårdsarrendator, skall dödsboet alltså i princip ha rätt till fem års förlängningstid.

Flera remissinstanser har emellertid påpekat att kommitténs förslag bör förtydligas, såvitt avser situationen när den första förlängningstiden har löpt ut.

Också jag anser att ett förtydligande bör ske. När den första förlängningstiden har gått till ända, bör enligt min mening huvudregeln vara att dödsboet skall ha rätt till ytterligare ett års förlängning av avtalet. Med hänsyn till att förhållandena vid arrende är så varierande, bör det emellertid finnas möjlighet att i undantagsfall fastställa en längre förlängningstid. Som komplement till huvudregeln bör därför föreskrivas att förlängning kan ske för längre tid än ett år, om synnerliga skäl föreligger.

2.6 Uppsägningsförfarandet

Det rättsliga förfarandet vid en förlängnings- eller villkorstvist mellan en jordägare och en arrendator är f. n. i huvudsak utformat på följande sätt.

Arrendeavtal som är ingånget för bestämd tid – ett år eller längre – måste i princip sägas upp för att upphöra att gälla vid den avtalade arrendetidens utgång. För arrendeavtal med besittningsskydd gäller dessutom att avtalet måste sägas upp även om part vill att arrendet skall fortsätta men på ändrade villkor.

En uppsägning av arrendeavtal gäller – oberoende av från vilken sida den görs – i princip avtalets upphörande. Om arrendatorn i uppsägningen har begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har han emellertid kvar sin rätt till förlängning av avtalet.

Själva besittningsskyddsproceduren inleds med att jordägaren tillställer arrendatorn ett s. k. avflyttningsmeddelande, dvs. en skriftlig underrättelse om att arrendatorn skall hänskjuta tvisten till arrendenämnden, om han inte går med på att flytta. Någon frist för lämnande av avflyttningsmeddelande är inte föreskriven. Om arrendatorn inte hänskjuter tvisten till nämnden inom två månader från det han har fått del av meddelandet, förlorar han emellertid rätten till fortsatt arrende. Detta gäller även om det är arrendatorn som har sagt upp avtalet för att få till stånd en omreglering av villkoren.

Kommittén har lagt fram ett förslag till nytt förfarande i förlängnings- och villkorstvister. Det innebär i huvudsak följande.

Uppsägning skall gälla antingen avtalets upphörande eller ändring av villkoren. Syftet med uppsägningen skall anges i uppsägningshandlingen.

Säger jordägaren upp avtalet för upphörande, skall dessutom den besittningsskyddsbrytande grunden anges.

Uppsägning för villkorsändring behöver inte innehålla uppgift om de nya villkoren. Sådan uppsägning får inte ändras till att avse avtalets upphörande.

Har överenskommelse inte träffats senast sex månader från den dag då uppsägning senast kunde göras, skall den part som har sagt upp avtalet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Har fråga om arrendeavtalets upphörande hänskjutits till arrendenämnden, har denna att pröva såväl förlängningsfrågan som villkoren för ett eventuellt fortsatt arrende. Har däremot endast villkorsfrågan hänskjutits, får arrendenämnden inte pröva frågan om arrendeförhållandets upphörande.

Har arrendenämnden i samband med förlängning av avtalet fastställt nya villkor, har arrendatorn rätt att senast fyra månader därefter säga upp avtalet, om han finner de nya villkoren alltför betungande. Avtalet upphör då att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

Vid remissbehandlingen har flertalet remissinstanser varit ense om att kommitténs förslag innehåller väsentliga förbättringar av det nuvarande uppsägningsförfarandet. Många av dessa remissinstanser har ändå framfört kritiska synpunkter både i fråga om de principiella lösningarna och beträffande olika detaljer i förslaget. Från flera håll har dessutom framhållits att en reform av uppsägningsförfarandet beträffande arrende bör anstå till dess hyresrättsutredningen (Ju 1975:06) har lagt fram sitt förslag till motsvarande reform inom hyresrätten.

Enligt min mening visar utfallet av remissbehandlingen att arrendatorns reella förhandlingsunderläge i besittningsskyddsproceduren inte helt har kunnat undanröjas med kommitténs förslag. Jag vill dessutom peka på att flera remissinstanser anser att kravet på uppsägning helt bör avskaffas, när tvisten endast gäller ändring av arrendevillkoren.

Av olika skäl har det inte varit möjligt för arrendelagskommittén och hyresrättsutredningen att behandla frågan om uppsägningsförfarandet vid samma tidpunkt. Det har därför inte gått att samordna utredningsarbetet i denna del.

Reglerna om uppsägningsförfarandet är svåröverskådliga och detaljerade. En ändring nu av uppsägningsreglerna vid arrende skulle leda till att den principiella likheten mellan förfarandet i hyrestvister och i arrendetvister gick förlorad. Enligt min mening bör emellertid förfarandereglererna vara så likformiga som möjligt på dessa båda rättsområden. Även om en reform av uppsägningsförfarandet beträffande arrende är angelägen, anser jag därför att den bör anstå till dess motsvarande ändringar kan göras i fråga om hyra.

Enligt vad jag har inhämtat arbetar hyresrättsutredningen f. n. med frågan om ett nytt uppsägningsförfarande i hyrestvister. Som jag inled-

ningsvis (avsnitt 2.1) nämnde kommer jag senare i dag att lägga fram förslag till tilläggsdirektiv för arrendelagskommittén. Enligt min mening är det lämpligt att kommittén då också får i uppdrag att se över det föreliggande förslaget om uppsägningsförfarandet mot bakgrund av den remisskritik som förekommit och med beaktande av de principiella lösningar som kan komma att väljas för hyresrättens del. Enligt min mening kan man härigenom uppnå den samordning som är önskvärd när det gäller huvuddragen i uppsägningsförfarandet på de båda rättsområdena.

Sammanfattningsvis är jag alltså inte beredd att f. n. lägga fram något förslag till nytt uppsägningsförfarande på grundval av kommitténs förslag. Jag kommer i stället senare i dag att föreslå att kommittén får i uppdrag att göra en förnyad genomgång av förslaget i denna del.

2.7 Följdändringar beträffande bostadsarrende och fiskearrende

De förslag till ändringar av reglerna om jordbruksarrende som jag nu har redogjort för får vissa återverkningar på reglerna om bostadsarrende och fiskearrende.

Bostadsarrende kännetecknas av att arrendatorn enligt upplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus. JB:s bestämmelser om bostadsarrende (10 kap.) liknar i sina grunddrag reglerna om jordbruksarrende. Detta gäller bl. a. i fråga om arrendatorns besittningsskydd.

Fiskerätt kan enligt 25 § lagen (1950: 596) om rätt till fiske ingå i jordbruksarrende. Fiskerätt kan också upplåtas separat. Är i sådant fall upplåtelsens ändamål yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning, föreligger fiskearrende. Om fiskearrende finns bestämmelser i lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

Fiskearrende är till sin rättsliga natur en nyttjanderätt som är jämställd med de i JB behandlade arrendeformerna och med hyra. De allmänna nyttjanderättsbestämmelserna i 7 kap. JB är därför tillämpliga också på fiskearrende. Däremot är inte de allmänna arrenderättsliga bestämmelserna i 8 kap. JB tillämpliga. Bestämmelserna i fiskearrendelagen ansluter bl. a. när det gäller besittningsskyddet till motsvarande regler i JB.

Kommitténs förslag innebär att de ändringar som i fråga om jordbruksarrende föreslås beträffande bestämmelserna om andra arrendevillkor än arrendeavgift och förlängningstid (avsnitt 2.3) samt dödsbos besittningsskydd (avsnitt 2.5) skall föranleda följdändringar av motsvarande regler rörande bostadsarrende och fiskearrende. Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna.

Också jag biträder de av kommittén föreslagna följdändringarna. Dessutom bör enligt min mening reglerna om arrendeavgiftens storlek vid bostadsarrende och fiskearrende anpassas till den omarbetning av arrendesättningsreglerna vid jordbruksarrende som jag har föreslagit (avsnitt 2.2). I fråga om bostadsarrenden saknas dock förutsättningar för att låta arren-

deställets avkastningsförmåga ingå bland de faktorer som i första hand bör vara avgörande för avgiftsbedömningen. Inte heller när det gäller fiskearrenden bör avkastningsförmågan nämnas särskilt.

I motsats till kommittén anser jag att den föreslagna nya bestämmelsen rörande rätten till självinträde vid jordbruksarrende (avsnitt 2.4) bör medföra motsvarande ändring i fråga om fiskearrende. Däremot finns det inte behov av en sådan följdändring vid bostadsarrende, eftersom självinträde inte utgör någon självständig besittningsskyddsbrytande grund vid denna arrendeform (se 10 kap. 5 § JB).

2.8 Ikraftträdande

De lagförslag som jag nu har redogjort för bör träda i kraft den 1 juli 1979. Jag kommer i specialmotiveringen att redogöra för de övergångsbestämmelser som behövs.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Det under 2 angivna förslaget har upprättats i samråd med chefen för jordbruksdepartementet.

Förslagen bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap. 28 §

I paragrafen finns bestämmelser om begränsning i rätten att träffa skiljeavtal när det gäller vissa arrende frågor. Bestämmelserna är tillämpliga endast på jordbruks- och bostadsarrenden (jfr prop. 1970: 20 Del A s. 349 och 404 samt Del B 2 s. 966).

I fråga om förlängning av avtal om bostadsarrende äger enligt 10 kap. 6 § i dess nu gällande lydelse reglerna vid jordbruksarrende motsvarande tillämpning (jfr prop. 1970: 20 Del B 2 s. 1014).

I förevarande paragraf har gjorts en redaktionell jämkning som föranleds av att den hänvisning i 10 kap. 6 § som är av intresse i sammanhanget har förts över till en ny paragraf, 10 kap. 6 a §.

8 kap. 31 §

I denna paragraf ges regler om klander av arrendenämnds beslut.

I paragrafen har gjorts en redaktionell jämkning av samma slag som jag har redogjort för vid 28 §.

8 kap. 33 §

I paragrafen upptas bestämmelser om överklagande av fastighetsdomstols eller hovrätts dom i arrendetvist.

Paragrafen har jämkats redaktionellt. Jag hänvisar till vad jag har anfört vid 28 §.

9 kap. 8 §

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

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

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

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan,

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

I paragrafen upptas huvudregeln om rätten till förlängning av arrendeavtalet samt de besittningsskyddsbrytande grunderna.

Till *första stycket 3* har fogats ett nytt rekvisit som innebär att frågan om jordägarens rätt till självinträde skall avgöras på grundval av en obillighetsprövning. Tilläggsbestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4). Jag har där också angett riktlinjerna för den intresseavvägning som skall vara utslagsgivande för bedömningen av huruvida det är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Frånsett att en intresseavvägning skall ingå som ett nytt moment i prövningen av om självinträde bör få ske, innebär den nya bestämmelsen inte någon ändring av vad som f. n. gäller beträffande denna besittningsskyddsbrytande grund. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen

(avsnitt 2.4) åligger det alltså jordägaren att först göra sannolikt att han själv eller nära anhörig till honom – make eller avkomling, varmed jämställs adoptivbarn eller dess avkomling – verkligen kommer att överta brukandet av arrendestället i anslutning till att arrendeförhållandet upphör. Att jordägaren själv skall bruka arrendestället innebär i enlighet med vad som f. n. gäller (SOU 1968:57 s. 392–393) att jordägaren skall ha det ekonomiska ansvaret för driften av jordbruket. Däremot behöver jordägaren, om denne är en fysisk person, inte nödvändigtvis delta aktivt i själva jordbruksarbetet. Motsvarande gäller självfallet för det fall att det är en nära anhörig till jordägaren som skall överta brukandet.

Om intresseavvägningen utfaller så att arrendatorn medges förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet i vanlig ordning bestämmas med tillämpning av 9 §.

Att självinträde har vägrats genom lagakraftvunnet beslut utgör inget hinder mot att jordägaren vid utgången av den i förlängningsbeslutet fastställda arrendeperioden på nytt gör gällande självinträde. Frågan om självinträde får då förutsättningslöst prövas med utgångspunkt i de förhållanden som är aktuella vid den tidpunkten.

9 kap. 9 §

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. *Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.*

Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det ej är oskäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

I paragrafen meddelas bestämmelser om villkoren för fortsatt arrende i samband med att avtal om jordbruksarrende förlängs.

I första stycket regleras frågan om arrendeavgiftens storlek i det fall att parterna inte kan komma överens om vilken avgift som skall utgå. Till första och andra meningarna, som är oförändrade (jfr prop. 1973: 23 s. 153 och 173), har fogats en ny tredje mening som innehåller ett komplement till huvudreglerna om vilken arrendeavgift som skall utgå. Bestämmelsen, som

för arrenderättens del utgör en motsvarighet till bruksvärdereglerna i 48 § hyreslagen, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2).

Som jag därvid framhöll innebär de nya arrendesättningsreglerna att arrendenämnden skall göra en helhetsbedömning av arrenderättens värde och lägga denna till grund för prövningen av hur stor avgiften skäligen bör vara.

Ett riktmarke vid en sådan helhetsbedömning kan enligt lagtexten vara arrendeställets avkastningsförmåga. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) är det angeläget att motverka arrendeavgifter som inte är förenliga med jordbrukets långsiktiga lönsamhet. Vid sina överväganden i samband med skälighetsprövningen bör arrendenämnden utgå från att en kunnig och erfaren arrendator ej är villig att betala den fordrade arrendeavgiften, om denna inte kan bäras av arrendeställets avkastning. En sådan arrendeavgift bör alltså enligt min uppfattning anses oskälig oberoende av den rådande marknadsprisnivån.

Detta hindrar inte att också värderingen av avkastningsförmågan måste ingå som ett led i helhetsbedömningen av arrenderättens värde. Som en remissinstans har påpekat kan det ju t. ex. tänkas att marknadsprisnivån på orten ligger lägre än vad som är motiverat från enbart avkastningssynpunkt. I ett sådant fall bör arrendenämnden utgå från att en kunnig och erfaren arrendator ej är villig att betala högre arrendeavgift än som är nödvändigt med hänsyn till marknadsförhållandena.

Vid en helhetsbedömning av arrenderättens värde kan enligt lagtexten hänsyn också tas till arrendeavtalets innehåll. I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) har jag lämnat exempel på avtalsvillkor som det finns skäl att beakta i detta sammanhang.

Vid bedömningen av arrenderättens sammanlagda värde måste man kunna ta hänsyn också till andra förhållanden än arrendeställets avkastningsförmåga och arrendeavtalets innehåll. Lagtexten innehåller därför även en hänvisning till omständigheterna i övrigt. Har t. ex. arrendatorn genom egna åtgärder ökat arrendeställets värde utan att han av jordägaren fått ersättning för detta, bör förbättringen i allmänhet ej ensam utgöra någon grund för arrendehöjning (SOU 1968: 57 s. 401). Detta överensstämmer i princip med vad som i motsvarande situation gäller vid lokalhyra (prop. 1979/80: 89 s. 15 och 24) och bostadshyra (prop. 1974: 150 s. 459 och 500 och CU 1974: 36 s. 67 och 103).

Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) visar erfarenheterna från rättstillämpningen att det nästan aldrig finns förutsättningar för att göra en renodlad orsprisjämförelse i arrendesättningsvis-terna. I många fall kan sådana upplysningar som parterna lämnar om arrendeavgifterna för närmast jämförliga arrenden ändå vara en god hållpunkt vid bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala. Inom ramen för den i lagtexten intagna hänvisningen till omständigheterna i övrigt finns det också i fortsättningen utrymme för

arrendenämnden att ta hänsyn till upplysningar av detta slag. Besiktning av de återopade jämförelseobjekten bör i enlighet med nuvarande praxis endast företas på begäran av part.

Vid undersökningen av eventuellt ingivet jämförelsematerial bör arrendenämnden självfallet bortse från jämförelseobjekt där avgiften av olika skäl inte kan anses marknadsmässig, t. ex. om arrendeavtalet är ingånget mellan nära släktingar. Även i övrigt är det enligt min uppfattning önskvärt med en nyanserad bedömning av jämförelseobjektens användbarhet för en prisjämförelse. Det kan t. ex. sällan anses meningsfullt att återopa sidoarrenden, när prövningen gäller ett gårdsarrende. Som ytterligare exempel på arrenden som normalt inte bör anses vägledande vid en prisjämförelse kan jag peka på brukningsenheter med en för orten ovanlig driftsinriktning eller arrenden där utgående arrendeavgifter baseras på marginalkostnadsberäkningar. Motsvarande torde gälla i fråga om arrenden som har upplåtits efter anbudsförfarande.

Den avgiftsnivå som nämnden kommer fram till när den på detta sätt skall söka bilda sig en uppfattning om arrenderättens totala värde torde alltid bli förenad med en viss osäkerhetsmarginal ("högst-lägst"). Med hänsyn till den osäkerhet som gäller vid uppskattningar av detta slag måste jordägaren tillförsäkras ett utrymme ovanför den sålunda konstaterade högsta skäligenivån. Som framgår av lagtexten har detta utrymme angetts så att fordrad avgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger den konstaterade högsta skäligenivån. Den valda formuleringen ansluter till 4 § första stycket 1 i förslaget till ny jordförvärvslag (prop. 1978/79: 85 s. 24, 26, 117 och 136).

Om prövningen utfaller så att den av jordägaren begärda arrendeavgiften anses oskälig, skall arrendenämnden sätta ned avgiften till skäligt belopp. Beträffande principerna för denna nedsättning hänvisar jag till de motivuttalanden som gjordes när bruksvärdesystemet infördes på hyresmarknaden (prop. 1968: 91 Bihang A s. 361).

Beträffande de nya arrendesättningsreglerna vill jag avslutningsvis framhålla att de liksom motsvarande bestämmelser i hyreslagens bruksvärdeparagraf (48 § hyreslagen) endast ger exempel på omständigheter som bör kunna föranleda att ett fordrat vederlag skall anses som oskäligt (jfr prop. 1968: 91 Bihang A s. 55 och prop. 1977/78: 175 s. 215–216). Arrendenämnden har alltid möjlighet att göra en s. k. ren skälighetsbedömning. Med anledning av ett påpekande under remissbehandlingen vill jag i sammanhanget erinra om att processen i nämnden är dispositiv och att nämnden inte heller har någon allmän utredningsplikt (jfr prop. 1968: 91 Bihang B s. 18–19). Det är alltså parternas yrkanden och återopanden som anger processens ram och därmed också vilka faktiska förhållanden som är av betydelse vid prövningen av om fordrad avgift är att anse som oskälig. Jag återkommer till den frågan i specialmotiveringen till 17 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Andra stycket första meningen upptar normerna för prövningen av tvist som gäller annat arrendevillkor än arrendeavgiftens storlek eller arrendetidens längd.

Bestämmelsen är utformad efter mönster av generalklausulen i 36 § avtalslagen. Viss olikhet föreligger dock mellan de båda lagparagraferna när det gäller deras praktiska tillämpning. Med stöd av generalklausulen kan endast villkor i ett redan ingånget avtal prövas, medan det enligt förevarande bestämmelse är möjligt att pröva också en avtalskontrahents förslag till helt nya villkor. Som framgår av vad jag anförde i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3) anser jag emellertid att detta faktiskt sett inte innebär så stor skillnad att det bör påverka utformningen av grundrekvisiten.

Prövningen enligt förevarande bestämmelse bör i första hand inriktas på det villkor eller det förslag till nytt villkor vars skälighet har ifrågasatts av endera parten. På motsvarande sätt som gäller beträffande tillämpningen av generalklausulen (prop. 1975/76: 81 s. 111) bör dock prövningen grundas på en helhetsbedömning, där hänsyn tas till alla omständigheter som föreligger i det enskilda fallet.

Att skälighetsfrågan bör avgöras på grundval av en helhetsbedömning framgår av att enligt lagtexten hänsyn kan tas till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Liksom när det gäller arrendeavgiftens storlek begränsas dock arrendenämndens handlingsfrihet av parternas yrkanden och åberopanden. Nämnden får t. ex. inte ändra ostridiga avtalsvillkor.

Ibland kan arrendenämnden komma att ställas inför valet mellan två versioner av samma villkor, där ingendera versionen i och för sig kan anses oskälig. Det kan också hända att parternas yrkanden ger uttryck för den positiva och negativa sidan av samma sak. Som exempel kan nämnas att arrendatorns önskemål om rätt att få ta väg över en gårdsplan motsvaras av jordägarens krav på förbud för arrendatorn att färdas där.

Det är inte möjligt att säga något allmänt om hur skälighetsbedömningen bör utfalla i sådana fall. Jag vill emellertid peka på att arrendenämnden inte är hänvisad till att godta det ena villkorsalternativet och förkasta det andra. Som framgår av lagtexten har nämnden möjlighet att jämka ett uppställt villkor eller förslag till nytt villkor, när nämnden fastställer villkoren för det fortsatta arrendet. Vissa villkorstvister torde därför bäst lösas på så sätt att nämnden söker utforma det omtvistade villkoret som en sammanjämkning av parternas ståndpunkter.

Vid skälighetsprövningen bör i tillämpliga delar uttalandena i förarbetena till generalklausulen (prop. 1975/76: 81 s. 118–130 och 135–147) tjäna till vägledning. Vid den närmare avvägningen bör liksom hittills ledning också sökas i den utomrättsliga normen god sed i arrendeförhållanden.

Andra stycket andra och tredje meningarna innehåller regler om be-

stämmande av tiden för förlängningen. Reglerna motsvarar helt vad som föreskrivs i första stycket tredje och fjärde meningarna i paragrafens nu gällande lydelse (jfr prop. 1970: 20 Del A s. 358 och 406, Del B 2 s. 868 samt 3LU 1970: 80 s. 208–209).

I en ny paragraf, 9 a §, upptas kompletterande bestämmelser om förlängningstidens längd i det fall att arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo.

Tredje stycket, som helt överensstämmer med första styckets sista mening i paragrafens nu gällande lydelse, ger uttryck för huvdprincipen att i den mån ingen av parterna fordrar att villkoren skall ändras skall samma villkor som förut gälla (jfr prop. 1970: 20 Del B 2 s. 865 och prop. 1968: 91 Bihang A s. 231).

Fjärde stycket motsvarar frånsatt en redaktionell jämkning andra stycket i paragrafens nu gällande lydelse. Bestämmelserna innebär att avtalsfrihet råder om villkoren för det fortsatta arrendet inom ramen för lagens tvingande bestämmelser (jfr prop. 1970: 20 Del A s. 358–360 och 406–407 samt Del B 2 s. 982–983).

9 kap. 9 a §

Avlider arrendatorn under arrendetiden, skall vid tillämpningen av 9 § andra stycket andra och tredje meningarna dödsboet ha rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Detta gäller dock endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Förlängs i annat fall arrendeavtal sedan arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo, skall arrendetiden utgöra ett år i den mån ej annat följer av 9 § fjärde stycket. Föreligger synnerliga skäl, får dock förlängning ske för längre tid än ett år.

I paragrafen, som är ny, ges kompletterande bestämmelser om förlängningstidens längd, när arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo. Paragrafen motsvarar 9 § tredje stycket i utredningens förslag. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5).

Paragrafen är tillämplig endast på dödsbo efter arrendator som har avlidit under arrendetiden. Dödsbo som nytillträder ett arrende skall i besittningsskyddshänseende behandlas enligt allmänna regler.

Första meningen utgör ett komplement till bestämmelserna om tiden för förlängning i 9 § andra stycket andra och tredje meningarna. Den nya bestämmelsen innebär alltså ingen inskränkning i parternas rätt att efter uppsägningen träffa frivillig överenskommelse om förlängningstiden inom ramen för lagens tvingande bestämmelser. En sådan överenskommelse blir gällande enligt 9 § fjärde stycket. Inte heller medför bestämmelsen någon förändring i fråga om vad som gäller vid s. k. automatisk förlängning. Om arrendeavtalet inte sägs upp inom rätt tid, skall det alltså enligt 3 § andra stycket anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Dödsboet har självfallet inte någon ovillkorlig rätt att erhålla förlängning för tid som motsvarar arrendetiden enligt avtalet, om denna ej överstiger fem år. Liksom fallet skulle ha varit, om dödsfallet inte hade inträffat, kan det på grund av omständigheterna i det enskilda fallet finnas skäl för både kortare eller längre förlängningstid än som motsvarar den avtalade arrendetiden. Behövlig anpassning av förlängningstiden till sådana individuella omständigheter kan alltså ske med tillämpning av 9 § andra stycket tredje meningen (prop. 1970: 20 Del B 2 s. 868 och 31.U 1970: 80 s. 208–209).

Regeln om att dödsboet har rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft är tillämplig endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Detta framgår av *andra meningen*.

I fortsättningen av paragrafen behandlas det fallet att förlängning sker vid utgången av den först bestämda förlängningstiden eller vid senare tidpunkt. Bestämmelserna är tillämpliga oberoende av hur lång den första eller sammanlagda förlängningstiden har varit. Det har inte heller någon betydelse i vilken ordning förlängningstiden tidigare har blivit bestämd.

Däremot förutsätts det självfallet att det råder tvist om hur lång den nya förlängningstiden bör vara. Jordägaren och dödsboet har alltså även i här avsedda situationer avtalsfrihet i fråga om förlängningstiden inom ramen för lagens tvingande regler. Detta framgår av den intagna hänvisningen till 9 § fjärde stycket. Inte heller berörs i detta sammanhang reglerna om automatisk förlängning (3 § andra stycket).

I *tredje meningen* anges som huvudregel att arrendetiden skall vara ett år, när avtalet förlängs vid annan tidpunkt än vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Att uppsägningstiden då skall vara minst åtta månader följer av 3 § första stycket *andra meningen*. Sker ej uppsägning inom rätt tid, förlängs avtalet automatiskt med ett år i sänder (3 § första och *andra styckena*). Om däremot avtalet sägs upp av jordägaren, åtnjuter dödsboet inte besittningsskydd (7 § första stycket 1).

Enligt undantagsregeln i *fjärde meningen* får i vissa fall förlängning ske för längre tid än ett år. Förutsättningen för detta är att synnerliga skäl föreligger för längre förlängningstid. Främst åsyftas fall där dödsboet på grund av mellankommande omständigheter, som försvårat en ändamålsenlig avveckling, har behov av en längre avvecklingsperiod än som följer av huvudregeln i tredje meningen. Normalt bör det vidare fordras att konsekvenserna för dödsboets del är så oförmånliga att starka sociala eller ekonomiska skäl kan anses tala för att dödsboet bör få utnyttja fördelen av en längre avvecklingsperiod. En avvägning måste härvid ske i förhållande till jordägarens berättigade intressen.

Enligt min mening bör bedömningen i första hand inriktas på de förhållanden som är aktuella eller förutsebara vid tidpunkten för prövningen. Hur lång tid dödsboet sammanlagt har brukat arrendestället synes däremot i allmänhet inte böra tillmätas någon avgörande betydelse.

Om avtalet med tillämpning av undantagsregeln förlängs på exempelvis två år, kvarstår besittningsskyddet. Säger jordägaren på nytt upp avtalet, kan alltså dödsboet återigen föra frågan om förlängningstiden vidare till arrendenämnden. I ett sådant fall torde det dock sällan vara aktuellt att avvika från huvudregeln om ett års förlängningstid.

10 kap. 6 §

*Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt be-
lopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är
oskälig. Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast
obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga
att betala med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i
övrigt.*

*Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den
mån det ej är oskäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omstän-
digheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och om-
ständigheterna i övrigt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar
arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år.
Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av
särskild anledning är lämpligare.*

*I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor
som förut gälla.*

*Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren
för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelser-
na i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat
följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.*

I paragrafen meddelas bestämmelser om villkoren för fortsatt arrende i samband med att avtal om bostadsarrende förlängs. Bestämmelserna har anpassats till de nya reglerna vid jordbruksarrende (9 kap. 9 §). Beträffande principerna för denna anpassning hänvisar jag till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7).

I första stycket regleras frågan om arrendeavgiftens storlek i det fall att parterna inte kan komma överens om vilken avgift som skall utgå. Till första och andra meningarna, som inte innebär någon ändring i sak i förhållande till nu gällande rätt, har fogats en ny tredje mening som upptar de nya arrendesättningsreglerna. Dessa är utformade efter mönster av motsvarande bestämmelser i 9 kap. 9 § första stycket tredje meningen. Som jag framhöll i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7) skiljer sig dock arrendesättningsreglerna vid bostadsarrende från motsvarande regler vid jordbruksarrende i det avseendet att arrendeställets avkastningsförmåga inte ingår bland de faktorer som i första hand bör beaktas vid avgiftsbedömningen. I övrigt bör i tillämpliga delar samma bedömningsnormer tillämpas vid avgiftsprövningen vid bostadsarrende som vid jordbruksarrende. Dessutom torde motivuttalandena i samband med 1968 års arrenderättsreform fortfarande kunna ge viss vägledning vid prövningen (prop. 1968: 19 s. 86–87 och SOU 1966: 26 s. 217–218).

Andra–fjärde styckena överensstämmer helt med 9 kap. 9 § andra–fjärde styckena. Endast andra stycket första meningen innebär en saklig ändring i förhållande till gällande rätt. Beträffande dessa delar av paragrafen hänvisar jag till vad jag har anfört om motsvarande regler vid jordbruksarrende i den allmänna motiveringen (avsnitten 2.2 och 2.3) och i specialmotiveringen till 9 kap. 9 §.

10 kap. 6 a §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§ motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

Paragrafen, som är ny, har delvis samma innehåll som 10 kap. 6 § i dess nu gällande lydelse. Beträffande andra besittningsskyddsfrågor än dem som behandlas i 10 kap. 4–6 §§ hänvisas i paragrafen till motsvarande regler vid jordbruksarrende (jfr. prop. 1970: 20 Del B 2 s. 1014).

Den enda nyheten i sak i förhållande till nuvarande ordning är att också vid bostadsarrende särskilda bestämmelser är tillämpliga vid bestämmande av förlängningstidens längd i det fall att arrenderätten under löpande arrendeperiod har övergått på arrendatorns dödsbo. Detta framgår av hänvisningen till 9 kap. 9 a §. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitten 2.5 och 2.7).

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

Med undantag av 9 kap. 8 § gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

I likhet med kommittén anser jag att de föreslagna nya reglerna rörande arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor än arrendeavgift och förlängningstid samt dödsbos besittningsskydd i princip bör bli tillämpliga även på avtal som har ingåtts före den nya lagstiftningens ikraftträdande, dvs. före den 1 juli 1979. I enlighet härmed föreskrivs i *andra stycket* att de nya bestämmelserna – med undantag av reglerna om självinträde – i princip är tillämpliga även på redan ingångna avtal omedelbart vid ikraftträdandet. Har uppsägning av avtalet skett före den 1 juli 1979 är dock äldre bestämmelser fortfarande tillämpliga.

När det gäller de nya reglerna i 9 kap. 8 § om jordägarens rätt till självinträde ansluter jag mig däremot till de remissinstanser som har ansett att de nya reglerna bör bli tillämpliga på äldre avtal först efter den tidpunkt då avtalet tidigast kan bringas att upphöra på grund av uppsägning som sker efter den nya lagstiftningens ikraftträdande. En bestämmelse härom upptas i *tredje stycket*.

I övergångsbestämmelserna behandlas inte arrendeavtal som har ingåtts före den 1 januari 1972 och på vilka JB ännu inte är tillämplig den 1 juli 1979. Sådana avtal regleras i övergångshänsende av bestämmelserna i 34–54 §§ lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (se Nytt juridiskt arkiv, avdelning II, 1971 s. 185–206). I och med att JB enligt dessa bestämmelser blir tillämplig på avtalet blir också förevarande övergångsbestämmelser tillämpliga.

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

5 §

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet att upphöra på grund härav,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen¹ icke bör förlängas,

3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

4. fastighetens ägare i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9 a–13 §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken motsvarande tillämpning. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.

Första och andra styckena gälla ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

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

I första stycket upptas huvudregeln om rätten till förlängning av arrendeavtalet samt de besittningsskyddsbrytande grunderna (jfr. prop. 1970:145 s. 328, 444 och 457). Till tredje punkten har fogats ett nytt rekvisit som innebär att fastighetsägarens rätt till självinträde skall avgöras på grundval av en obillighetsprövning. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitten 2.4 och 2.7) om det nya rekvisitet. Intresseavvägningen synes i detta fall böra ske efter i stort sett samma principer som vid jordbruksarrende. Vid den närmare avvägningen måste självfallet hänsyn tas till de särskilda förhållandena inom fiskerinäringen.

I andra stycket hänvisas beträffande besittningsskyddsbestämmelserna i övrigt till motsvarande regler vid jordbruksarrende resp. bostadsarrende. Frågan om dessa reglers tillämplighet på fiskearrenden har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7).

¹ Ordet "skäligen", som felaktigt föll bort i samband med en lagändring år 1971 (SFS 1971:883) har nu åter satts in.

Som framgår av lagtexten har arrendesättningsreglerna vid fiskearrende anknytts till motsvarande regler vid bostadsarrende i stället för att som hittills vara knutna till avgiftsreglerna vid jordbruksarrende. Omläggningen beror på att arrendeställets avkastningsförmåga inte ingår bland de faktorer som i första hand bör beaktas vid prövningen av den begärda avgiftens skälighet. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7) och i specialmotiveringen till 10 kap. 6 § JB. Jag vill samtidigt peka på att det ändå finns utrymme för ett visst mått av hänsynstagande till avkastningsförmågan inom ramen för den i lagtexten gjorda hänvisningen till omständigheterna i övrigt.

Tredje och fjärde styckena, som är oförändrade, upptar bestämmelser om undantag från besittningsskyddsreglerna och om dispens från besittningsskyddet (jfr prop. 1970: 145 s. 328, 444 och 457).

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

De nya bestämmelserna i 5 § andra stycket gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

5 § första stycket 3 i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

Övergångsregleringen bygger på samma principer som ligger till grund för övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken. Jag hänvisar till vad jag anförde i det sammanhanget.

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

11 §

I paragrafen ges bestämmelser om återupptagande av vissa ärenden vid arrende- eller hyresnämnd.

Paragrafen har jämkats redaktionellt. Jag hänvisar till vad jag har anfört vid 8 kap. 28 § JB.

17 §

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. *I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga.* Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande

som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

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

I paragrafen ges bestämmelser om arrende- eller hyresnämnds befogenhet att föranstalta om kompletterande utredning i ärenden som är föremål för prövning.

Enligt *första stycket tredje meningen*, som är oförändrad, har nämnd generell befogenhet att föranstalta om nödvändig utredning. Som jag framhöll i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) kan arrendenämnd med stöd av denna bestämmelse i arrendesättningstvist inhämta kompletterande utredning om arrendeställets normala avkastningsförmåga. Kostnaden för sådan utredning skall enligt 19 § första stycket ersättas av allmänna medel. Om tjänsteman vid lantbruksnämnd förordnas att avge yttrande om avkastningsförmågan skall avgift utgå enligt förordningen (1967: 445, omtryckt 1978: 251) med lantbruksnämndstaxa, om lantbruksstyrelsen ej bestämmer annat.

När det gäller frågan i vilken utsträckning nämnd bör utnyttja sin befogenhet att självant föranstalta om kompletterande utredning erinrade jag i specialmotiveringen till 9 kap. 9 § JB om att huvudprincipen enligt de uttalanden som gjordes vid bestämmelsens tillkomst (prop. 1968: 91 Bihang B s. 18–19) är att det normalt ankommer på parterna själva att skaffa fram den utredning som behövs för att nämnden skall kunna bedöma tvisten. Jag vill betona att denna grundsats inte har rubbats av att förvaltningslagen (1971: 290) i efterhand har blivit tillämplig på förfarandet i arrende- eller hyresnämnd i den mån inte avvikande bestämmelser meddelas i förevarande lag eller i annan författning (prop. 1973: 23 s. 131–132, 151 och 199 samt prop. 1974: 151 s. 145). I förvaltningslagen föreskrivs nämligen inte någon allmän utredningsplikt för förvaltningsmyndigheterna. Vad som skall gälla i fråga om utredningsansvarets fördelning inom förvaltningsförfarandet har ansetts böra bero på speciallagstiftning och sedvanerätt (prop. 1971: 30 s. 372 och 375).

Att utredningsansvaret beträffande de faktiska omständigheterna främst åvilar parterna själva torde vara den lämpligaste ordningen när det gäller s. k. tvåpartsärenden av den privaträttsliga natur som det här är fråga om. Jag anser därför att den nuvarande huvudprincipen i fråga om utredningsansvarets fördelning i arrendesättningstvister bör behållas.

Andra stycket har kompletterats med en bestämmelse som ger arrendenämnden befogenhet att inhämta yttrande från lantbruksnämnden om ar-

rendeställets avkastningsförmåga. Beträffande de allmänna förutsättningarna för inhämtande av sådant yttrande hänvisar jag till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2). I fråga om förfarandet vid lantbruksnämnden finns bestämmelser i förordningen (1967:425, omtryckt 1978:289) med instruktion för lantbruksstyrelsen och lantbruksnämnderna.

I *tredje och fjärde styckena*, som är oförändrade, ges bestämmelser om partsorganisationernas processuella ställning i vissa tvister enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Se om dessa bestämmelser prop. 1977/78:175 s. 152, 184, 216–217 och 226 samt CU 1977/78:32 s. 21–23 och 26–27.

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

*Bilaga 1***Kommitténs sammanfattning av sitt betänkande****Inledning**

Detta delbetänkande handlar i huvudsak om jordbruksarrende och särskilt om jordbruksarrendatorns besittningsskydd.

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

I vårt land utgör den totala åkerarealen 2 980 039 hektar (1976). Av denna areal är 39,7 procent upplåten på arrende (1976). Arrende som brukningsform har under senare år fått allt större betydelse inom den svenska jordbruksnäringen.

Reglerna om jordbruksarrendatorns besittningsskydd syftar till att trygga arrendatorns rätt till fortsatt arrende efter den ursprungligen avtalade arrendetidens utgång. De viktigaste reglerna om besittningsskydd är följande. Sker inte någon uppsägning av avtal, som gäller för ett år eller längre tid, förlängs avtalet automatiskt med en ny arrendeperiod. Även när jordägaren säger upp avtalet, har arrendatorn, om den avtalade arrendetiden varit längre än ett år, rätt till förlängning av avtalet. Arrendeavgiften och andra villkor för ett fortsatt arrende kan vid tvist fastställas av arrendenämnden. Som allmän regel gäller att dessa villkor inte får vara oskäligen. Om villkoren skulle bli alltför betungande, blir besittningsskyddet av ringa värde för arrendatorn. I lagen finns uppräknade vissa situationer som ger jordägaren rätt att vid arrendetidens utgång häva arrendeförhållandet. En sådan situation föreligger när jordägaren själv vill bruka arrendestället. Han kan då göra gällande s. k. självinträde.

Vissa allmänna synpunkter på jordbruksarrende

För att driva ett familj jordbruk fordras omfattande investeringar i maskiner, byggnader och andra anläggningar. Reglerna om jordbruksarrende bör följ-

aktligen utformas så att de underlättar uppbyggandet och vidmakthållandet av ändamålsenliga arrendeställen. Reglerna bör också främja arrendatorns intresse av att lägga ned det arbete och det kapital som krävs för att åstadkomma effektiva familjejordbruk. För arrendatorn är det i detta hänseende av största betydelse att han kan räkna med en säker och varaktig besittning av arrendestället. De nuvarande reglerna om arrendatorns besittningsskydd uppfyller enligt kommitténs mening inte helt detta krav. De kan ge utrymme för osäkerhetsmoment som inte svarar mot den trygghet och förutsägbarhet som krävs för att arrendatorn skall vara beredd att göra insatser som ger resultat först på längre sikt. Dessa osäkerhetsmoment utgörs främst av reglerna om bestämmande av arrendeavgift och andra arrendevillkor vid fortsatt arrende samt regeln om jordägarens rätt till självinträde.

Arrendeavgiften och andra arrendevillkor vid jordbruksarrende

Vid nyupplåtelse av jordbruksarrende har parterna avtalsfrihet beträffande arrendeavgiftens storlek. Detsamma gäller andra arrendevillkor i den mån de inte strider mot någon tvingande regel i arrendelagstiftningen. Vid förlängning av arrendeavtal efter uppsägning skall enligt 9 kap. 9 § JB arrendeavgiften utgå med skäligt belopp. Den arrendeavgift jordägaren fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. Träffar parterna vid förlängning överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen gälla i den mån den inte strider mot någon tvingande bestämmelse i lagen. Under förarbetena (prop. 1970:20 del B 2 s. 868) uttalade departementschefen att som en grundläggande princip för avgiftsbestämning vid förlängning bör gälla att arrendeavgiften skall avgöras av rådande marknadsförhållanden.

För att få frågan om arrendeavgifterna belyst har kommittén gått igenom beslut i arrendetvister och låtit utföra en enkätundersökning, som i fortsättningen benämns arrendeundersökningen.

Kommittén har vid sina överväganden i avgiftsfrågan konstaterat att ytterst få arrendeställen är jämförliga med varandra och att detta förhållande också avspeglas i arrendenämndernas svårigheter att som grund för beslut i avgiftstvister lägga arrendenivån för jämförliga arrenden. I många fall har frågan fått avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kunnat antas ha varit beredda att betala.

Från allmän jordbruksekonomisk synpunkt gäller att ett arrendejordbruk på sikt inte kan bära en större arrendekostnad än vad arrendeställets normala avkastning medger. Därtill kommer att arbetsersättningen skall kunna tillförsäkra brukaren en ekonomisk och social standard, som är likvärdig med den som jämförbara grupper uppnår. För att målet om likvärdig standard skall kunna uppnås krävs bl. a. att arrendeavgiften anpassas till jordbrukets avkastningsförmåga. Om arrendeavtalet skall kunna fylla ett förnuftigt ändamål på längre sikt, bör det också för parterna framstå som naturligt att arrendeavgiften skall kunna bäras av arrendeställets avkastning. Resultatet av arrendeundersökningen visar att arrendeavgifterna överlag höjts jäm-

förelsevis måttligt. Inom vissa delar av landet har dock avgifterna närmat sig nivåer, som inneburit en snedvridning av prisbildningen på arrenden. Det är följaktligen denna särskilt höga arrendenivå som i första hand kommer att motverkas om arrendeställets avkastningsförmåga beaktas i högre grad vid bestämmande av skälig avgift. I de fall parterna inte kan enas om avgiften för fortsatt arrende, bör prövningen av arrendeavgiftens skälighet ske under större beaktande av arrendeställets normala avkastningsförmåga. Kommittén avser härmed den avkastning en normalt duktig jordbrukare bör kunna erhålla med en driftsinriktning, som inte kan bedömas som olämplig för arrendestället ifråga. Med uttrycket "normal" avkastning menar kommittén inte detsamma som "faktisk" avkastning. Även om dessa båda begrepp i praktiken ofta sammanfaller, måste de teoretiskt hållas klart isär. Arrendeställets normala avkastningsförmåga bör tjäna endast som riktpunkt för arrendenämndens bedömning, och det bör därför endast i undantagsfall bli fråga om att genomföra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler. För avkastningsbedömningen kan god vägledning erhållas från den kalkyleringsverksamhet som förekommer vid lantbruksnämnderna i samband med bl. a. prövning av frågor om statligt stöd till jordbruksföretag, t. ex. vid nyetablering. Man måste också vid avgiftsbestämningen ta hänsyn till sådana omständigheter som t. ex. arrendetidens längd och övriga avtalsvillkor. Ett beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga medför att överdrivna arrendeavgifter, som beror på faktorer som har föga samband med jordbrukets långsiktiga lönsamhet, inte längre tillåts påverka den allmänna arrendenivån. Därigenom kommer den del av jordbruksproduktionens kostnader, som arrendeavgifterna utgör, att stå i bättre samklang med samhällets övriga åtgärder på jordbrukets område.

Kommittén föreslår att 9 kap. 9 § JB ges en sådan lydelse att avgiften skall bestämmas till belopp som med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är att anse som skäligt.

Som redan tidigare angetts råder det vid upplåtelse av arrende till ny arrendator avtalsfrihet beträffande arrendeavgiftens storlek. Denna avtalsfrihet vid nyupplåtelse är en grundläggande princip i arrendelagstiftningen. Någon inskränkning i den bör ske endast om starka skäl föreligger. Kommittén föreslår inte någon ändring i detta hänseende. Skälen härför är bl. a. följande. Arrendeundersökningen visar att prisutvecklingen på de flesta håll varit förhållandevis lugn. En reglering av förstagångsavgifterna skulle medföra en byråkratisering, vars olägenheter och kostnader inte ter sig försvarliga mot bakgrund bl. a. av den allmänna prisutvecklingen på arrendemarknaden. Vidare skulle ersättning sannolikt komma att betalas vid sidan av den i avtalet angivna arrendeavgiften i likhet med vad som kan förekomma på hyresmarknaden. Det föreligger också stor risk för att antalet muntliga arrenden kan komma att öka.

Kommittén har övervägt om någon form av rådgivande verksamhet beträffande lämpliga arrendeavgifter borde bedrivas i samhällets regi. Från arrendatorshåll har föreslagits inrättande av s. k. arrendeuppskattningsnämnder med uppgift att biträda parterna vid bestämmande av arrendeavgift. Kommittén har funnit att de organisationer som finns på arrendemarknaden – Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Föreningen Sveriges jordbruksarrenden-

datorer (SJA) och Sveriges jordägareförbund – bedriver en sådan rådgivning och upplysning att det för närvarande inte föreligger skäl för att inrätta några nya rådgivande organ.

Vid tvist mellan jordägare och arrendator om annat arrendevillkor än arrendeavgiften gäller för närvarande enligt 9 kap. 9 § JB att det av jordägaren uppställda villkoret skall gälla, om det inte strider mot god sed i arrendeförhållanden eller på annat sätt är obilligt. Kommittén föreslår en ändrad lydelse av 9 kap. 9 § JB som tydligare än den nuvarande uttrycker principen om parternas jämställdhet i avtalsförhållandet. Såväl jordägaren som arrendatorn kan säga upp arrendeavtalet för att åstadkomma ändring av arrendevillkoren. När det gäller den måttstock efter vilken parternas förslag till villkor skall bedömas blir med nuvarande reglering frågan något oklar. Att ett av jordägaren uppställt villkor blir gällande, om det inte är obilligt, framgår av ordalydelsen i paragrafen. Den lämnar emellertid öppet hur ett av arrendatorn uppställt villkor bör prövas. Med den företrädesrätt som bestämmelsens nuvarande avfattning ger jordägaren kan det slutligt bestämda innehållet i villkoret i många fall tendera att få en ensidig inriktning till jordägarens fördel. Regelns nya innehåll bör skapa balans mellan parterna och tillgodose önskemålet om att samtliga de av parterna föreslagna villkoren, således även nya sådana, kan bli föremål för likartad prövning. Kommittén föreslår att regeln avfattas så att annat villkor skall vara skäligt med hänsyn till arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor och omständigheterna i övrigt.

Jordägarens rätt till självinträde vid jordbruksarrende

Arrendatorns rätt till förlängning av avtalet faller bort när jordägaren efter uppsägning gör sannolikt att han själv eller nära anhörig skall bruka arrendestället efter arrendetidens utgång.

Kommittén har i frågan om jordägarens rätt till självinträde gjort i huvudsak följande överväganden. Den nuvarande bestämmelsen ger inget utrymme för en vägning av jordägarens önskemål mot de uppoffringar som en avflyttning från ett gårdsarrende regelmässigt innebär för arrendatorn och hans familj. Billighetsskäl talar för att arrendatorn bör kunna få det ändamålsenliga i besittningsavbrottet prövat av opartiskt organ.

Reglerna om besittningsskydd syftar till att bereda en skötsam arrendator trygghet till hem och näring. Jordbrukets utveckling kräver numera i allt högre grad rationell planering och åtgärder för varaktiga förbättringar. Det är troligt att många arrendatorer i framtiden kommer att själva stå för ganska betydande investeringar i byggnader och andra anläggningar med jämförelsevis lång livslängd. Ökad satsning på förbättrad teknik kan sannolikt åstadkommas endast om arrendatorn räknar med att få bruka arrendestället under en längre tid. Vid sidan av dessa effektivitetssynpunkter har också alltmer gjort sig gällande önskemål om att alltför drastiska personliga och sociala omställningar bör begränsas. Den svagare industrikonjunkturen och det ökade kravet på specialiserade yrkeskunskaper har särskilt för den något äldre arbetskraften medfört stora svårigheter, då det gällit att finna nya möj-

ligheter till sysselsättning. Det är således från både allmän och enskild synpunkt av stor vikt att arrendatorn tillförsäkras en relativt varaktig besittning av arrendestället. Den nuvarande regeln om jordägarens ovillkorliga rätt till självinträde låter sig inte helt förenas med det synsätt som återgivits ovan. Regeln kan i många fall leda till stötande resultat. Kommittén har därför övervägt en ordning som tillåter självinträde bara när det ter sig rimligt med hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter. Frågan om besittningsavbrott skall alltså avgöras efter en vägning av parternas motstående intressen. Om ett upphörande av arrendeförhållandet med hänsyn till de skäl parterna anför bedöms som obilligt mot arrendatorn, skall enligt förslaget självinträde vägras. Härigenom har kommittén ansett sig ha skapat en ordning där å ena sidan jordägaren återfår full dispositionsrätt över sin mark när han har befogad anledning därtill, medan å andra sidan arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet tillgodoses i högre grad än nu.

Dödsbos besittningsskydd vid jordbruksarrende

Kommitténs uppdrag att undersöka möjligheterna att förstärka arrendatorns besittningsskydd har lett fram till ett förslag beträffande rätt till fortsatt arrende för dödsbo efter arrendator som avlidit under löpande arrendetid. Det nuvarande rättsläget är oklart. Kommittén har funnit det angeläget att denna oklarhet undanröjs genom en lagregel som tillförsäkrar dödsboet tillräcklig tid att överväga vad som lämpligen bör ske beträffande arrendestället i framtiden. Det kan gälla t. ex. ett fortsatt brukande av någon dödsbodolägare eller en från ekonomisk synpunkt förnuftig avveckling av arrendet. I detta delbetänkande behandlas inte frågan om rätt för arrendatorn att överlåta arrendet. Kommittén avser att senare ta upp denna fråga.

Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende

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

Det nu gällande uppsägningsförfarandet har blivit utsatt för åtskillig kritik.

Kritiken har tagit sikte främst på följande. Även om parterna är överens om att arrendet skall fortsätta, måste avtalet sägas upp – vilket betyder dess upphörande – om någon part önskar ändring av villkoren. Arrendatorn kan inte få full visshet om jordägarens avsikt med en uppsägning innan tvisten hänskjutits till arrendenämnden. Reglerna ger jordägaren för stor frihet att bestämma längden av den tid under vilken förhandlingar om nya villkor skall pågå. Frågan om fortsatt arrende kan därför hållas svävande lång tid efter arrendetidens utgång. Förfarandet kännetecknas av en ensidighet för arrendatorn att hänskjuta tvist till arrendenämnden.

När det gäller uppsägning av besittningsskyddade arrenden till arrendetidens utgång, har kommittén haft som allmän utgångspunkt att förfarandet bör vara anpassat till normalsituationen vid förlängning samt kännetecknas av så klara och enkla regler som möjligt. Ett nytt uppsägningsförfarande bör tillgodose framför allt följande krav. När ena parten säger upp avtalet, bör den andra parten så tidigt som möjligt få kännedom om syftet med uppsägningen. För att det från början skall stå klart vad den uppsägande parten önskar bör det inte vara tillåtet att ändra en uppsägning för villkorsändring till att avse avtalets upphörande. Reglerna måste främja ett snabbare avgörande av tvistefrågor än för närvarande. Villkoren för ett fortsatt arrende bör normalt vara bestämda innan arrendetiden går ut. Det bör åligga den part som önskar ändring i ett bestående förhållande att hänskjuta eventuell tvist till arrendenämnden.

Kommitténs förslag till nytt uppsägningsförfarande kan i huvudsak sammanfattas enligt följande.

Uppsägning skall göras skriftligen och gälla antingen avtalets upphörande eller ändring av villkoren. Syftet med uppsägningen måste framgå av uppsägningshandlingen. Säger jordägaren upp avtalet för upphörande, skall dessutom den besittningsbrytande grunden anges i uppsägningshandlingen. Uppfyller uppsägningen inte dessa krav, är den utan verkan. Avtalet blir då förlängt på de gamla villkoren. De nuvarande uppsägningstiderna skall gälla även i fortsättningen. Uppsägning för villkorsändring behöver inte innehålla uppgift om villkoren för det fortsatta arrendet. Det är emellertid lämpligt att parterna så tidigt som möjligt lägger fram förslag till villkor som underlag för förhandlingar. Efter uppsägning skall parterna kunna förhandla om fortsatt arrende eller villkoren härför.

Har överenskommelse inte träffats senast sex månader från den dag då uppsägning senast kunde göras, skall den part som sagt upp avtalet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Gör han inte det, är hans uppsägning utan verkan. Har fråga om arrendeavtalets upphörande hänskjutits till arrendenämnden, har denna att pröva såväl förlängningsfrågan som villkoren för ett eventuellt fortsatt arrende. Har däremot endast villkorsfrågan hänskjutits, får arrendenämnden inte pröva fråga om arrendeförhållandets upphörande. Har arrendenämnden förlängt avtalet på nya villkor eller endast fastställt nya villkor, har arrendatorn rätt att senast fyra månader från det att villkoren blivit slutligt bestämda säga upp avtalet, om han finner de nya villkoren alltför betungande. Avtalet upphör då att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. De villkor som fastställts för det fortsatta arrendet skall gälla fram till avträdet.

Förslag till ändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende

Vad kommittén anfört beträffande andra arrendevillkor än arrendeavgiften, dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarandet har i allt väsentligt samma giltighet för bostadsarrende och fiskearrende. Kommittén föreslår därför motsvarande ändringar i bestämmelserna om dessa arrendeformer.

Avslutning

Enligt kommitténs direktiv skall särskild uppmärksamhet ägnas åt frågan om vilka följder för utbudet av jordbruksarrenden som en ändring av JB:s villkorsnormer kan föra med sig. Kommittén har inte funnit det möjligt att på förhand uttala sig om vilken effekt på utbudet av jordbruksarrenden som en viss lagändring kan få. De faktorer som kan antas påverka utbudet av arrenden är svåra att klarlägga och av mycket skiftande betydelse för olika kategorier av jordägare. Man kan endast mera allmänt anta att jordägarrens intresse för utarrendering minskar, om arrendelagstiftningen i allt för hög grad begränsar jordägarrens rätt att förfoga över jorden. Även om viss risk för ett minskat utbud föreligger bör enligt kommittén en sådan risk inte få stå i vägen för de förslag till förstärkt besittningsskydd som kommittén lägger fram.

Kommitténs lagförslag

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrives i fråga om jordabalken

dels att 8 kap. 8, 30, 31 och 33 §§, 9 kap. 3, 7, 8-13 §§ samt 10 kap. 3, 5 och 6 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas fyra nya bestämmelser, 9 kap. 10a, 10b och 13a §§ samt 10 kap. 6 a § av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap

8 §¹

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ och när arrendator uppsäger avtal enligt 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 § skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § samt 11 kap. 6 och 6 a §§ skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

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

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kon-

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kon-

¹ Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

tor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

tor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall, *utom i fall som avses i 9 kap. 10 § och 10 kap. 6a §*, uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal *om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.*

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

30 §

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § samt övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkor vid förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § samt övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

31 §²

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan för-

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkor vid förlängning,

² Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse

längning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §³

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6a § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6a §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 kap

3 §

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vid arrende som är förenat med rätt till förlängning skall uppsägning också alltid ske för att ändrade villkor skall gälla för fortsatt arrende.* Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens

³ Senaste lydelse 1973:187.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Har uppsägning av avtalet skett endast för ändring av villkoren, anses avtalet förlängt på villkor som fastställs enligt 9 §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

7 §

Bestämmelserna i 8–13 §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller

2. arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

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

1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller

2. arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

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

8 §⁴

Om jordägaren uppsagt arrendeaftalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om jordägaren uppsagt arrendeaftalet för upphörande, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

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

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

⁴ Senaste lydelse 1971:873.

Nuvarande lydelse

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället,

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan,

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Föreslagen lydelse

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

9 §⁵

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Vid fastställande av villkor vid förlängning av arrendeavtal skall arrendeavgiften bestämmas till belopp som med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är att anse som skäligt.

Annat villkor skall vara skäligt med hänsyn till arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor och omständigheterna i övrigt.

Arrendatorn eller, om han avlidit före arrendetidens utgång, dödsboet har rätt till förlängning för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år.

Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts i tredje stycket, om detta av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arren-

⁵ Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse

10 §

Uppsäges arrendeavtal och föreligger tvist om förlängning av avtalet eller om villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.

10 a §

Föreslagen lydelse

det, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första- fjärde styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

När jordägaren uppsäger arrendeavtalet, skall uppsägningen avse antingen avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren.

Motsvarande gäller när arrendatorn uppsäger arrendeavtalet till arrendetidens utgång.

Uppsägning skall innehålla uppgift huruvida den avser avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren. Har uppsägning skett endast för ändring av villkoren, får uppsägningen därefter ej ändras till att avse avtalets upphörande. Uppsäger arrendatorn avtalet för upphörande, är rätten till förlängning förfallen.

Uppsäger jordägaren avtalet för upphörande, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Annan orsak får därefter ej åberopas.

Uppfyller uppsägning inte föreskrif-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

terna i första stycket första meningen eller andra stycket första meningen är den utan verkan.

Uppsägning skall delges enligt bestämmelserna i 8 kap. 8 §. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje meningen gäller dock ej.

10 b §

Har jordägaren uppsagt avtalet för upphörande eller endast för ändring av villkoren och kan överenskommelse inte träffas, har jordägaren att hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast sex månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid ej är föreskriven, från den dag uppsägning har skett. Iakttagas ej denna tidsfrist, är uppsägningen utan verkan.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om arrendatorn när han har uppsagt avtalet för ändring av villkoren.

11 §

Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas till dess villkor för samma tid blir slutligt bestämda.

Är fråga om villkor för fortsatt arrende ej avgjord när arrendetiden går ut, äger bestämmelsen i första stycket andra meningen motsvarande tillämpning.

12 §⁶

Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.

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

⁶ Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse

Dom eller beslut varigenom *arrendatorns talan bifalles* anses om avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Föreslagen lydelse

gäller vid prövning av tvist om ändring av arrendevillkoren.

Dom eller beslut varigenom *jordägarens talan om arrendeavtalets upphörande ej bifalles* anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

13 §

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

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

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

13 a §

Finner arrendatorn att de enligt 12 § fastställda villkoren för det fortsatta arrendet är för betungande för honom, har han rätt att senast fyra månader efter det att villkoren slutligt bestämts uppsäga avtalet för upphörande. De villkor som fastställts för det fortsatta arrendet skall gälla för tiden fram till avträdet.

10 kap

3 §

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Uppsägning skall också alltid ske för att ändrade villkor skall gälla för fortsatt arrende.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.

Har uppsägning av avtalet skett endast för ändring av villkoren, anses avtalet förlängt på villkor som fastställs enligt 6 §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller dock utan sådant godkännande.

5 §

Om jordägaren uppsagt arrendeaftalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om jordägaren uppsagt arrendeaftalet för upphörande, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

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

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

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda marken i enlighet med planen,

5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendators intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger 9 kap. 9–13 §§ motsvarande tillämpning.

Vid fastställande av villkor vid förlängning av arrendeavtal skall arrendeavgiften utgå med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig.

Annat villkor skall vara skäligt med hänsyn till arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor och omständigheterna i övrigt.

Arrendatorn eller, om han avlidit före arrendetidens utgång, dödsboet har rätt till förlängning för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år.

Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts i tredje stycket, om detta av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första – fjärde styckena, lända till esterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

6 a §

Bestämmelserna i 9 kap. 10–13 a §§ äger motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningen i 9 kap. 12 och 13 §§ till 9 § samma kapitel skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.
 2. Bestämmelserna gäller även för avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende, som träffats före lagens ikraftträdande.

3. Arrendetvist, som anhängiggjorts vid arrendenämnd före lagens ikraftträdande, behandlas enligt äldre bestämmelser.
4. Har uppsägning av arrendeavtal skett före lagens ikraftträdande, äger de äldre bestämmelserna om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd tillämpning.

Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom föreskrives i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

att 1, 11, 12, 17 och 19 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1 §

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

- | | |
|---|---|
| 1. medla i arrendetvist, | |
| 2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor <i>för sådan förlängning</i> samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd, | 2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor <i>vid förlängning</i> samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd, |

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.

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

11 §

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10b §, 10 kap. 6a § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 §

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna. Har till arrendenämnd hänskjutits endast tvist om villkor för fortsatt jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende, får nämnden icke pröva fråga om arrendeförhållandets upphörande.

Nämnd skall, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3. I annat fall avskrivs ärendet.

17 §²

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. 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 om bestämmande av avgift för jordbruksarrende får arrendenämnden förordna lantbrukskonsulent vid lantbruksnämnd eller annan sakkunnig att avge utlåtande angående arrendeställets avkastningsförmåga.

19 §³

Den som efter förordnande av nämnd besiktigat fastighet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skälig ersättning av allmänna medel.

Den som efter förordnande av nämnd besiktigat fastighet, avgett utlåtande angående arrendeställets avkastningsförmåga eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skälig ersättning av allmänna medel.

² Senaste lydelse 1974:824.

³ Senaste lydelse 1974:824.

Har någon, som nämnd inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som regeringen meddelar.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.
 2. Har arrendeavtal sagts upp före lagens ikraftträdande, skall 12 § första stycket andra meningen i den nya lydelsen inte tillämpas.
 3. 17 § tredje stycket och 19 § första stycket i den nya lydelsen gäller ej vid arrendetvist som anhängiggjorts före lagens ikraftträdande.

Förslag till

Lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

Härigenom föreskrives i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden att 4, 5, 16 och 18 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Uppsägning skall också alltid ske för att ändrade villkor skall gälla för fortsatt arrende.* Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.

Har uppsägning av avtalet skett endast för ändring av villkoren, anses avtalet förlängt på villkor som fastställs enligt 10 kap. 6 § jordabalken.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

I fråga om tiden för upphörande av arrendeavtal vid frånträde av avtalet på grund av förverkande eller av annan orsak och sätet för uppsägning äga 8 kap. 4 § första och andra styckena samt 8 § jordabalken motsvarande tillämpning. Hänvisningen i 8 kap. 4 § första stycket jordabalken till 25 § samma kapitel skall därvid tillämpas på 13 § andra stycket denna lag.

I fråga om tiden för upphörande av arrendeavtal vid frånträde av avtalet på grund av förverkande eller av annan orsak och sätet för uppsägning äga 8 kap. 4 § första och andra styckena samt 8 § jordabalken motsvarande tillämpning. *Bestämmelserna i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje meningen jordabalken gäller dock ej.* Hänvisningen i 8 kap. 4 § första stycket jordabalken till 25 § samma kapitel skall därvid tillämpas på 13 § andra stycket denna lag.

5 §¹

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet för upphörande, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

¹ Senaste lydelse 1971:883.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet att upphöra på grund härav,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen icke bör förlängas,
3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket,
4. fastighetens ägare i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9–13 §§ jordabalken motsvarande tillämpning.

Bestämmelserna i 9 kap. 8 § andra stycket, 10–13a §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken äga motsvarande tillämpning på fiskearrende. Hänvisningen i 9 kap. 12 och 13 §§ jordabalken till 9 § samma kapitel skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.

Första och andra styckena gälla ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

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

16 §²

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av *villkoren för sådan förlängning*, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av *villkor vid förlängning*, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

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

18 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor vid

² Senaste lydelse 1973:193.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

fall som avses i 5 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits.

fortsatt arrende och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.
 2. Bestämmelserna gäller även för avtal, som träffats före lagens ikraftträdande.
 3. Arrendetvist, som anhängiggjorts vid arrendenämnd före lagens ikraftträdande, behandlas enligt äldre bestämmelser.
 4. Har uppsägning av arrendeavtal skett före lagens ikraftträdande, äger de äldre bestämmelserna om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd tillämpning.

Remissammanställning

1 Allmänna synpunkter

Svea hovrätt: Det har ännu ej gått sju år sedan jordabalken (JB) och därmed nya arrendebestämmelser trädde i kraft. JB:s arrendebestämmelser fick endast i begränsad utsträckning tillbakaverkande kraft. Vid "gamla" arrendeupplåtelse, där arrendetiden förlängs efter JB:s ikraftträdande, blir dock JB tillämplig efter förlängningen (39 § JP).

Jordbruksarrende upplåts vanligen för fem år. Vid förlängning är fem år också den vanligaste förlängningstiden. Ett arrendeavtal som ingicks under hösten 1971 och med en arrendetid av tio år kommer, om det förlängs, att underkastas JB:s arrendebestämmelser först från och med fardagen (i regel den 14 mars) 1982. För flertalet arrenden har således de nya bestämmelserna gällt endast något eller några år.

Erfarenheterna av den nya arrendelagen måste alltså sägas vara mycket begränsade. Antalet tvister om arrende synes under den tid som den nya lagen gällt ha varit litet. Det talar för att den nya lagen på det hela taget fungerat väl.

Den ökning av andelen arrenderad jord som man tydligt kunde iakttaga redan före JB:s tillkomst har fortsatt. Likaså har arrendeinstitutet kommit till fortsatt flitig användning vid jordbrukets fortgående rationalisering. Detta gäller både de egentliga arrendegårdarna och de talrika blandbruken, d. v. s. brukningsenheter som består av jord som brukaren till en del äger och till en del arrenderar.

Med dagens jordbruksteknik är det både möjligt och lönsamt att som en enhet bruka arealer som är mångdubbelt större än genomsnittet hos svenska brukningsenheter. Byggnadsbeståndet på många arrendegårdar är gammalt och i stort behov av upprustning. Det möter stora svårigheter att genom jordbrukets avkastning förränta kostnaden för sådana investeringar. Detta gör att de tekniska och ekonomiska motiven för att exempelvis på slåtthygdernas gods bibehålla systemet med undergårdar som självständiga brukningsenheter under arrende numera ofta är svaga.

Detta är förhållanden som måste beaktas inför ändringar i arrendelagstiftningen. Alltför ofta återkommande ändringar verkar vidare störande på parternas ekonomiska relationer.

Vid all arrendelagstiftning kommer det an på en avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen. Om man vid denna avvägning avlägsnar sig från praktiskt-ekonomiska synpunkter löper man lätt risken att marknaden reagerar på ett sätt som lagstiftaren inte förutsatt. Bygger man ut arrendatorns rätt över en viss gräns kan följderna bli antingen att jordägarna slutar att arrendera ut och i mån av möjlighet tar igen jorden under eget bruk eller att arrendena blir så dyra att de inte längre framstår som praktiska alternativ till andra brukningsformer.

Mot den här tecknade bakgrunden finns det anledning att vara försiktig med ändringar som syftar till tvingade lagregler på arrendeområdet. — — —

Kommittén uttalar sig flera gånger om det moderna jordbrukets behov av investeringar och teknisk utrustning. Det framgår att kommittén anser det lämpligt och kanske ofrånkomligt att även arrendatorerna utför dylika investeringar. Detta förhållande tas sedan till utgångspunkt för förslag som innebär förstärkning av arrendatorns rätt.

Hovrätten ifrågasätter om kommitténs resonemang på denna punkt är helt riktigt. Betänkligheterna gäller investeringar som om de gjorts av jordägaren hade varit fast egendom. Enligt hovrättens mening är det knappast lämpligt att uppmuntra arrendatorerna att göra sådana investeringar. Det bör i sammanhanget också beaktas att många av de investeringar som nu måste göras knappast är lönsamma i vedertagen mening eller blir det först i ett mycket långsiktigt tidsperspektiv. Detta gäller om investeringar som föranleds av exempelvis miljöskyddslagen och arbetarskyddslagstiftningen.

Om "fasta" investeringar i ökad utsträckning kommer att göras av arrendatorn, och besittningsskyddet stärks under hänvisning därtill finns risk att önskvärda ändringar i indelningen i brukningsenheter inte kommer till stånd. Därmed fördröjs jordbrukets fortsatta rationalisering. Det förhållandet att jordägaren normalt har större möjlighet än arrendatorn att få kredit talar också för att större och långsiktiga investeringar bör göras av jordägaren och inte av arrendatorn.

Särskilt när det gäller investeringar av fast egendoms natur bör det normala vara att de finansieras av jordägaren. Vägrar jordägaren att medverka till nödvändiga förbättringar och moderniseringar på en arrendegård, kan det övervägas att ändra lagen så att jordägaren i ökad utsträckning förmås att utföra eller betala åtgärderna. Detta är bättre än att arrendatorn finansierar dem. Det förhållandet att större investeringar ibland finansieras av arrendatorn, bör därför inte användas som motivering för att ge arrendatorn ett starkare besittningsskydd.

JB:s regler för olika slag av arrenden vilar i stor utsträckning på gemensam grund. Också mellan reglerna om arrende och hyra finns beröringspunkter. Särskilt gäller detta jordbruksarrende, bostadsarrende och hyra av bostad, som alla utmärks av att nyttjanderättshavaren har ett direkt besittningsskydd. I förligaste mån bör lösningarna på dessa rättsområden harmoniera. Hovrätten ifrågasätter därför om lagstiftningsåtgärder bör vidtas innan hyresrättsutredningen avgett betänkande om bostadshyra. Behovet av samordning gör sig särskilt gällande ifråga om principerna för bestämmande av arrende och hyra samt uppsägningsförfarandet.

Domstolsverket: Domstolsverket biträder den tankegång som bär upp kommitténs förslag nämligen att besittningsskyddet för jordbruksarrendatorer bör förstärkas samt att balans så långt möjligt bör skapas mellan parterna vid förhandling om nya arrendevillkor vid avtalsförlängning.

Kommitténs förslag om arrendeavgiften och andra villkor samt om jordägars rätt till självinträde torde innebära en viss ökning av arbetsbelastningen för arrendenämnderna. Kommittén har emellertid inte behandlat den frågan eller ens berört de ekonomiska konsekvenserna förslaget kan ha för samhället. Dessa frågor bör utredas under det fortsatta lagstiftningsarbetet. Vid bedömningen av vad förslaget innebär för arrendenämndernas organisation bör beaktas att domstolsverket hos regeringen föreslagit att frågan om inordning av arrende- och hyresnämnderna i tingsrätterna utreds.

Arrendenämnden i Malmö: Den nu gällande lagstiftningen om jordbruksarrende har gällt i drygt sex år. Bestämmelserna har tillkommit efter ett långvarigt och omfattande utredningsarbete, som inneburit en omsorgsfull avvägning av motstridiga intressen. Ändring av reglerna bör därför nu komma till stånd endast om erfarenheterna av den nya lagens tillämpning mera entydigt visar att någon del av regelsystemet fått en mindre lämplig uformning. Skulle så visa sig vara fallet, bör den föreslagna

ändringens verkan i förhållande till lagkomplexets övriga innehåll och systematik noga övervägas.

Lantbruksstyrelsen: Arrendeformen har på senare tid fått en allt mer ökad omfattning i svenskt jordbruk. För femton år sedan brukades 29 procent av åkerarealen på arrende. Nu utgör andelen arrendemark inte mindre än 40 procent av all åker. För rationaliseringsutvecklingen inom jordbruket har arrendefrågorna såväl vad gäller tillskottsarrenden som gårdsarrenden fått stor och ökande betydelse.

Lantbruksstyrelsen ansluter sig till kommitténs bedömning att reglerna om jordbruksarrende bör utformas så att de främjar arrendatorns intresse av att lägga ned det arbete och det kapital som krävs för att åstadkomma effektiva familjejordbruk. För arrendatorn är det i detta hänseende av största vikt att han eller hon kan räkna med en säker och varaktig besittning av arrendestället.

För att arrendatorn skall komma i åtnjutande av besittningsskydd krävs enligt nuvarande lagstiftning att skriftligt arrendeavtal upprättas. Kommittén föreslar ingen förändring härvidlag. Den arrendeundersökning som SCB på kommitténs uppdrag genomfört har emellertid visat att muntliga arrenden förekommer i en omfattning som inte kan anses godtagbar. Frågan om hur antalet sådana upplåtelser skall kunna nedbringas har kommittén funnit ligga utanför dess uppdrag.

Några lantbruksnämnder har i sina remissyttranden anfört att den rättsosäkerhet som kännetecknar de muntliga arrendeupplåtelseerna utgör ett vida större problem än de man uppdragit åt arrendelagskommittén att söka lösa. Lantbruksnämnden i Jönköpings län efterlyser en förändring av lagstiftningen innebärande att också muntliga avtal om upplåtelse av jordbruksmark omfattas av arrendelagens bestämmelser.

Lantbruksstyrelsen anser det vara av största vikt att de muntliga arrendeupplåtelseerna begränsas. SCB:s arrendeundersökning har visat att sådana upplåtelser är särskilt vanliga vid sidoarrende. Dessa arrenden svarar också totalt sett för en mycket stor och ökande andel av den strukturrationalisering som sker inom jordbruket. Lantbruksstyrelsen vill understryka den betydelse sidoarrendena har när det gäller att skapa förutsättningar för effektivitetsfrämjande investeringar till nytta för såväl jordbrukarna själva som för samhället i övrigt. Den osäkerhet i besittningen som kännetecknar muntliga arrenden (i likhet med ettåriga skriftliga arrenden) hindrar dock i stor utsträckning en från allmän synpunkt angelägen rationaliseringsverksamhet.

Lantbruksstyrelsen anser därför starka skäl tala för att ett lagstadgat besittningsskydd i någon form införs även för muntliga arrendeupplåtelser, där arrendatorn kan styrka att han eller hon har brukat arrendestället under ett visst antal år. Samma skydd bör även ges åt arrendator som under motsvarande tid innehaft skriftliga ettårsarrenden. Ett sådant skydd skulle kunna ges i form av lagstadgad rätt för arrendator som innehaft ett arrende under viss tid att kräva skriftligt femårigt avtal. Vid tvist i sådana fall mellan jordägare och arrendatorer bör arrendenämnden fatta avgörande enligt samma grunder som gäller vid tvist då skriftligt avtal sagts upp. Det bör dock klart understrykas att något ökat besittningsskydd inte bör införas för mark som arrenderas från lantbruksnämnds markreserv i avvakten på mer genomgripande strukturförändringar i ett område. Även om en i denna riktning ändrad lagstiftning innebär en viss risk för ett minskat utbud av arrendemark bör denna risk inte stå i vägen för en sådan ändring. Lantbruksstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om de skärpta krav på

ändamålsenlig brukning som förs fram i jordförvävsutredningens förslag till lag om skötsel av jordbruksmark (Ds Jo 1978: 6). Förslaget ger viss möjlighet åt tillsynsmyndigheten att utöva ökad press på jordägare, vars intresse inte är att nu eller i en nära framtid varaktigt ägna sig åt jordbruk, att arrendera ut jorden.

Lantbruksstyrelsen har observerat en tendens till att lämpliga gårdsarrenden i ökad omfattning utarrenderas utan tillgång till bostad för arrendatorn. Därvid blir reglerna för sidoarrenden tillämpliga även om arrendatorn inte brukar någon annan mark. Enligt gällande regler för sidoarrenden har jordägaren därmed rätt att upplåta arrendestället för ett år i taget. Lantbruksstyrelsen anser det angeläget att kunna begränsa jordägares möjligheter att kringgå arrendelagstiftningen genom att vägra teckna långsiktiga avtal. Det förslag till ändrade regler som styrelsen för fram i syfte att begränsa problemen med de muntliga arrendeupplåtelseerna tjänar även detta syfte. Styrelsen är medveten om att det kan vara svårt att i nu förevarande sammanhang ändra lagstiftningen på sätt förordats i det föregående. Enligt styrelsens mening bör därför arrendelagskommittén få i uppdrag att överväga frågan vid sitt fortsatta arbete.

Lantbruksnämnden i Uppsala län: Nämnden anser att de föreslagna regeländringarna inte kommer att påverka det totala utbudet i nämnvärd grad. Möjligen kan en viss förskjutning ske från gårdsarrenden till sidoarrenden. Besittningsskyddet omfattar även sidoarrenden med en arrendetid av ett år och däröver. Under senare år har storleksrationaliseringar blivit allt vanligare genom tillskott av sidoarrenderade arealer. Det är enligt nämndens erfarenhet just för dessa fall – sidoarrendena – som ett utvidgat skydd får den största betydelsen.

Lantbruksnämnden i Jönköpings län: Det finns risk för att ett genomförande av kommitténs förslag kan leda till att antalet muntliga arrendeupplåtelser kommer att öka. Kommittén lämnar inga förslag till lösning på denna problematik utan framhåller enbart att frågan ligger utanför uppdraget. Lantbruksnämnden finner det synnerligen anmärkningsvärt att denna fråga som redan nu är av allvarlig natur icke behandlas mera ingående med förslag till lösningar. En ytterligare ökning av de muntliga arrendena i avsikt att kringgå en skärpt lagstiftning synes ju till väsentlig del kunna upphäva kommitténs presenterade förslag och åstadkomma en situation som ur arrendatorernas synpunkt till och med är osäkrare än dagens. Lantbruksnämnden efterlyser därför tillskapandet av ett system innebärande att också de muntliga avtalen om upplåtelse av jordbruksmark omfattas av arrendelagens bestämmelser, åtminstone vad gäller mera långsiktiga och stabila upplåtelser och där syftet klart synes vara att kringgå arrendelagstiftningen genom att icke teckna skriftliga avtal. Detta synes väsentligt eftersom åtskilliga arrendatorns större investeringar numera icke sällan baserar sig på arrenderad mark. Ett vanligt exempel är sålunda att en jordägare uppför en betydligt större ekonomibyggnad än vad som behövs för det egna arealinnehavet men som ändå motiveras på grund av tillskottsarrenden, ofta enbart muntliga sådana. Lantbruksnämnden bör också i sin rådgivningsverksamhet på alla sätt propagera för skriftliga avtal samt upplysa om faran med enbart muntliga sådana.

Lantbruksnämnden i Malmöhus län: Den del av länets åkerareal som arrenderas har ökat under senare år. År 1977 uppgick länets åkerareal vid jordbruksföretag med minst 2,1 hektar åker till 308 748 hektar. Härav brukades 175 577 hektar av ägaren och 131 171 hektar arrenderades.

Antalet företag i länets jordbruk uppgick samma år till		
Summa 4 339 helt ägda med totalt	108 076	hektar åker
Summa 1 920 helt arrenderade med totalt	86 005	hektar åker
Summa 2 383 delvis arrenderade med totalt	114 667	hektar åker
Summa 8 642 företag med totalt	308 748	hektar åker

Arrendeformen är av stor betydelse i den rationaliseringsprocess som pågår inom jordbruket och som leder till att jordbruksföretagen efter hand anpassas till de ändrade tekniska och ekonomiska förutsättningarna.

Ur rationaliseringssynpunkt är det betydelsefullt att en arrendator kan räkna med att få behålla ett arrende så länge han sköter detta på ett tillfredsställande sätt och inte tungt vägande skäl (exempelvis angelägen yttre rationalisering) medför att arrendestället behöver tagas i anspråk för annat ändamål. Vid tryggad besittning har brukaren underlag för att göra långsiktiga investeringar i bl. a. ekonomibygnaderna på ett gårdsarrende i syfte att möjliggöra rationell drift och i maskiner som behövs för att driva ett genom tillskottsarrende utvidgat företag.

Lantbruksnämnden anser att orsakerna till att andelen arrenderad mark ökar om möjligt bör klarläggas. De totala förändringarna framgår av de uppgifter som företagarna i jordbruket årligen lämnar till lantbruksregistret m. m. men vad som ligger bakom förändringarna torde delvis vara oklart. Nämnden har dock intrycket att både äganderättsöverföring till främst barn, där den tidigare ägaren fortsätter som arrendator, och obenägenhet bland icke jordbrukare som t. ex. ärvt jordbruk att avhända sig dessa är av betydelse. Det är lantbruksnämndens uppfattning att personer som inte är yrkesverksamma inom jordbruket numera i större utsträckning än tidigare var fallet av t. ex. känslomässiga skäl och med hänsyn till kapitalets trygga placering behåller även tämligen små jordbruk som kommer i deras ägo.

Då de nuvarande brukarna på mindre, ej bärkraftiga jordbruk av ålders- eller andra skäl upphör med brukningen är det i regel att föredraga att jordbruken disponeras för rationalisering genom försäljning för sammanläggning med angränsande jordbruk som är i behov av utökad areal. Som tidigare nämnts behåller dock ofta den tidigare ägaren eller någon denne närstående äganderätten. I sådant fall är det enligt nämndens mening ur rationaliseringssynpunkt bättre att jordbruket utarrenderas som tillskottsmark än att detta skötes med hjälp av maskinstation eller i extensiv form med tillfällig personal. Bärkraftiga jordbruk som är i "icke jordbrukares" ägo torde i regel utnyttjas bäst genom utarrendering.

Enligt lantbruksnämndens uppfattning är det betydelsefullt att rättsläget mellan jordägare och arrendator inte förskjutes på sådant sätt att jordägare undviker utarrendering till förmån för brukning i egen regi eller övergår till att i ökad utsträckning utarrendera tillskottsmark på ettårskontrakt. Enligt lantbruksnämndens uppfattning är det troligt att brukning i egen regi i dessa fall i regel leder till ett sämre utnyttjande av marken än som erhålles vid utarrendering. Samtidigt går yrkesverksamma jordbrukare miste om tillfällen att rationalisera sina företag.

Lantbruksnämnden i Skaraborgs län: Som framgår av den enkätundersökning som SCB utfört på arrendekommitténs uppdrag har de muntliga avtalen redan i dag en alltför stor omfattning. Nämnden ifrågasätter därför om det inte i kommitténs fortsatta arbete borde ingå att undersöka åtgärder för att begränsa omfattningen av muntliga arrendeavtal. Dessa avtal skapar inte sällan tvister mellan avtalsparterna där arrendatorn som regel har svårt att hävda sin rätt.

Lantbruksnämnden i Örebro län: En betydande del av antalet arrenden upplåtes utan skriftligt avtal. Dessa arrendatorer kan inte alls tillgodogöra sig det skydd, som den nuvarande arrendelagstiftningen ger, eftersom denna endast gäller för skriftliga avtal. Dessa arrendatorer har en mycket sämre rättslig ställning än de arrendatorer, som har skriftliga avtal, men de torde inte ha givit detta till känna i några skrivelser eller uttalanden, såsom de organiserade arrendatorerna gjort. Även om de muntliga arrendena i de flesta fall är sidoarrenden anser lantbruksnämnden att den rättsosäkerhet, som kännetecknar de muntliga arrendeupplåtelseerna och det förhållandet att arrendatorn ej kan bedriva växtodling med tillräckligt lång planeringsperiod, utgör ett vida större problem än de problem, som man uppdragit åt arrendelagskommittén att söka lösa.

Det framlagda förslaget innebär att arrendatorernas ställning förbättras, dvs. jordägarnas försämras. Om förslaget genomföres torde ägarnas intresse för att upprätta skriftliga avtal bli ännu mindre än vad det nu är och skillnaden mellan de båda grupperna av arrendatorer bli ännu mer markerad.

Jordförvävsutredningen (Jo 1974:07) har fått i uppdrag att utreda och lägga fram förslag till kontroll av arrendeetablering. En eventuell kontroll av arrendeetablering måste uppenbarligen knytas till skriftligt avtal. I avvaktan på att utredningen skall avge betänkande på detta område bör inga åtgärder vidtagas, som kan leda till att antalet arrendeupplåtelse utan skriftligt avtal ökas. — — —

Enligt nämndens uppfattning bör de av kommittén framlagda lagförslagen med undantag av de ändrade uppsägningsreglerna inte genomföras f. n. Man bör i övriga delar först avvakta till vilket resultat jordförvävsutredningen kommer när det gäller bl. a. frågan om eventuell tillståndsprovning vid upplåtelse av sidoarrenden.

Lantbruksnämnden i Västerbottens län: I Västerbotten finns endast ett fåtal gårdsarrenden. Sidoarrenden är däremot av stor omfattning. Enligt en intervjuundersökning rörande sidoarrenden i Västerbotten, som lantbruksnämnden utförde, brukades 1975 30 % av åkerarealen i länet som sidoarrende, men endast omkring 1/3 disponerades med stöd av skriftliga kontrakt. Arrendeavgifterna var låga, i medeltal endast omkring 50 kr/ha, och mer än hälften av den totala arrenderade arealen brukades som s. k. gratisarrende. Endast var femte arrendator hade kännedom om innehållet i arrendelagen.

Sidoarrendena är oftast helt avgörande för om en rationalisering skall kunna genomföras. Speciellt vid nybyggnad av djurstallar ställs krav på större enheter och därmed också på större areal, något som i regel endast kan tillgodoses genom kontrakterade sidoarrenden. För de intressen lantbruksnämnden skall företräda är det viktigt att den arrenderade arealen är välbelägen i förhållande till brukningscentrum, ej försvårar en uppbyggnad av andra brukningsenheter i området och har tillräcklig varaktighet för att utgöra underlag för långsiktiga investeringar.

Domänverket: Verket noterar att utredningens förslag så gott som undantagslöst är ägnat att förbättra arrendatorns ställning gentemot jordägaren. Detta gäller främst besittningsskyddet. Vidare noterar verket, att arrendeavgifterna har getts ett stort utrymme utan att i egentlig mening tillföra diskussionen något nytt. Verket noterar vidare att sambandet mellan arrendatorns ålder och besittningsskydd inte är belyst i utredningen. Vidare vill verket påpeka att de gällande arrendebestämmelserna har gällt förhållandevis kort tid och att de har fungerat väl med vissa smärre

undantag. Det gäller bl. a. frågan om uppsägningsreglerna som är olyckliga i det att uppsägning alltid enligt nuvarande ordning avser arrendets upphörande oavsett om parterna är helt överens om att arrendeförhållandet skall bestå på ändrade villkor. Verket föreslår mot bakgrund av detta, att endast smärre justeringar av nuvarande lagstiftning sker i avvaktan på att större erfarenhet har kunnat erhållas genom praxis.

Länsstyrelsen i Östergötlands län: Privatpersoner utanför den släktkrets för vilken förvärvstillstånd inte krävs har under senare år mötts av ökade svårigheter att förvärva jordbruksfastigheter. Arrendeinstitutet har därför fått större betydelse. Detta gäller inte minst för Östergötlands län där nu 49,7 % av länets totala åkerareal utgör arrenderad mark. Utvecklingen har medfört stigande arrendeavgifter främst på högklassig jordbruksmark. Med hänsyn härtill och till den översyn som skett av jordbrukspolitiken och reglerna om markförvärv finner länsstyrelsen översynen av arrendelagstiftningen motiverad. En förstärkning av arrendatorns ställning i de av arrendelagskommittén berörda avseendena framstår som önskvärd.

Den av kommittén gjorda avvägningen mellan jordägarens och arrendatorns rättigheter och skyldigheter framstår som lämplig. En felaktig avvägning härvidlag kan emellertid medföra ett minskat utbud av arrenden, ökad användning av muntliga avtal m. m. Enligt kommitténs mening kommer de föreslagna reglerna sannolikt inte att medföra några påtagliga sådana nackdelar. Kommitténs undersökning visar att fördelningen mellan helägda jordbruksföretag, helt arrenderade företag och blandbruksföretag varit i det närmaste oförändrad under tiden 1972–1976. Emellertid har antalet sidoarrenden ökat. Vidare har kommittén konstaterat en inte obetydlig förekomst av muntliga arrendeavtal. Det är därför angeläget att utvecklingen följs med uppmärksamhet.

Länsstyrelsen i Malmöhus län: Den nuvarande lagstiftningen om jordbruksarrende trädde i kraft år 1972. Det är något förvånande att man så pass kort tid efter ikraftträdandet på viktiga punkter gör en översyn av reglerna. Möjligen har detta sin förklaring i den obalans som föreligger mellan tillgång och efterfrågan på jordbruksarrenden. Denna obalans kan bero på att det i dag för en arrendator krävs allt större enheter för att erhålla ett så bärkraftigt jordbruk att han och hans familj inte standardmässigt skall stå på en lägre nivå jämfört med andra yrken. Utvecklingen har gått därhän att ett jordbruksföretag kräver stora investeringar och planering för lång tid framåt. Det är därför av stor vikt för en arrendator att ha ett starkt besittningsskydd och att arrendeavgiften inte stiger till en så hög nivå att arrendestället inte kan bära den. Arrendatorn och hans familj måste kunna känna trygghet i sin näring. Detta är i sig inget motsatsförhållande till jordägarens intressen. Vissa av kommitténs framlagda förslag kommer emellertid onekligen av jordägarna att betraktas som väl ingripande, vilket kan få icke önskvärda effekter på utbudet av utarrenderad jord. Det är givetvis svårt att på förhand ange i hur stor grad de föreslagna lagändringarna kommer att påverka jordägarens vilja att arrendera ut sin jord men kommittén borde nog ägnat problemet större uppmärksamhet än vad som redovisats i betänkandet.

Stiftsnämnden i Lund: Den grundläggande orsaken till att översyn på viktiga punkter påkallats så pass kort efter införandet av den nya arrendelagstiftningen torde stå att finna i obalansen mellan tillgång och efterfrågan av jordbruksarrenden.

Framför allt de publika jordägarna har i allmänhet inte möjlighet att själva bruka sin jord. För arrendemarknaden är det inte endast det totala

antalet arrendeställen som har betydelse. Minst lika avgörande är hur stort utbudet är vid en given tidpunkt. Sätillvida påverkar regler som konserverar rådande brukningsförhållanden utbudet även från de publika jordägarna.

Efter viss tvekan gör kommittén en försiktig bedömning av riskerna för minskat utbud. Att "själv bruka sin jord" är ett tänjbart begrepp. En enskild jordbrukare kan, utan att därför upphöra med jordbruket, minska sitt engagemang i jordbruksdriften högst väsentligt och även begränsa sitt ekonomiska risktagande genom att anlita maskinstation i varierande omfattning: från att avse något enstaka arbetsmoment till hela jordbruksdriften. Stiftsnämnden har en bestämd känsla av att de nya regler som nu föreslås av många enskilda jordägare kommer att upplevas så restriktiva att det får fullt märkbara effekter ifråga om utbudet.

Byggnadspantutredningen: Arrendereglerna är betydelsefulla för utredningens arbete, eftersom en byggnads pantvärde till stor del beror på innehållet i den rätt med vilken ägaren har byggnaden placerad på annans mark. — — — Huruvida arrendelagstiftningen i dess helhet kommer att, sedan kommittéförslaget lagts till grund för lagändringar, bilda en tillräcklig grund för ett sådant pantsystem som utredningen arbetar på är det ännu för tidigt att yttra sig om.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer: Upplåtelse av nyttjanderätt medelst institutet arrende får ses som en sammanvägning av flera i och för sig fristående delar. Arrendestället utgör arrendators arbetsplats, hans bostad och hans investeringsobjekt. Ses dessa isolerade var för sig har i vårt land sedan lång tid tillbaka delarna omgärdats med ett omfattande regelsystem.

Sett ur den förstnämnda synpunkten bör reglerna inom arbetslivet i övrigt och förhållandena inom arrendeområdet vara nära knutna till varandra. De stora förändringar som under de senaste decennierna skett inom arbetslivet beträffande trygghet i arbetet, skydd till liv och lem, medinflytande i beslutsprocessen samt garantier för en skäligen ersättning för arbetsinsatsen bör även ge klart utslag i lagstiftningen om arrende.

Vid alla s. k. gårdsarrenden inrymmer arrendestället bostad för arrendator och hans familj. Den trygghet till bostad, som finns inskrivna eller av olika utredningar föreslås inskrivna i författning, visar att trygghet till bostad och bostadsort tillmäts en allt större betydelse. Bostaden kan inte betraktas som en handelsvara jämförbar med andra konsumtionsvaror. Flertalet människor flyttar högst ogärna från den plats där familjen rotat sig. Då samma kriterier gäller för en arrendators önskemål på trygghet, bör lagstiftningen utformas på sådant sätt att den nära anknyter till reglerna inom hysesområdet.

Så gott som undantagslöst svarar arrendator för de investeringar i maskiner, djur och lager, som behövs för arrendeställets drift. Många av investeringarna är intimt knutna till just den jordbruksfastighet till vilken de är anskaffade. Inte sällan måste inventarier av olika slag så fast anbringas vid fastigheten att de inte utan skadegörelse, på såväl inventariet som den byggnad eller mark vid vilka de fästs, kan lösgöras. Exempelen härå är många. Här må nämnas inventarier av betong såsom foderbord, spiltor, boxar, gödselstäder och avloppsledningar men också inventarier av annat material såsom maskiner för mjölk-, foder- och gödselhantering ävensom ledningar för vatten och elström.

Av det sagda framgår att föreningen helt delar utredningens uppfattning att arrendatorns trygghet i besittningen är en angelägenhet, som bör om-

gärdas med väsentligt författningsbundet skydd. Lagreglerna bör vara så utformade att arrendatorn, för att våga satsa det kapital som krävs för ett rationellt drivet jordbruk, med någorlunda god förutsägbarhet skall kunna bedöma framtidssituationen.

IRF: LRF vill understryka vikten av att de nya reglerna ges en sådan utformning att inte negativa konsekvenser uppstår, såsom ökning av antalet oreglerade avtalsförhållanden i form av muntliga upplåtelser eller ökad omfattning av korttidsupplåtelser utan besittningsskydd. En sådan utveckling skulle bl. a. allvarligt motverka den jordbrukspolitiska målsättning som riksdagen nyligen fastlagt och som syftar till en fortgående utveckling av lantbruksföretagen oavsett bruksform.

Delbetänkandet utgör ett led i den översyn av arrendelagstiftningen som anförtratts arrendelagskommittén. Kvar står bl. a. den viktiga frågan om rätt att överlåta arrendeavtal, vilken bör utredas i samband med dödsbos besittningsskydd. I övrigt synes det inte föreligga något hinder mot att snarast lagstifta i de delar som kommittén hittills behandlat.

Vidare anser LRF att i det fortsatta kommittéarbetet nu gällande regler för förverkande bör ses över varvid skärpta krav i vissa fall bör kunna ställas.

Kommittén bör vidare beakta reglerna för arrendatorns besittningsskydd vid fastighetsreglering och vid fideikommissarrende. Även dispensfrågorna bör ses över.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund: Förbundet får som allmänt omdöme om de av kommittén förslagna ändringarna anföra att gällande lag inte varit i kraft så lång tid att några säkra bedömningar har kunnat göras. De av kommittén påtalade missförhållandena är enligt förbundets uppfattning inte av den omfattningen att en lagändring bör genomföras så snart efter lagens tillkomst.

Rent allmänt vill förbundet dessutom uttala tveksamhet mot alltför hård bundenhet och styrning då det gäller arrendeförhållanden. Förr eller senare kommer man otvivelaktigt till en gräns, vars överskridande innebär obenägenhet hos jordägare att utarrendera sina jordbruk. Man kommer då i stället att få en snårskog av bulvanförhållanden och andra anomalier och utbudet av arrenden i former som är avsedda i arrendelagstiftningen minskar. På den kykliga sidan har man inget alternativ till utarrendering, men den privata jordägaren som inte själv kan bruka jorden kommer givetvis mycket noga att överväga andra former än utarrendering.

Advokatsamfundet: Det torde vara riktigt att man inte med säkerhet kan uttala sig om en lagändrings effekt på utbudet av arrenden (betänkandet s. 33). Arrendereglerna bör därför inom rimliga gränser utformas i första hand så att de underlättar uppbyggandet och vidmakthållandet av ändamålsenliga arrendeföretag.

I direktiven uttalades att 1972 års regler synes i stort sett ha fungerat väl (s. 35). Samfundet anser sig inte kunna förebehållslöst dela denna uppfattning. Reglerna har nämligen visat sig fungera otillfredsställande på vissa punkter av vital betydelse. Det nu snabbt uppkommande behovet av omarbetning av 1972 års regler synes ha sin grund i sådana ändringar i arrendelagsutredningens förslag vilka tillkom på departementsnivå efter remissen. Det är risk för att praktiskt olämpliga konsekvenser kan inträda av sådana under departementsbearbetningen gjorda ändringar som inte har stöd i de oftast erfarenhetsunderbyggda remissyttrandena.

Vad samfundet främst syftar på är dels tolkningen i propositionen 1970: 20 B 2 s. 868 av "skälighet" i 9: 9 JB, vilken helt förbisåg att reglerna

skulle tillämpas inom en bristmarknad, dels införande av reglerna om avflyttningsmeddelande. Den senare ändringen medförde olyckliga konsekvenser för den förnuftiga, samtidiga ändringen att uppsägning alltid skulle ske i klarhetens intresse. Ovannämnda två ändringar har ibland medfört att motsättningar mellan parterna onödigtvis uppkommit eller skärpts.

Samfundet vill även framföra synpunkten att arrendereglerna inte bör utformas med krav på en oklanderlig nyttjanderättssystematik inom JB. Reglerna om jordbruksarrende skall i huvudsak tillämpas av lantbrukare. I praktiken torde det inte existera någon verkligt betydelsefull släktskap mellan jordbruksarrende, bostadsarrende och hyra. Det var bl. a. på denna grund verklighetsfrämmande att belasta jordbruksarrendereglerna med institutet avflyttningsmeddelande blott därför att detta fanns inom bostadsarrende och hyra (prop 1970: 20 B 2 s. 867 och 982).

Sveriges föreningsbankers förbund: Ett utökat besittningsskydd kommer att främja investeringsviljan hos jordbruksarrendatorerna, något som är till gagn för den svenska lantbruksnäringen. En ökad efterfrågan på lanbrukskrediter kan således emotses, särskilt långfristiga krediter för anläggningsinvesteringar. Såväl LRF som föreningsbankerna och landshypoteksinstitutionen har i skilda sammanhang under senare år försökt att utverka en utökad tilldelning av långfristigt kapital till lantbruket, i första hand genom vidgade emissionsramar för Sveriges Allmänna Hypoteksbank. Det har påvisats att lantbrukets andel av kapitalmarknaden stadigt sjunkit under 1970-talet samtidigt som investeringviljan hos lantbrukarna varit hög jämfört med andra företagarkategorier och att detta fatt till följd en växande lånekö hos landshypoteksföreningarna (för närvarande mellan 5–6 år). Hypoteksbankens emissionslimit har visserligen successivt höjts (725 mkr 1978) med höjningarna har varit obetydliga i förhållande till behovet.

Förbundet vill mot bakgrund av det anförda framhålla att ett genomförande av arrendelagskommitténs förslag om utökat besittningsskydd för jordbruksarrendatorer ytterligare understryker lantbrukets behov av en ökad andel av det långfristiga kapital som ställs till näringslivets förfogande.

Sveriges jordägareförbund: Förbundet vill framhålla det samband som måste råda mellan arrendelagstiftningen och samhällets politik på andra områden. Arrendelagstiftningen är en del av jordbrukspolitiken och denna är i sin tur ett av många element i näringspolitiken och den ekonomiska politik som föres i landet. Förhållandena på arrendeområdet kan ej ses isolerade utan måste anpassas till samhällets övergripande politiska målsättningar.

Mot denna bakgrund bör allmänt anmärkas att utredningen föreslår ytterligare tvångsstyrning och inskränkningar i avtalsfriheten inom en sektor av ett näringsliv som i övrigt baseras på marknadshushållning, fri prisbildning och fri konkurrens. Detta är olämpligt. Bestämmelser av detta slag kan försvaras endast om förhållandena inom arrendejordbruket är så speciella att man måste tolerera ingripanden som står i strid med samhällets överordnade mål. Emellertid saknas enligt förbundets uppfattning belägg för att förhållandena inom arrendejordbruket skulle vara så speciella att det är motiverat med ytterligare avsteg från vad som eljest gäller inom näringslivet beträffande företagets ägares – jordägarers – rätt att bestämma över och träffa avtal om företagets drift.

Ett annat skäl mot reglerande ingripanden till förmån för den ena parten – arrendatorn – är att jordägarna (det gäller dock ej förbundets medlem-

mar) numera ofta ej är den starkare utan snarare den svagare parten i arrendeförhållandet. Arrendestället är ofta ett lantbruk som blivit för litet och vars ägare därför måste söka sin utkomst som löntagare på annat håll medan arrendatorn är en företagare med betydande eget kapital. I andra fall kan arrendestället vara en större egendom, där ägaren ej har tillräckligt kapital för att själv kunna bruka sin gård. I normalfallet torde arrendatorn i själva verket redan med nuvarande regler ha goda möjligheter att tillgodose sina intressen gentemot jordägaren. Utvecklingen går alltmera i den riktningen. Ett betydelsefullt undantag föreligger dock i det fallet där jordägaren ej representerar ett personligt ägarintresse, framförallt i de fall där arrendestället äges av kommuner, staten, kyrkan etc.

Det av utredningen angivna målet för arrendelagstiftningen anges vara att underlätta uppbyggandet och vidmakthållandet av ändamålsenliga arrendeställen och att främja arrendatorns intresse av att lägga ned det arbete och det kapital som krävs för att åstadkomma effektiva familj jordbruk. Förbundet kan ej ansluta sig till en så inskränkt målsättning för arrendelagstiftningen. Den angivna målsättningen är förvisso viktig. Arrendejordbruket har en viktig funktion inom det svenska jordbruket. Men värnandet om de arrenderade familj jordbruken får ej bli ett självändamål. Arrendelagstiftningen måste utformas så att den främjar den allmänna jordbrukspolitik och näringspolitiken.

Beträffande lagstiftningens tekniska utformning vill förbundet understrika att jordbruksarrende är en så speciell form av nyttjanderätt, att reglerna härom ej lämpligen bör sammankopplas med hyreslagstiftningen. Det leder till komplikationer vid den praktiska tillämpningen.

Skånearrendatorernas samrådsgrupp: Den juridiska dispositionsformen för jordbruksfastigheter har stor betydelse för vårt lands vegetabilie- och animalieproduktion. För de aktiva och de blivande jordbrukarna är tryggheten i besittningen av primär betydelse. Ägande är egentligen den enda brukningsformen som ger brukarna möjlighet att på sunda företagsekonomiska och rättsliga grunder investera i byggnader och markanläggningar samt skapa trygghet i yrket och boendet.

Arrendejordsägandet har ökat från att omfatta 30% av åkerarealen år 1966 till 40% år 1976 och ytterligare ett par procent år 1978. Det passiva ägandet har enligt vår uppfattning gynnats av en alltför stark juridisk ställning i förhållande till brukarens nyttjanderätt. Brukarens direkta ansvar för arrendestället, produktionen, riskkapitalet och arbetsinsatsen är av så primär betydelse att dispositionsformen jordbruksarrende långsiktigt måste få samma ställning som vad äganderätt i praktisk mening har. För korttidsarrenden av mark som skall användas för annat ändamål, eller då det vid upplåtelsen finns skälig anledning att arrendeförhållandet skall upphöra, får naturligtvis nyttjanderätten anpassas till situationen. För att besittningsskyddet ej skall kringgås måste emellertid lagstiftningen omfatta även korttidsarrende (1-åriga) samt muntliga arrenden.

Även om här angivna målsättningar för ett förbättrat besittningsskydd är starkt motiverade ur brukningssynpunkt, så finns det minst lika viktiga motiv ur sådana trygghets- och inflytandesynpunkter, som hör vår tid till. Ett betydande antal riksdagsmotioner har lagts sedan år 1972 och ännu flera mellan åren 1943 och 1972 där man yrkat på förbättrat besittningsskydd, friköpsrätt m. m. för jordbruksarrendator. En genomgående motivering för avslagsyrkanden har varit att ett förbättrat besittningsskydd skulle påverka utbudet av jordbruksarrende och hämma pågående storleksrationalisering. Mot detta synsätt vill Skånearrendatorernas sam-

rådsgrupp protestera på det bestämdaste av i första hand två skäl. För det första hade nedläggningen och upphörandet av självständiga brukningsenheter med all säkerhet ändå fortskridit. Om dessa enheter ej blivit arrende, så hade de blivit tillskott till brukareägd jord och sålunda tillhört kategorin ägd i stället för arrenderad areal. För det andra kan ej i tiden legitima trygghetskrav för en yrkesgrupp få stå tillbaka för ett statistiskt antagande. Skulle pågående ökning av det passiva ägandet bromsas upp något genom översynen av arrendelagstiftningen, så vore detta snarast till fördel.

Skånes jordägareförbund: Principiellt vill förbundet särskilt understryka att arrende är en nyttjanderätt av en sådan särart att lagreglerna härom inte lämpligen bör sammankopplas med hyreslagstiftningen. Detta har dock hittills skett i en markant utsträckning. Förbundet vill exempelvis särskilt erinra om lagändringen i JB 9: 9 (SFS 1973: 187), varigenom arrendenämnd gavs befogenhet att pröva s. k. preliminärfrågor, d. v. s. frågor som har omedelbar betydelse för den tvist arrendenämnd har att pröva, men som i och för sig ej är av den art att deras avgörande skulle ankomma på arrendenämnd. Den knapphändiga motiveringen för denna ändring (prop. 1973: 23 s. 128) har visat sig svårtolkad i åtskilliga fall. Det går också att peka på åtskilliga andra problem, som har uppkommit på grund av den föga tillfredsställande sammankopplingen av bestämmelserna rörande arrende och hyra. I regeringens direktiv till arrendelagskommittén sägs att såvitt känt synes den nya arrendelagstiftningen i stort sett ha fungerat väl. Detta torde vara en sanning med modifikationer, när det gäller fall då arrendenämnd haft att ta ställning till preliminärfrågor. Ett särskiljande av bestämmelserna om arrende från bestämmelserna om hyra synes emellertid inte ha övervägts närmare av arrendelagskommittén. Enligt förbundets mening bör lagändringarna väsentligen gå ut på att häva den olyckliga sammankopplingen mellan hyra och arrende.

2 Arrendavgiften

Remissinstanser som i huvudsak tillstyrker förslaget

Lantmäteriverket, lantbruksnämnderna i Kristianstads, Värmlands och Västerhottens län samt kommunförbundet har utan närmare kommentarer tillstyrkt kommitténs förslag eller lämnat det utan erinran.

Kristianstads tingsrätt: Det är givet, att arrendavgifterna stiger, liksom priset på varor och tjänster. I de fall där arrendavgifterna höjts mer än genomsnittligt torde det icke sällan bero på att arrendeställets avkastningsförmåga varit särskilt stor eller – i synnerhet beträffande sidoarrenden – arrendatorn till följd av en icke helt utnyttjad maskinpark eller överdimensionering av andra produktionsmedel ansett sig med fördel kunna betala ett jämförelsevis högt pris för arrende av ytterligare mark, då detta pris ändå mer än täckes av inkomsten från arrendestället i fråga. Detta kan ha medverkat till uppfattningen om de större höjningarna av arrendavgifterna. I sådana fall – där det väl oftast träffas överenskommelse om avgiften – synes det icke påkallat med ett ingripande av lagstiftaren för att korrigera en arrendators kostnad. Det är även att beakta, att arrendatorn i många fall ingalunda är ekonomiskt svagare än jordägaren. En viss varsamhet är följaktligen att iakttaga vid rättslig reglering av arrendavgiftens bestämmande, så att även jordägarens berättigade intressen tillgodoses i framtiden.

Det har emellertid med gällande lagstiftning säkerligen ibland varit ofördelaktigt för arrendatorn att nödgas betala det pris jordägaren fordrat, även om detta icke varit oskäligt högt. Arrendatorn kan t. ex. ha bjudit en arrendeavgift som icke varit oskäligt låg. Även om några större missförhållanden icke uppstått – vilket bl. a. synes framgå av det förhållandet att tingsrätten under de senaste sex åren icke behövt pröva en enda fråga om arrendeavgiftens storlek – och något behov av ändrad lagstiftning icke framstår särskilt angeläget, får det dock anses principiellt tillfredsställande med en regel som innebär att parterna i arrendeförhållandet jämställs och att alltså icke någondera krav får företräde framför den andres.

Tingsrätten har övervägt huruvida det vore lämpligt att införa enbart den regeln, att arrendeavgiften utgår med skäligt belopp och att även andra villkor i vilka man önskar ändring skall vara skäliga. För detta kan tala, att beräkning enligt den av kommittén förordade HUV-metoden "knappast aldrig" kan "mer än ange en ungefärlig nivå för ett ur avkastningssynpunkt skäligt arrende", att man är hänvisad till att arbeta med närmevärden (betänkandet s. 138), att det kan uppstå svårigheter vid bestämmande av arrendeavgift för arrenden av mera speciellt slag samt att rättstillämpningen får avgöra många frågor som därvid kan bli aktuella. För att man skall nöja sig härmed och alltså icke särskilt framhålla att arrendeavgiften skall vara skälig "med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt" talar starkt det förhållandet att man redan nu tar hänsyn till bl. a. arrendeställets avkastningsförmåga. Ett införande av en regel med den lydelse kommittén föreslår är emellertid i högre grad ägnat att betona just de viktiga – ehuru icke de enda viktiga – omständigheter vid bestämmande av arrendeavgift som avkastningsförmågan och övriga arrendevillkor utgör. Som ett exempel på de många andra omständigheter som kan inverka på storleken av arrendeavgiften må nämnas att jordägaren är kyrkan eller annan beträffande vilken man icke rimligen bör räkna med självinträde; sådant arrende synes regelmässigt vara mera värt än ett motsvarande arrendeställe i allmänhet. – Det bör erinras om att även om man använder HUV-metoden, vilkens värde tingsrätten saknar möjlighet att bedöma, det resultat man kommer till är beroende av det material för bedömning som kan erhållas. Det kan antagas att sådant material även i fortsättningen kan komma att lämnas företrädesvis av jordägare och arrendatorer.

Tingsrätten vill sammanfattningsvis tillstyrka, att 9 kap. 9 § JB erhåller det av kommittén föreslagna innehållet. I sammanhanget kan ifrågasättas om det är lämpligt eller erforderligt att införa en bestämmelse med innehåll som det föreslagna tredje stycket av 17 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Arrendenämndens allmänna erfarenhet torde vara fullt tillräcklig för att bestämma arrendeavgiften. Mot förslaget talar även att detta är ägnat att fördröja och fördyra förfarandet. För övrigt synes det vara möjligt att redan med tillämpning av 17 § första stycket andra punkten nämnda lag anskaffa utredning, motsvarande den med det föreslagna tredje stycket avsedda, i det fåtal fall där det kan bli erforderligt.

Domstolsverket: Resultatet av den undersökning som presenterats i betänkandet visar att arrendeavgifterna överlag höjts jämförelsevis måttligt. Man kan därför ifrågasätta om någon förändring i nuvarande ordning behövs. Emellertid framgår av betänkandet att inom vissa delar av landet avgifterna har närmast sig nivåer som inneburit en snedvridning av prisbildningen på arrenden. Från allmän jordbruksekonomisk synpunkt gäller att ett arrendejordbruk på sikt inte kan bära en större arrendekostnad än vad

arrendeställets normala avkastning medger. Domstolsverket instämmer därför i förslaget att arrendenämnderna vid bestämmandet av arrendeavgift skall utgå från arrendeställets avkastningsförmåga.

Arrendenämnden i Linköping: Nuvarande regler ger i praktiken mycket liten vägledning vid prövning av arrendeavgiftens storlek. Endast i ett fåtal ärenden som handlagts av arrendenämnden har part åberopat avgifter för andra arrendeställen. I de fall part åberopat sådana uppgifter har dessa i regel varit ofullständiga. Med hänsyn härtill och till att ytterst få arrendeställen är jämförliga med varandra har arrendenämnden ännu inte meddelat något beslut som grundat sig uteslutande på uppgifter om "rådande marknadsförhållanden" eller "arrendenivån för jämförliga arrenden".

Frågan om arrendeavgiftens storlek har i stället av arrendenämnden avgjorts "efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala". Detta har i praktiken inneburit att på grundval av de uppgifter som parterna åberopat och nämndens iakttagelser vid besiktning av arrendestället, har arrendenämnden – huvudsakligen på grundval av intresseledamöternas bedömningar – företagit en allmän skälighetsprövning.

Sedan det visat sig att flertalet arrendatorer, som hänskjutit tvist om arrendeavgiftens storlek, inte anlitat ombud och ej heller haft vetskap om vilka uppgifter som kan anses relevanta vid prövningen har vissa blanketter utarbetats för att användas vid beskrivningen av arrendestället. Avsikten härmed har varit att dokumentera vilka uppgifter, som är av intresse för nämnden när avgiftens storlek skall avgöras "efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala" samt att underrätta parterna härom.

Allmänt kan sägas att de faktorer som är direkt avgörande för avkastningen har av arrendenämnden tillmätts stor betydelse vid prövningen. Kommitténs förslag torde innebära att bestämmelserna i viss mån anpassas till rådande praxis samt att de faktorer som skall vara vägledande vid prövningen preciseras.

Anledning till erinran mot kommitténs överväganden och förslag föreligger inte i annat avseende än att viss kritik torde kunna riktas mot den värderingsmetod som anges för beräkning av arrendeavgifter. Arrendeavgiften utgör en liten post i en kalkyl, där bruttointäkter och kostnader utgör de stora posterna. Små variationer i t. ex. intäktberäkningen kan ge stora utslag i arrendeavgiftens storlek, vilket inte är acceptabelt.

Arrendenämnden i Malmö: Under tiden 1972–oktober 1977 prövade nämnden arrendeavgiftens storlek för sammanlagt 54 arrendeställen. Det övervägande antalet fall härrör från de två första åren. Klander rörande nämndens beslut om arrendesättningen har väckts beträffande sammanlagt 26 arrendeställen. Även antalet klandrade beslut är störst under de två första åren. En anmärkningsvärt stor del av ärendena har rört offentliga jordägare, såsom kyrkan, domänverket eller kommuner.

Det förhållandet att såväl antalet prövningsärenden som antalet klandrade nämndbeslut har minskat tyder på att arrendatorerna i allmänhet inte upplever jordägarnas krav på ökade arrendeavgifter under senare år som så stora att man ansett det lönt att i någon större utsträckning vända sig till arrendenämnden. Slutsatsen är dock osäker. De första årens stora antal arrendeärenden kan ha föranletts av att man velat skaffa sig erfarenhet av den nya lagstiftningen. Erfarenheten kan ha visat att prövning i arrendenämnd med tidsödande besiktning av prövnings- och jämförelsefastigheter blir så kostsam för parterna att man drar sig för att låta nämnden avgöra arrendesättningen.

Arrendenämnden instämmer i kommitténs uttalande att ytterst få arrendeställen är helt jämförbara med varandra och att detta förhållande leder till svårighet att fastställa en viss arrendenivå på orten. Även om två gårdars storlek och jordkvalité något så när överensstämmer kan det vara stora skillnader när det gäller byggnader, dikning, arrondering, möjlighet till bevattning osv. Avkastningsberäkningar blir därför ofta redan enligt nuvarande praxis ett nödvändigt komplement till efterforskning av ortsprisnivån. — — —

Kommittén framhåller att man vid avkastningsberäkningar får hålla klart isär begreppet "faktisk" avkastning och "normal" avkastning. Arrendesättningen får inte vara beroende av den enskilda arrendatorns större eller mindre driftighet. Arrendenämnden, som framfört liknande synpunkter redan i 1974 är remissyttrande (LU 1974: 35 s. 26), instämmer i detta uttalande. Erfarenheten visar emellertid att det kan vara svårt att av den av parterna framlagda utredningen i ärendet få en klar bild redan av arrendeställets faktiska avkastning. I vissa delar av arrendenämndens verksamhetsområde har enligt ordförandens erfarenheter arrendatorerna visat en påfallande ovilja att lämna uppgifter om vilken avkastning de erhållit under ett eller flera år. Nämnden har därför ofta hänvisats till att göra beräkningar med ledning av vad man iakttagit vid syn och sin känedom om jordbruket på orten. Det är föga troligt att en ändrad lagstiftning skulle göra det lättare att få fram tillräckligt säkra avkastningssiffror.

Om det är svårt att få fram faktisk avkastning, måste det vara ännu svårare att bilda sig en säker uppfattning om vad som är normal avkastning på ett arrendeställe. Någon anvisning om hur beräkningen skall gå till lämnas inte av kommittén, fränsett att man rekommenderar den så kallade HUV-metoden. Nämnden vill stryka under vad som anförs i betänkandet om osäkerheten i beräkningarna enligt denna metod. Enligt nämndens mening kan man praktiskt taget aldrig räkna med att få så riktiga ingångsvärden så att man enbart med hjälp av avkastningsberäkningar når ett riktigt slutresultat.

Eftersom så stor hänsyn skall tagas till arrendeställets avkastningsförmåga är det anmärkningsvärt att kommittén inte ger klarare besked om hur detta hänsynstagande skall ske. Tydligen får man först bedöma om de faktiskt förekommande produktionsgrenarna är normala och lämpliga för arrendestället ifråga. Skulle så befinnas vara fallet skall man upprätta de grundläggande bidragskalkylerna för varje produktionsgren, men inte med utgångspunkt från faktiska avkastningssiffror utan från beräknade normala sådana. Skulle det befinnas att gården har en mindre lämplig driftsinriktning blir beräkningen ännu mer liktäv. Man måste nämligen då först fastställa vilka produktionsgrenar som är lämpliga och sedan beräkna vilken avkastning dessa skulle ge. Det säger sig själv att dessa beräkningar blir utomordentligt vanskliga.

Om arrendeställets normala avkastningsförmåga inte blir tillräckligt belyst i det material parterna redovisar, bör enligt kommittén arrendenämnden inhämta yttrande av lantbrukskonsulent vid lantbruksnämnd eller annan sakkunnig (betänkandet s. 128). Nämnden är tveksam om detta behöver ske i någon större utsträckning. Någon gång kan väl ett sådant yttrande vara av värde, men i regel torde arrendenämndens jordbrukssakkunniga ledamöter vara så erfarna att en utomstående sakkunnig knappast kan skaffa sig en bättre uppfattning än nämnden.

Kommittén går helt förbi frågan hur den sakkunnige skall skaffa sig underlag för sitt yttrande och hur han skall gå tillväga. De svårigheter att

skaffa underlag för avkastningsberäkningarna som nämnden tidigare framhållit måste i lika hög grad gälla för den sakkunnige. Om någon av parterna skulle anse att ett inhämtat yttrande är oförmånligt för honom, kan han därför finna anledning att själv införskaffa yttrande från någon privat sakkunnig. Kostnaderna för processen kan då lätt springa i höjden. Med hänsyn härtill och till att det är fråga om dispositiva ärenden, där utredningen skall förebringas av parterna, föreslår nämnden att yttrande får inhämtas av nämnden först efter begäran av part.

Nämnden kan i och för sig godtaga den av kommittén föreslagna lagtexten om bestämmande av arrendeavgiften. Parterna framstår enligt lagförslaget som mera jämställda än enligt den nuvarande bestämmelsen. Som framgår av det ovan anförda anser emellertid nämnden att man inte kan fästa så stor betydelse vid avkastningsberäkningar som kommittén har gjort. Det kan därför förväntas att den föreslagna nya lydelsen av bestämmelsen i realiteten inte kommer att medföra några större förändringar i arrendenämndernas och fastighetsdomstolarnas sätt att gå till väga vid arrendesättning.

Kammarkollegiet: Kollegiet vill inte bestrida att ett större hänsynstagande till det individuella arrendeställets avkastningsförmåga kan medverka till en jämnare och i vissa fall lägre arrendeavgiftsnivå. Å andra sidan bör man inte förbise risken för snedvridande effekter om den kalkylerade normala avkastningsförmågan tillmäts avgörande betydelse för arrendesättningen i fall då en marknadsmässig värdering skulle leda till väsentligt högre arrendeavgifter. Många av de olägenheter – bl. a. en från samhälls- synpunkt icke önskvärd handel med kontrakt – som enligt kommittén talar mot en reglering av förstagångsupplåtelser kan uppstå även vid en alltför schematisk styrning av principerna för förlängning av redan ingångna avtal. Kollegiet vill därför framhålla, att då enligt förslaget hänsyn skall tagas även till "omständigheterna i övrigt", detta måste innebära en marknadsmässig bedömning. Med sistnämnda tolkning har kollegiet inte något att erinra mot förslaget i denna del.

Lantbruksstyrelsen: Lantbruksstyrelsen ansluter sig till kommitténs uppfattning att ett arrendejordbruk på sikt inte kan bära en större arrendekostnad än vad arrendeställets normala avkastning medger. Om arrendeavtalet skall kunna fylla ett förnuftigt ändamål på längre sikt bör det som kommittén framhåller för båda parter framstå som naturligt att arrendeavgiften skall kunna bäras av den avkastning som en normalt duktig arrendator kan uppnå på arrendestället. Denna anpassning av avgiften, som utgör en av förutsättningarna för ett varaktigt och fruktbarande samarbete mellan jordägare och arrendator bör normalt komma till uttryck såväl vid förstagångsupplåtelse som vid förlängning av arrendeavtal.

Lantbruksstyrelsen tillstyrker därför förslaget att arrendeställets avkastningsförmåga skall vara vägledande vid fastställande av arrendeavgiftens storlek. Förslaget ligger också i linje med den prövning av köpeskillings skälighet vid förvärv av jordbruksfastighet som föreslås i regeringens till lagrådet överlämnade förslag till ny jordförvärvslag. Även vid sistnämnda prövning föreslås egendomens avkastningsvärde väga tungt.

Lantbruksstyrelsen vill här betona de svårigheter som föreligger att med större exakthet fastställa ett arrendeställets avkastningsförmåga. Ekonomisk kalkylering kan härvid utgöra ett värdefullt hjälpmedel. En ekonomisk kalkyls tillförlitlighet står emellertid och faller med möjligheterna att få fram tillförlitliga gårdsspecifika normdata. Dessa möjligheter är i allmänhet begränsade. Lantbruksstyrelsen vill därför understryka vikten av att

utfallet av en ekonomisk kalkyl inte får användas som enda underlag vid bestämning av arrendeavgiftens storlek. Hänsyn måste också tas till de förutsättningar kalkylen bygger på, omständigheterna i övrigt samt övriga arrendevillkor.

Kommittén har inte funnit skäl att inrätta några nya rådgivande organ i samhällets regi för behandling av arrendeavgifter m. m. Lantbruksstyrelsen är av samma åsikt. Den rådgivning som erfordras i fråga om arrendesättning torde, som bl. a. lantbruksnämnden i Skaraborgs län anför, kunna tillgodoseas av en arrendeuppskattningsgrupp med representanter för befintliga jordägare- och arrendatorsorganisationer.

Kommitténs förslag att vidhålla principen om full avtalsfrihet beträffande arrendeavgiftens storlek vid ny upplåtelse av jordbruksarrende innebär att avsteg görs från principen att arrendeställets avkastningsförmåga skall vara vägledande vid fastställande av arrendeavgiften. Lantbruksstyrelsen tillstyrker dock förslaget mot bakgrund av de olägenheter och kostnader som en reglering av förstagångsavgifterna skulle medföra. SCB:s arrendeundersökning har också visat att arrendeprisutvecklingen på de flesta håll varit förhållandevis lugn. Lantbruksstyrelsen har heller ingen erinran mot vad kommittén anför i fråga om s. k. anbudsarrenden.

Några lantbruksnämnder har framfört invändningar av formell art mot kommitténs förslag till tillägg i 17 § nämndlagen om arrendenämndens möjlighet att inhämta sakkunnigutlåtande om arrendeställets avkastningsförmåga. Ordet "lantbrukskonsulent" i lagtexten föreslås bli ersatt med det mera neutrala begreppet "tjänsteman". Lantbruksstyrelsen instämmer i detta förslag eftersom lagtexten ej bör innehålla tjänstetitlar som tid efter annan ändras. I detta sammanhang vill styrelsen föreslå att arrendenämnden ges möjlighet att inhämta lantbruksnämndens yttrande över arrendeavgifts skälighet. Detta bör enligt styrelsens mening ske t. ex. när flera kalkyler presenteras i det akutella ärendet. Med hänsyn till vad i det föregående sagts om underlaget för kalkylerna kan nämligen dessa visa betydande olikheter i resultatet. Eftersom lantbruksnämnderna enligt förslaget till ny jordförvärvslag i större utsträckning än nu har att övervaka prisutvecklingen vid försäljning av jordbruksfastigheter ser lantbruksstyrelsen det som naturligt att lantbruksnämnderna även ges en aktivare roll i fråga om prisövervakningen på arrendeområdet.

Lantbruksnämnden i Uppsala län: Nämnden vill beträffande förhållandena i Uppsala län redovisa följande erfarenheter. Prisutvecklingen har varit olika för skilda delar av länet och för olika arrendeformer dvs. för sidoarrenden och gårdsarrenden. Inom de bättre jordbruksbygderna har efterfrågan på sidoarrenden ökat alltmer – detta som följd av det minskade saluutbudet på jordbruksfastigheter. Till följd härav har avgifterna tenderat till att öka alltmer. I konkurrensen har inte alltid de jordbrukare som är mest i behov av tillskottsmark kunnat få arrenden. Utvecklingen beträffande sidoarrenden är sålunda problematisk – den kan på sikt motverka en rationell indelning i brukningsenheter.

Inom de sämre jordbruksbygderna med animalieproduktion har arrendeavgifterna överlag höjts måttligt. Detta är helt naturligt eftersom animalieproduktionen ej kräver så stora arealer. Utvecklingen har varit densamma för gårdsarrenden – dvs. en måttlig ökning av avgifterna. Detta torde till stor del bero på att fastighetsägare i allmänhet har intresse av att arrendatorn får likviditet att tillfredsställande underhålla fastigheterna. I de fall man konstaterat att avgiften vid gårdsarrende varit orealistisk har avtalet oftast träffats efter anbudsgivning. — — — Nämnden är visserligen

ej nu beredd att föreslå en reglering vid förstagångsupplåtelse men anser att ytterligare undersökningar bör göras beträffande sidoarrenden.

Nämnden tillstyrker kommitténs förslag att arrendeavgiften vid avtalsförlängning knyts till arrendeställets normala avkastningsförmåga. Detta går i linje med bestämmelserna i den nya jordförvärvslagen, nämligen att köpeskilling för egendom sätts i relation till dess avkastningsvärde. Nämnden föreslår att den arbetsgrupp hos lantbruksstyrelsen som skall utarbeta normer för beräkning av fastighets avkastningsvärde även utarbetar sådana ifråga om arrendeavgift.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län: Nämnden har ingen erinran mot de föreslagna nya reglerna om hur arrendeavgiften skall bestämmas. Det synes för närvarande oklart i vilken omfattning företagsekonomisk expertis behöver ställas till arrendenämndens förfogande men finner lantbruksnämnden även i detta sammanhang anledning understryka nödvändigheten av att de redan i nuläget klart otillräckliga personalresurserna på det företagsekonomiska området förstärkes. Nämnden ansluter sig till kommitténs motiveringar för att avtalsfrihet alljämt bör råda vid nyupplåtelse.

Lantbruksnämnden i Jönköpings län: Nämnden tillstyrker kommitténs förslag om att prövningen av arrendeavgiftens skälighet vid förlängning bör ske med utgångspunkt i arrendeställets normala avkastningsförmåga.

— — —

Den fullständiga avtalsfriheten vid nyupplåtelse, i synnerhet i samband med anbudsförfarande, kan resultera i orimliga arrendenivåer. Kommitténs konstaterande att lantbruksnämnderna och Lantbrukarnas Borgens AB här kan utgöra en naturlig spärr mot alltför höga arrendeavgifter genom att vägra ekonomiskt stöd synes i praktiken enbart innebära att nytillträdande arrendatorer med litet eget kapital får det än svårare i konkurrensen med de mera kapitalstarka arrendatorerna som icke behöver låna pengar med stöd av ovanstående. Möjlighet föreligger sålunda att oberoende av arrendeställets avkastningsförmåga "köpa sig till" en förstagångsupplåtelse med förhoppning om en välvillig behandling i arrendenämnden i samband med förlängning av arrendeavtalet. Lantbruksnämnden finner detta otillfredsställande, men vill ändå inte föreslå ett direkt förbud mot anbudsförfarandet, dock bör det begränsas. I synnerhet de publika arrendena bör kunna upplåtas utifrån andra utgångspunkter. Jordägarna synes här med sin omfattande överblick av arrendemarknaden i kombination med tillgång till lämpliga kalkyler kunna fastställa en normal arrendenivå utan anbudsförfarande.

Beträffande önskemålet om inrättandet av s. k. arrendeuppskattningsnämnder med uppgift att biträda parterna vid bestämmande av arrendeavgift har nämnden otaliga exempel på parternas, såväl jordägare som arrendatorer, okunnighet om arrendenivåerna. Aktuell och rättvisande statistik saknas också. Problemet synes på ett enkelt sätt delvis kunna avhjälpas genom att införskaffa även uppgifter om arrendeavgifterna i samband med de årliga obligatoriska anmälningarna till skördeskadeskyddet och lantbruksregistret. En regional sammanställning härav skulle vara av värde också för lantbruksnämnderna. Även en centralt utförd sammanställning av arrendenivåerna i samband med statlig lånegaranti skulle ge en viss uppfattning om den normala arrendenivån.

Lantbruksnämnden i Kalmar län: För att arrendenämnderna och exempelvis lantbruksnämnderna i sin rådgivningsverksamhet skall få fastare bedömningsnormer är det önskvärt att officiell statistik rörande arrendenivåer m. m. finns att tillgå. Det borde inte innebära något väsentligt merar-

bete för vare sig lantbrukare eller myndigheter, om SCB till lantbruksregistret vid den s. k. juniinventeringen infortrade uppgifter om arrendeavgifter, arrendetidens längd och arrendeområdets omfattning. Med hänsyn till att risk föreligger för att arrendesumman blir lägre vid förlängning än vid förstagångsarrende får det anses vara av väsentlig betydelse att man vid uppgiftsinsamlingen skiljer på dessa fall.

Nämnden delar kommitténs uppfattning att det är önskvärt att arrendeställets normala avkastningsförmåga beaktas i större utsträckning än som f. n. sker vid prövningen av arrendeavgiftens skälighet i samband med förlängning. Svårigheterna att bestämma ett arrendeställets avkastningsförmåga bör dock understrykas. Vid kalkyleringsarbetet föreligger det stor risk för att den sittande arrendatorns kapacitet och driftsinriktning kommer att påverka den för arrendestället framräknade normala avkastningsförmågan. Vid förlängning kan salunda en duktig arrendator riskera få betala en högre avgift än en mindre duktig.

Nämnden vill vidare påpeka betydelsen av att anbudsförfarande undviks i möjligaste mån i samband med förstagångsupplåtelse av arrende. Med hänsyn till vikten för jordbruket av väl avvägda arrendeavgifter bör de publika jordägarna vid nyupplåtelse undvika anbudsförfarande och så långt möjligt anpassa arrendeavgifterna till den avkastningsprincip som enligt kommitténs förslag skall gälla vid förlängning av arrendeeftal.

Lantbruksnämnden i Malmöhus län: Nämnden tillstyrker förslaget att arrendeställets normala avkastningsförmåga skall tjäna som en riktpunkt för arrendenämndens bedömning av arrendeavgiften. Lantbruksnämnden vill emellertid starkt understryka vikten av att kalkyleringen endast betraktas som ett hjälpmedel i sammanhanget och att den som använder detta hjälpmedel är medveten om att kalkylresultatet är relativt osäkert beroende på osäkra ingångsdata. Detta är lantbruksnämnderna medvetna om och använder därför kalkylresultatet som en bedömningsgrund tillsammans med andra bedömningsunderlag. Med kännedom om under vilka förutsättningar kalkylresultatet framkommit väger lantbruksnämnden in detta i ett större sammanhang och låter därvid kalkylen endast få en vägledande roll tillsammans med övriga omständigheter i ställningstagandet i enskilt ärende. Lantbruksnämnden anser det angeläget att understryka vikten av det ovan sagda eftersom det som regel blir skilda parter som i arrende frågan skall genomföra kalkyleringen och besluta med bl. a. kalkylerna som underlag.

I fråga om kalkyleringens praktiska genomförande anser lantbruksnämnden att kalkyler måste upprättas för den aktuella brukningsenheten. Nämnden delar kommitténs uppfattning att som ingångsdata bör användas normaldata i fråga om avkastning och driftsinriktning och ej faktiska data som är beroende av den aktuella arrendatorns personliga intressen och förutsättningar.

Lantbruksnämnden vill slutligen framhålla vikten av att det klarlägges huruvida lantbruksnämnderna skall utföra denna kalkylering mot ersättning och att det i så fall fastställs på vad sätt ersättningen skall beräknas. Lantbruksnämnden i Malmöhus län, som anser att lantbruksnämnderna bör debitera för dessa tjänster, vill förorda att det genom tidsstudier el. dyl. fastställs fast avgift som intages i lantbruksnämndstaxans § 10. Lantbruksnämnden anser sålunda att denna kalkylering skall ingå i nämndens åligganden och ej utföras som privatuppdrag. Detta ställningstagande torde föranleda ändring av föreslagen lydelse av 17 och 19 §§ nämndlagen.

Lantbruksnämnden i Skaraborgs län: En kraftig ökning av arrendeavgif-

terna har skett. Orsakerna härtill har nära samband med prisutvecklingen på jordbruksfastigheter. Den marknadsituation som råder för jordbruksarrende – begränsad tillgång och stor efterfrågan – har i många fall drivit upp avgifterna på arrende på en alltför hög nivå. Detta gäller speciellt för sidoarrenden där arrendeperioderna i allmänhet är kortare och omsättningen större. Arrendeavgifterna för sidoarrende ligger ofta på en nivå som endast goda skördeår ger tillfredsställande företagsekonomisk täckning.

Mot denna bakgrund tillstyrker nämnden kommitténs förslag att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal skall bestämmas så att den blir skälig med hänsyn till arrendeställets normala avkastningsförmåga och arrendevillkoren i övrigt.

Den föreslagna principen för att fastställa arrendeavgifter vid förlängning får enligt nämndens bedömning begränsad betydelse för arrendesättningen i stort. Nämnden anser ändå inte att man lagstiftningsvägen skall reglera arrendeavgiften vid nyupplåtelse. Vid dylika upplåtelse förekommer inte sällan en viss bedömning av arrendesättningen hos kreditinrättningar och av borgensmän i samband med långivning till företagen.

Nämnden, som erfarit att det ofta hos såväl jordägare som arrendatorer råder osäkerhet om skälig arrendeavgift för arrendeledig egendom, ifrågasätter om inte inrättande – lämpligen inom LRF – av någon rådgivande arrendeuppskattningsgrupp med representanter för jordägare- och arrendatorsorganisationer skulle ha en funktion att fylla som rådgivare vid arrendesättning.

Länsstyrelsen i Östergötlands län: I likhet med kommittén finner länsstyrelsen ej skäl att införa reglering av arrendeavgiften vid förstagångsupplåtelse. I sitt remissyttrande över betänkandet (SOU 1977: 93) Ny jordförvärvslag anmärkte länsstyrelsen att tillämpningssvårigheter kan uppkomma vid tillståndsprövningen när det gäller att beräkna den förvärvade egendomens avkastningsvärde. Liknande svårigheter synes uppstå vid ett genomförande av arrendelagskommitténs förslag att arrendeställets avkastningsförmåga i större utsträckning än f. n. skall beaktas vid prövningen av arrendeavgiftens skälighet. Länsstyrelsen vill emellertid med hänsyn till de aktuella reglernas karaktär av skyddslagstiftning inte motsätta sig förslaget. På de skäl kommittén anfört tillstyrker länsstyrelsen förslaget i övrigt.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer: Det är föreningens bestämda uppfattning att andra skäl än jordbrukets avkastning har skapat en stor efterfrågan på arrendejord, vilket på ett icke önskvärt sätt drivit upp arrendeavgifterna till en på många håll för hög nivå. Det kan på ganska säkra grunder antas att markpriserna spelar en stor roll. Vid en inflationistisk penningvärdeutveckling finns det personer vilka eljest står utanför jordbruket, som för att nå värdebeständighet i sin förmögenhetsplacering konkurrerar med dem som önskar förvärva jordbruksfastighet för att själva driva den och där om möjligt skapa sig sin utkomst. I sådan konkurrens blir lantbrukaren inte sällan den förlorande parten. I det läget söker han sig över till arrendemarknaden. Understundom har han tvingats lämna jordbruksfastighet på annat håll. I hans vård finns då inte sällan en maskinpark och djurbesättning. Rädslan att bli ställd utan arbete samt faran för att tvingas att till underpris realisera lösöret driver honom att under trycket av panikkänslor bjuda mera i arrendeavgift än vad arrendestället vid en förnuftig bedömning anses kunna bära.

De nuvarande författningsreglerna bjuder att avgiftens nivå skall avgöras av rådande marknadsförhållanden. Under trycket av sådana omstän-

digheter som nyss nämnts kommer marknadsnivån att bli en annan än den som avgöres av jordbrukets avkastning.

Ur samhällets synpunkt är jordbrukets ändamål att till så låga priser som möjligt producera vissa för nationen viktiga produkter. Indirekt får konsumenten betala höga arrendavgifter genom förhöjda produktpriser. Det ligger också i samhällets intresse att de individer som svarar för produktionen har en social och ekonomisk standard, som är likställd med andra jämförbara grupper. Eljest kan de inte vara med att dela den gemensamma samhällsbördan.

Fastställandet av vad som är ett jämförligt arrendeställe stöter på svårigheter vid rättstillämpningen. Föreningen delar kommitténs uppfattning, att ytterst få arrendeställen är jämförbara, främst därför att även närbelägna lantbruk inte sällan har stor olikhet i bl. a. jordmån, arrondering, dikningsförhållanden och byggnation. Resultatet av arrendavgiftsundersökningen visar att arrendavgifterna över lag höjts jämförelsevis måttligt. Men den visar också att det i vissa delar av landet har blivit en snedvridning av prisbildningen. Vår erfarenhet säger oss att prisbildningen inom ett område inte sällan kan påverkas av ett fåtal höga avgifter. Dessa vinner uppmärksamhet just för sin höga nivå. Vid en sådan publicitet talas sällan om annat än kronor per hektar trots de olikheter i tillgångar som ovan nämnts.

Vi har uppfattningen att grunden för avgiften skall vara vad en normalt driftig jordbrukare kan erlagga, då han har en produktionsinriktning som följer för orten vanligen förekommande former.

Att parterna göres mera jämställda vid förhandlingar om arrendavgifter och andra villkor får anses vara ett steg i rätt riktning. Målet måste vara fullständig jämställdhet. Med detta menas att sedan den som gör arbetsinsatsen fått full ersättning härför samt för risktagandet skall återstående överskott fördelas mellan jordägare och arrendator så, att parterna erhåller samma procentuella avkastning på sina respektive investeringar. Kapitalavkastningen bör i normalfallet inte skilja sig från vad de självägande jordbrukarna erhåller.

Framtiden får utvisa om den föreslagna utformningen av JB 9:9 tillförsäkrar arrendator tillräckliga möjligheter att påverka arrendavtalets innehåll t. ex. att få bort otidsenliga klausuler och att få in för modern drift viktiga villkor.

Om man betraktar arrendesättningsfrågorna, vilka för de flesta arrendatorer framstår som de viktigaste i detta sammanhang, innefattar såväl de nu gällande reglerna som de föreslagna en i vart fall för den enskilde tämligen komplicerad process, där en riktig avgiftssättning kräver överblick av arrendeförhållandena på orten resp. ett i alla delar inte enkelt matematiskt arbete. En sådan överblick och/eller kunnande har inte alltid den enskilde arrendatorn men i många fall jordägarna eller företrädare för dessa t. ex. på den publika sidan eller hos de stora fideikommissen. Risken för att den enskilde arrendatorn av okunnighet eller av annan anledning kan komma att godtaga alltför stora avgiftshöjningar framstår som påtagliga. Vidare saknar arrendatorn normalt erfarenhet av förhandlingsarbete, vilket ytterligare minskar hans möjligheter att nå framgång i förhandlingar med jordägaren. Sett på några år synes det därför sannolikt att arrendemarknadens parter är mogna för tillskapande av ett förhandlingsinstitut. De regler som nu utformas bör därför vara så avfattade att de främjar en sådan utveckling. I varje fall bör de inte lägga hinder i vägen för en sådan ordning.

HUV-metoden är en sedan länge tillämpad kalkyleringsmetod, ofta an-

vänd av lantbruksnämnderna för att beräkna ett lantbruks lönsamhet och likviditet i samband med nyetablering och vid investeringar i lantbruksföretag. Eftersom metoden går ut på att med bidragskalkyler få fram det ur ekonomisk synpunkt bästa driftsalternativet är tillförlitligheten av de vid kalkylens upprättande ingående delposterna av största vikt. En liten förändring av avkastningen per hektar eller djurenhet medför en stor förändring av det ekonomiska slutresultatet. De avkastningsnivåer som sätts in vid kalkylens upprättande måste vara ett genomsnitt över en längre period, förslagsvis tio år. Fluktuationerna inom såväl animalie- som vegetabilieproduktionen ges då ett mindre inflytande.

Före slutsummering måste räntor för basmaskiner och andra i vid kalkyleringen ej beaktade kostnader invägas. Vid räntesammanställningen får inte avglömmas räntor på det kapital arrendator investerat t. ex. i täckdikning, byggnad, byggnadsdel eller anläggning, förutsatt att dessa investeringar ingår i underlaget för kalkylen.

När underhållskostnaden på arrendeställets byggnader och anläggningar beräknas måste arrendeavtalets innehåll noga klargöras liksom byggnadsbeståndets ålder och skick. Det är viktigt att de som skall upprätta kalkylerna samt arrendenämndens och andra prövningsinstansers ledamöter gör sig väl underrättade om byggnadernas ålder och underhållsbehov. Generella normer kan bli grovt missvisande framför allt för lantbruk med äldre byggnadsbestånd.

Föreningen delar kommitténs uppfattning att arrendeavgiften skall bestämmas av arrendeställets avkastningsförmåga. Vid bedömningen av denna förmåga må den föreslagna kalkyleringsmetoden vara en bra grund. Därtill måste uppskattning ske av de faktorer som inte återspeglas i kalkylen såsom driftsöver- eller underlägsenhet hos en byggnad, arrendeställets läge, arrondering, huruvida många fält gränsar till skog med åtföljande kanteffekter och röjningskostnader, bristernas omfattning, möjligheter till varierande produktionsinriktning, ev. indexreglering av arrendeavgift och bristbelopp, arrendetidens längd, viltskador, belastning på arrendestället av underhåll på vägar, utloppsgravar och invallningar samt om jordägaren skrivit bort dispositiva lagrum till men för arrendators rörelsefrihet i fråga om produktion och verksamhet.

Som framgår av det sagda är fastställande av en skälig arrendeavgift inte en lätt uppgift. Arbetet bygger i icke ringa utsträckning på subjektiva bedömningar. Utan att direkt fel kan anses föreligga kan inom begreppet skälig inrymmas avsevärd spännvidd. Föreningen önskar därför att begreppet närmare klargöres i lagtexten. För att vinna de syften samhället har med arrendeinstitutet samtidigt som skyddet för arrendator ytterligare preciseras vill föreningen föreslå att i lagtexten inskrives att med skälig arrendeavgift skall menas en avgift, som ger arrendator en med andra grupper jämförbar inkomst.

Antalet fall där tvister om villkoren vid förlängning hänskjutits till arrendenämnd är inte påfallande högt. Genom de erfarenheter föreningen vunnit genom den rådgivande verksamhet föreningen bedriver, kan föreningen emellertid vittna om att för ett stort antal arrendatorer har kraven från jordägaresidan i samband med förlängning varit en betydande källa till oro. Den underlägsenhet en arrendator känner gentemot i varje fall de jordägare eller jordägareombud, som mer eller mindre ständigt sysslar med arrende-frågor, är påtaglig. Arrendator är i flera avseenden, bl. a. investeringsfrågorna, fortfarande hänvisad till jordägarens goda vilja. Rädslan för att genom hänskjutande av tvisten till arrendenämnden försämra relationerna

till jordägaren är iögonfallande. Hade inte denna beroendeställning funnits skulle ett betydligt större antal arrendatorer låtit arrendenämnden pröva skäligheten i de krävda villkoren.

Även om arrendenämndens arbetssätt och uppträdande är ledigt och någorlunda fritt från domstolsväsendets strama regler uppfattas ett hänskjutande av en fråga till arrendenämnden som i icke ringa mån pressande. Det stora tvisteämnet är i flertalet fall arrendeavgiftens storlek. Konklusionerna av detta blir ett önskemål om tillskapande av en institution till vilken parterna kan vända sig för rådgivning i avgiftsfrågor – i fortsättningen av oss kallade arrendeuppskattningsmän. Uppskattningsmännen bör till antalet vara så många att deras arbetsområde blir förhållandevis lokalt begränsat. Då uppskattningsmännen i flertalet fall får antas vara kända av parterna redan före uppdraget erhålles en avdramatisering av förrättingen. Utbildning av uppskattningsmän i bl. a. kalkylering och värderingsfrågor är en given förutsättning. Huruvida uppskattningsmännen lämpligen skall arbeta i grupp under medverkan av t. ex. personal från lantbruksnämnderna eller kunna tillkallas i enlighet med de former efter vilka synemännen engageras bör bli föremål för ytterligare utredning. Uppskattningsmännen bör kunna engageras såväl vid förstagångs- som förlängningsärenden.

Föreningens synpunkter på reglerna om arrendeavgiftens storlek kan sammanfattas på följande sätt:

1. Arrendeavgiften fastställs efter avkastningsberäkning.
2. Reglerna bör utformas på sådant sätt att de inte hindrar tillkomsten av en framtida förhandlingsordning.
3. Begreppet skälig arrendeavgift fastställs genom att i JB 9:9 införs ett avsnitt om att därmed menas en avgift som ger arrendator en med andra jämförbara grupper likvärdig inkomst.
4. Tillskapande av arrendeuppskattningsmän.

LRF: Det kan till en början konstateras att kommittén inte föreslagit någon ändring i den grundläggande principen att vid upplåtelse till ny arrendator avtalsfrihet beträffande arrendeavgiftens storlek skall gälla. LRF har ingen crinran häremot. Den av kommittén redovisade utredningen angående priserna för arrendeupplåtelser visar ej heller ett sådant resultat att en prisreglering måste anses erforderlig. Prisreglering av arrendeavgifterna skulle medföra stora kostnader då det måste förutsättas att någon statlig myndighet måste handha kontrollen av prisregleringen. Tanken på prisreglering avvisas därför av LRF.

I olika sammanhang har kritik riktats mot det inom arrendeområdet förekommande anbudsförfarandet. Kommittén har konstaterat att anbudsförfarande förekommer även utanför arrendeområdet. Med hänsyn till att efterfrågan f. n. är mycket stor på arrenden blir skaran av anbudsgivare ofta betydande. Utslagsgivande för vem som får arrendet blir därvid ofta storleken på den erbjudna avgiften, men man måste förutsätta att en normalt aktsam jordägare även beaktar andra faktorer än arrendeavgiften. Jordägaren gör ju i regel även en personbedömning. Det avgörande intresset, om jordägaren anlägger ett långsiktsperspektiv på sin fastighet, måste vara att garantera gårdens fortsatta utveckling och riktiga skötsel. Anbudsförfarande kan därför också ses som ett sätt för jordägaren att införskaffa sig information om de presumtiva arrendatorer som är intresserade av arrendet. Det avgörande i kritiken mot anbudsförfarande är att arrendeavgiftens nivå ofta blir hög på grund av den stora efterfrågan. Ett genomförande av kommitténs förslag rörande grundprinciperna för avgiftsbestäm-

ning vid förlängning av avtal medför dock att alltför höga avgifter härrörande från anbud inte längre tillåts påverka avgiftsbestämningen vid förlängning. De ogynnsamma effekterna av anbudsförfarandet bör kunna motverkas på annat sätt än genom lagstiftning. Detta är främst en informationfråga. LRF finner således kommitténs ståndpunktstagande att lagstiftning mot anbudsförfarandet ej bör komma till stånd lämpligt.

Vid förlängning av arrendeavtal har det hittillsvarande systemet att bestämma avgifterna efter i första hand rådande marknadsförhållanden visat brister, vilket för övrigt framgår av kommitténs uttalande. LRF tillstyrker därför den föreslagna principen att anpassa arrendeavgiften till arrendeställets avkastningsförmåga. Härvid bör det grundläggande vara den avkastning som en normalt duglig jordbrukare bör kunna erhålla med en driftsinriktning som inte kan bedömas som olämplig för arrendestället i fråga.

Att i praktiken göra en avkastningsvärdering är dock förenat med betydande svårigheter. Någon enhetlig och allmänt använd metod för avkastningsvärdering av jordbruk finns inte. Svårigheterna har sin grund i bl. a. att de flesta i värderingen ingående faktorer är variabla. Resultatet blir i hög grad beroende av den vikt och betydelse som i det enskilda fallet tillmäts olika faktorer som är avgörande vid bedömningen av ett arrendeställes avkastningsvärde. Exempel härpå är markförhållandena såsom arrondering, dikningsförhållande, stenförekomst och växtnäringstillstånd. Även klimatet är en viktig faktor. Samtliga dessa faktorer påverkar såväl avkastningsnivån som säkerheten i skördar och brukningskostnader. Avgörande betydelse har även investeringar på fastigheten såsom byggnadernas ändamålsenlighet samt behovet av fortlöpande underhåll. Bedömningen måste också omfatta bostädernas omfattning, standard och belägenhet. För fastighetens värde är även väg- och transportkostnader av betydelse. Servitut och andra belastningar måste beaktas. Hänsyn måste vidare tas till avtalets innehåll i övrigt.

Om en avkastningsvärdering skall bli meningsfull måste således noggrant anges och preciseras under vilka förutsättningar den är utförd. I praktiken utgår man ofta från befintliga drifts- och bokföringsdata. Värderingen blir härigenom beroende av den enskilde brukarens kvalifikationer. I ett arrende kan ingå betydande investeringar i byggnader och anläggningar som utförts av arrendatorn och som utgör en väsentlig del i underlaget för avkastningsvärderingen. När det gäller att bestämma arrendeavgiften måste detta förhållande beaktas. Ofta används i värderingssammanhang vissa schablonvärden, t. ex. beträffande underhållskostnaderna. Normalt ligger kostnaden för underhållet på arrendatorn men kan i många fall även belasta jordägaren, vilket bör beaktas i värderingen. LRF vill med hänsyn till den stora osäkerheten vid avkastningsvärdering understryka kommitténs uttalande, att det endast i undantagsfall bör bli fråga om att genomföra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler.

Det är av intresse både för jordägare och arrendator och för ett varaktigt samarbete dem emellan att söka finna den riktiga avvägningen av arrendeavgiften med hänsyn till arrendeställets normala avkastningsförmåga. Den av kommittén redovisade s. k. HUV-metoden kan därvid – med beaktande av vad ovan sagts – vara ett hjälpmedel bland andra, främst i mera homogena jordbruksområden. Den enbart kan dock inte användas för bestämning av arrendeavgiften.

Det bör vara en uppgift för intresseorganisationerna att utveckla värderingsmetoder som på ett enklare sätt kan användas i detta sammanhang.

Vissa problem kan uppstå vid anpassning mellan avtalsfrihet vid nyupplåtelse och avgiftsbestämning vid förlängningen då denna skall ske efter avkastningsförmågan på arrendestället. Har avgiften vid nyupplåtelse satts hög och kanske också indexreglerats, kan vid prövning av avgiftens storlek vid förlängning den situationen inträffa, att den gällande avgiften är högre än vad den skulle bli genom tillämpning av avkastningsprincipen. Då parterna från början varit överens om avgiften kan, naturligtvis jordägaren i ett sådant läge tycka att hans ställning försämrats, om arrendenämnden bestämmer avgiften efter arrendeställets avkastningsförmåga. LRF anser dock att hinder mot ett sådant förfarande ej bör föreligga. Kännedom om att avgiften vid en förlängning kan komma att granskas enligt avkastningsprincipen hör vid nyupplåtelse ha en preventiv verkan mot för höga avgifter.

LRF förutsätter att arrendenämnderna genom sin sammansättning, allmänna erfarenhet och sakkunskap har kompetens att mot bakgrund av framtagna fakta avgöra vad som är en skälig arrendeavgift.

Med nu gjorda påpekanden ansluter sig LRF till kommitténs förslag att arrendeavgiften skall bestämmas till belopp som med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är att anse som skäligt.

Skogs- och lantarbetsgivareförbundet: Förbundet kan beträffande frågan om arrendeavgiftens storlek i allt väsentligt ansluta sig till de synpunkter som LRF framfört på kommitténs förslag i denna del.

Svenska lantarbetareförbundet: I likhet med kommittén finner förbundet besittningsskyddet vara av ringa värde för arrendatorn, om jordägarens förslag till nya arrendevillkor vid förnyelse av arrendetiden, är sådana att de absolut inte kan accepteras av arrendatorn. Jordägaren kan ju tänkas anföra sådana villkor för att få möjlighet till självinträde eller kanske bli av med en mindre önskvärd arrendator.

Förbundet ansluter sig till arrendelagskommitténs uppfattning beträffande frihet för jordägare och arrendator att överenskomma om arrendepriset vid nyarrendering. — — —

Kommittén anser att arrendatorns besittningsskydd i någon mån bör förstärkas. Förbundet tillstyrker även detta, men vill i sammanhanget framhålla att ur allmän samhällssynpunkt bör det finnas ett stort intresse av hur jorden brukas. Förbundet ställer sig därför kritiskt mot de delar av utredningen, där det enbart talas om familj jordbruk. Enligt förbundets uppfattning är det inte självklart att familj jordbruket är den mest effektiva företagsformen för jordbruksdrift i vårt land. Förbundet vill dessutom påpeka att flera arrendeställen är av sådan storlek att arrendatorn har en eller flera anställda. Mot den bakgrunden är det naturligt att förbundet stödjer ett förstärkt besittningsskydd för arrendatorerna. Förbundet vill framhålla vikten av att även för arrendatorer underlätta möjligheten att skaffa tillskottsmark för att få bärkraftigare driftsenheter. En aktiv markpolitik från lantbruksnämndernas sida, när det gäller strukturrationaliseringen kan ge ytterligare möjligheter att förstärka arrendatorns brukningsunderlag.

Advokatsamfundet: Samfundet tar inte ställning till den kontroversiella frågan huruvida avgiften skall bestämmas med hänsyn till avkastningen eller marknadsvärdet. Uppenbarligen uppkommer problem — åtminstone övergångsvis — om avkastningsvärdet och marknadsvärdet ligger på olika nivå.

Det är vid tillämpningen av den av kommittén förordade avkastnings-

principen av stor vikt att bedömningen – som kommittén understryker – sker utifrån vad som enligt bedömarens uppfattning kan antas vara arrendeställets normala avkastningsförmåga vid lämpligaste driftsinriktning i en kunnig jordbrukares hand. Uppgifter om den sittande brukarens resultat får aldrig vara mer än ett led i denna bedömning. Skulle den sittande brukarens resultat fälla avgörandet, får den driftige jordbrukaren en tyngre avgift än den som lyckas sämre liksom jordägarens berättigade intresse blir lidande av arrendatorns mindre goda skötsel. Att vid bedömningen förlita sig på de bedömandes erfarenhet och omdöme torde vid avkastningsprincipen inte medföra större risk än vid tillämpningen av marknadsprincipen. Eftersom man vid den senare praktiskt taget aldrig kunnat förebrija tillfredsställande jämförelsematerial (Rittri–Ohlsson, Arrendeavgifter, s. 23), har dess tillämpning i realiteten inneburit att arrendenämnder och fastighetsdomstolar utan tillfredsställande bevisning gjort på allmän erfarenhet grundade bedömningar av arrendenivån. Samfundet förutsätter att bland omständigheter som skall beaktas vid avgiftsbestämningen ingår särskilt bostadens och övriga byggnaders standard.

Om en arrendefastighets avkastningsförmåga som jordbruksfastighet skall bestämma arrendeavgiften, måste emellertid samma värderingsgrund bli avgörande för jordägarens skyldigheter mot det allmänna. Jordägaren bör inte kunna försättas i det läget att han inte har laglig rätt till högre intäkt än som svarar mot avkastningsförmågan men samtidigt åläggs skattskyldighet i förhållande till det ofta väsentligt högre saluvärdet. Ett sådant förhållande löser inte något problem. Det endast vältrar över det icke önskvärda marknadsinflytandets börda från arrendators- till jordägarsidan. Här föreligger påtaglig risk för en negativ inverkan på arrendeutbudet, eftersom jordägare med möjlighet till självinträde måste se det som riktigt att genom självinträde försöka tillgodogöra sig företagarvinsten till utjämning av den nu påpekade ojämnheten. Enligt samfundets mening bör ett sådant självinträde blott sällan kunna anses obilligt mot arrendatorn.

Kommittén berör det vid publika arrenden och godsarrenden vanliga läget att arrendatorn nedlagt betydande kostnader på arrendestället. Kommittén uttalar att även för dessa fall skall normal avkastningsförmåga vara vägledande för avgiftsbestämningen samt att det får ankomma på rättstillämpningen att avgöra de särskilda frågor som härvid kan komma att bli aktuella. Första ledet i detta kommitténs uttalande torde kunna medföra det missförståndet att avgiften skall bestämmas efter avkastningsförmågan hos arrendestället i befintligt skick, dvs. inklusive arrendatorns investeringar. En sådan utgångspunkt synes inte vara godtagbar. Det andra ledet synes förbise att avgiftsfrågor blott kan föras till fastighetsdomstol. Då arrenderätten saknar prejudikatsinstans, är det varken lämpligt eller genomförbart att överlämna väsentliga frågor till rättstillämpningen. Problemet är redan nu av betydande omfattning och kommer att öka i aktualitet. Det bör därför ankomma på lagstiftaren att göra vägledande uttalande. – – –

Samfundet tillstyrker att avkastningsvärdet fastställs med utgångspunkt främst från vad som anses vara normal avkastningsförmåga för stället. Detta lämnar öppet för arrendatorn att pröva specialodlingar som har bättre avkastningsmöjligheter och att göra "extra" förtjänst på så sätt. Bestämmer man avgiften med beaktande av möjlighet till speciell risktagning och vinstchansning, binder man emellertid driftsinriktningen på ett sätt som arrendatorn knappast kan anses ha grund att acceptera. Det torde numera höra till god sed i arrendeförhållanden att utarrendering sker med fri brukningsrätt.

Kommittén rekommenderar att arrendenämnden ex officio inhämtar yttrande från lantbruksnämnd eller annan sakkunnig, om parterna inte förebringat tillräckligt material om avkastningsförmågan. Samfundet vill rekommendera att man begränsar detta till att nämnden på parts begäran men efter eget avgörande får besluta huruvida yttrande skall inhämtas. Det bör av kostnadsskäl bero i första hand på part om sakkunnigyttande skall inhämtas. Även i de fall där det är nämnden som skaffar sakkunnigmaterial torde detta utlösa motbevisande utlåtanden från parterna, och därmed förändrar den på lekmanerfarenheten och -omdömet grundade nämndförhandlingen såväl karaktär som kostnadsläge för parterna.

Sveriges föreningsbankers förbund: Ett genomförande av förslaget torde få till följd en lugnare prisutveckling på arrendeområdet, vilket i sin tur innebär ett ökat besittningsskydd för arrendatorerna. Förbundet tillstyrker de föreslagna ändringarna men ansluter sig också till de modifierande synpunkter på förslaget som har framförts av LRF.

Skane arrendatorernas samrådsgrupp: Även om antalet förlängnings- och villkorstvister vid arrendenämnder och fastighetsdomstolar enligt framlagda uppgifter är förhållandevis litet, får man fördenskull inte förledas tro att sådana tvister förekommer i ringa omfattning. Erfarenheterna visar att arrendatorerna ofta känner sig i underläge i förhållande till markägarna inför steget att föra en tvist till arrendenämnd och därför av såväl trygghetsskäl som ekonomiska skäl drar sig för att ta initiativ till en sådan prövning.

För att arrendatorernas besittningsskydd i praktiken verkligen skall fungera får detta skydd inte äventyras av ekonomiska skäl. Av denna anledning är det synnerligen angeläget att arrendeavgiften inte sättes högre än vad gården med normal drift kan bära. Det är enligt samrådsgruppens uppfattning också uppenbart att om målet om likvärdig standard och ökad social trygghet för arrendatorer skall kunna uppnås, så måste arrendeställets avkastningsförmåga och inte rådande marknadsförhållanden ligga till grund för arrendeavgiftens storlek.

Samrådsgruppen delar därför helt kommitténs förslag att arrendeställets avkastningsförmåga i första hand skall ligga till grund för arrendesättningen. Härvid är det, som kommittén också understryker, viktigt att denna avkastningsförmåga så långt möjligt fastställs för normal avkastning och vid en för trakten och den enskilda gården normal driftsriktning. De områdestal för i trakten normalt odlade grödor, som numera finns tillgängliga genom den objektiva skördeuppskattningen, bör i framtiden i ökad omfattning kunna utgöra riktlinjer för bedömningen av jordens avkastningsförmåga. Dessa normal används för övrigt som bas för de avkastningskalkyler som åberopas i betänkandet och som normalt används av lantbruksnämnderna i deras kalkyleringsverksamhet. Motsvarande normalkalkyler upprättas också årligen för olika produktionsgrenar inom animaliesidan. Med här nämnda områdestal som bas och under hänsynstagande till fördelningen på olika godhetsklasser efter den markgradering som numera genomförts, bör sålunda avkastningsförmågan nöjaktigt kunna bedömas för den enskilda gården. Denna bedömning tillsammans med en bedömning i det enskilda fallet av sådana produktionsfaktorer som arrondering, dikningsförhållanden, möjligheterna till rationella brukningsmetoder samt byggnadernas omfattning och utformning bör sedan kunna ligga till grund för en skattning av arrendeställets avkastningsförmåga. Med en arrendesättning efter här nämnda principer är det emellertid också viktigt att man beaktar de investeringar och andra insatser som arrendatorn gjort

på arrendestället, så att inte av arrendatorn gjorda och bekostade förbättringar blir en ekonomisk belastning för honom när arrendet för en ny arrendeperiod skall fastställas.

Samrådsgruppen vill i princip inte motsätta sig att man vid nyupplåtelse behåller avtalsfriheten beträffande arrendeavgiftens storlek. Samtidigt vill dock samrådsgruppen starkt understryka att även vid nyupplåtelse skall gårdens avkastningsförmåga i första hand ligga till grund för arrendeavgiften och inte andra mer eller mindre tillfälliga marknadsmässiga faktorer. Så länge arrendelediga jordbruk är en "bristvara" har man all anledning befara att andra faktorer än avkastningsförmågan även i framtiden kan komma att påverka arrendesättningen vid nytillträde. Samrådsgruppen vill därför på nytt framföra förslaget om tillsättandet av någon form av arrendeuppskattningsnämnd för varje län som ett rådgivande organ med uppgift att biträda parterna vid bestämmande av arrendeavgift. Antalet nyupplåtelser torde knappast vara så många i varje län att ett sådant förfarande behöver innebära en alltför långt gående byråkratisering. Samrådsgruppen delar sålunda inte de skäl som kommittén framfört mot inrättandet av sådana arrendeuppskattningsnämnder. Den rådgivningsverksamhet i arrendefragor som bedrivs genom LRF. Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer och Sveriges jordägareförbund är synnerligen värdefull men i varje fall sistnämnda två organisationer är i detta sammanhang att betrakta som partsintressenter och kan därför knappast ersätta en tillräkligt opartisk arrendeuppskattningsnämnd med stark lokal förankring.

Avsikten med samrådsgruppens förslag att inrätta någon form av arrendeuppskattningsnämnder är att så långt möjligt komma tillrätta med förekommande fall av oskäligen arrendeavgifter också vid nyupplåtelse och som på sikt inte gagnar vare sig markägare eller arrendator. En annan väg att komma tillrätta med detta problem skulle kunna vara att ge möjligheter för såväl markägare som arrendator att redan efter första arrendeåret och sålunda under pågående arrendeperiod hos arrendenämnden få prövat skäligheten i det satta arrendet. — — —

Samrådsgruppen tillstyrker varmt kommitténs rekommendation att i första hand de publika jordägarna vid nyupplåtelse undviker anbudsförfarande och så långt möjligt anpassar arrendeavgiften till avkastningsprincipen. Från samrådsgruppens sida ser vi helst att anbudsförfarandet helt försvinner när det gäller jordbruksarrende.

Remissinstanser som avstyrker förslaget eller föredrar annan lösning

Svea hovrätt: En av utgångspunkterna för de framlagda förslagen är "den sedan början av 1970-talet inom vissa delar av landet snabba stegringen av arrendeavgifterna". De undersökningar som har gjorts av arrendeavgifternas utveckling visar dock, som kommittén även anför, att avgifterna under senare år över lag höjts förhållandevis måttligt.

När man studerar prisutvecklingen på jordbruksarrende under det sista decenniet måste man beakta de ändringar som arrendelagstiftningen undergått, närmast då ikraftträdandet av JB den 1 januari 1972.

Tillkomsten av JB innebar betydelsefulla ändringar i lagstiftningen om jordbruksarrende. Den kategoriklyvning mellan s.k. sociala arrenden, andra enskilda arrenden och skilda slag av publika arrenden, som detta lagstiftningsområde tidigare präglats av, avskaffades. Arrendelagen och därtill anslutande författningar är sålunda numera enhetligare än tidigare. Vidare utvidgades väsentligt tillämpningsområdet för arrendatorns besitt-

ningsskydd. Jordägarens byggnadsskyldighet utvidgades ej oväsentligt till förmån för arrendatorn. Reglerna om underhållsskyldighet gjordes enklare och mera enhetliga.

Tillkomsten av JB innebar vidare att de hinder som tidigare förelegat mot indexreglering av arrendeavgiften (vid sociala och vissa publika arrenden) föll bort. Indexreglering av arrendeavgiften har bl. a. som följd härav blivit vanligare än tidigare. Förekomsten av långtidsarrenden, närmast då arrendetider på tio år eller mer, har minskat. Det gäller särskilt inom området för publika arrenden. Samtidigt har inflationen varit större än på mycket lång tid.

Sammanfattningsvis har arrendatorer under JB en starkare och bättre rätt än arrendatorer under den äldre lagen. Särskilt ändringarna i reglerna om besittningsskydd och byggnadsskyldighet kan antagas påverka arrendenivån. Arrendeavgifterna har emellertid under åren 1970–76 i stort sett följt konsumentprisindex och avräkningsprisindex. Højningar som beror på inflationen är att anse som nominella. I den mån stegringar förekommit därutöver kan de sannolikt åtminstone till viss del förklaras av att arrendatorernas rättsställning stärkts. Det hade varit intressant att få veta i vilken utsträckning arrendeavgifterna stigit utöver vad som kan förklaras av inflationen och arrendatorernas stärkta rättsställning. Betänkandet innehåller emellertid intet härom. Eftersom kommitténs förslag till åtgärder inte riktar sig mot oskäliga arrendeavgifter överhuvudtaget utan endast sådana som uttas i samband med förlängning, hade det varit önskvärt om man i den statistiska undersökningen skiljt på dessa båda situationer.

Enligt hovrättens mening har kommittén inte övertygande visat att arrendenivån stigit i sådan utsträckning att lagstiftningsåtgärder måste anses pakallade. Och under inga förhållanden kan det anses ha påvisats att avgifterna inom någon del av landet håller på att stiga så mycket att jordbruksarrendatorns besittningsskydd "i praktiken undergrävs". Detta hindrar givetvis inte att utformningen av reglerna om fastställande av arrendeavgift diskuteras. — — —

De nu gällande bestämmelserna om arrendeavgiften (och andra arrendevillkor) har inte till syfte att fungera som prisstopp eller prispress på arrenden. Men om bestämmelser i ämnet saknades, fanns det risk att en jordägare, som ville bli av med en arrendator (vars arrende var förenat med besittningsskydd), i samband med avtalsförlängning satte villkoren så att arrendatorn måste avstå från rätten till förlängning. Att hindra att en arrendator av sådana grunder måste flytta är bestämmelsernas enda syfte.

Det finns anledning att inför det föreliggande lagförslaget erinra om detta förhållande. Kommittéförslaget innebär inte att man frångår den angivna utgångspunkten för bestämmande av arrendevillkoren vid förlängning av arrendetiden. Detta betyder att avtalsfriheten — intill den gräns som motsvarar oskäliga villkor — även enligt förslaget skall vara vägledande vid arrendesättningen. Vägledande är även enligt förslaget att skäliga villkor skall godtas medan villkor som ej är skäliga inte godtas. Det nya ligger i att begreppet skälighet får en, till synes, närmare bestämning. Vid denna bestämning skall hänsyn tas främst till arrendeställets avkastningsförmåga.

Utredningen redovisar inte något exempel på att arrendeavgiften i samband med förlängning bestämts till belopp som är högre än som svarar mot arrendeställets avkastningsförmåga. Hovrätten känner inte heller till något dylikt fall. Skulle ett sådant fall komma under arrendenämnds prövning, torde man emellertid kunna utgå från att resultatet blir att nämnden finner avgiften oskälig. Att sådana fall sällan förekommer till prövning beror med

all säkerhet på att det ligger lika litet i jordägarens som i arrendatorns intresse att avgiftsnivån ligger högre än avkastningsvärdet. En för hög avgiftsnivå leder lätt till konkurser och arrendatorsbyten. Det är naturligt att båda parterna i avtalsförhållandet söker undvika detta.

Med den föreslagna lagtexten skall avkastningsförmågan – visserligen inte ensam – vara bestämmande för arrendeavgiften även i ett läge där marknadsnivån för jordbruksarrenden ligger klart lägre än avkastningsförmågan. Man kommer heller inte ifrån att uttrycket avkastningsförmåga är vagt. Man kan fråga sig om det i själva verket är ägnat att tjäna parter och rättstillämpande myndigheter till någon ledning. Erfarenheten visar att det även bland experter ofta råder starkt delade meningar om hur avkastningen av jordbruksmark skall bestämmas. Avkastningsförmågan hos en viss jord är ju f. ö. inte något absolut värde utan varierar med hänsyn till driftsinriktning, jordbruksteknik, den ekonomiska konjunkturen och mycket annat.

En avgiftsbestämning som bygger på beräkningar liknande dem som nu föreslås sker enligt 13 kap 11 § JB vid förlängning av avgäldsperioder för tomträttsupplåtelser. Trots att antalet faktorer som inverkar på bedömningen får anses vara betydligt färre vid tomträtt än vid jordbruksarrende, visar erfarenheten att utredningen i sådana mål kan bli mycket komplicerad och omfattande. Jfr NJA 1975 s. 385 och direktiven (Dir 1977:67) för tomträttskommittén.

Liksom hittills bör det givetvis inte möta hinder att vid fastställande av skäligt arrende också ta hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga. Men om avkastningsförmågan på det sätt som kommittén föreslår skall lyftas fram till en central plats i arrendenämndens utredningsarbete, finns det stor risk att nämndernas arbete i dessa ärenden – till föga hjälp för parterna – kommer att bli tungrott och tidsödande.

Kommittén berör frågan om s. k. anbudsarrenden men avstår från att lägga fram något förslag. Hovrätten vill ändå kort ta upp frågan. När arrenden varit lediga, har det ibland hänt att jordägare, inte minst publika sådana, infordrat anbud från intresserade arrendespekulanter. Eftersom det, åtminstone under hela efterkrigstiden, rått stor brist på lediga bra arrendegårdar, har det ibland hänt att arrendatorer i samband med nya upplåtelser erbjudit sig att betala arrendeavgifter som framstått som höga eller kanske för höga i förhållande till avkastningsförmågan hos jorden. Företeelsen kan förklaras av att de som avgivit de högsta anbuden räknat med att – låt vara under betydande risktagande – ekonomiskt överleva den första arrendeperioden och därefter med utnyttjande av lagens bestämmelser om besittningsskydd erhålla fördelaktigare arrendevillkor, i första hand lägre avgift. Överpriser som sammanhänger med sådana spekulativa anbud torde emellertid inte kunna angripas med vare sig den gällande eller den föreslagna lagen, som båda endast befattar sig med avgifter som skall utgå efter förlängning. (Varken formella eller praktiska hinder föreligger att vid förlängningen av ett sådant från början för högt anbudsarrende, sätta ned avgiften till skäligt belopp.) Det har ibland hävdats att exceptionellt höga anbudsarrenden använts som jämförelsematerial vid fastställande av arrendenivån i orten (se betänkandet s. 87, jfr dock s. 68 f). Detta förefaller dock knappast sannolikt. Anbudsarrendena är ganska få. Arrendenämnderna känner säkerligen till bakgrunden till dessa anbudsarrenden, som har beskrivits som ett sätt att "köpa optionsrätten". Det finns därför ingen anledning att tro att anbudsarrenden av detta slag blir avgörande när det gäller att i det enskilda fallet bestämma vad som är skäligt arrende.

En konsekvens av förslaget berörs inte närmare av utredningen. En part som inte är nöjd med den utredning som arrendenämnden låtit göra, får själv bekosta fortsatt utredning. Även om parten sedan vinner målet, kommer kostnaden att belasta honom.

Hovrätten finner att tillräckliga skäl för den föreslagna reformen inte visats föreligga.

Om likväl en lagändring skulle anses erforderlig, bör en vägledande synpunkt vara att utformningen av bestämmelser för nyttjanderätter som är förenade med direkt besittningsskydd, samordnas så mycket som möjligt. För dessa rättighetstyper gäller f. n. att avgiften efter förlängning skall utgå med skäligt belopp. Om man, som utredningen gjort, i lagtexten lyfter fram en viss omständighet — avkastningsförmågan — finns det stor risk att just den kommer att tillmätas särskild betydelse på bekostnad av helheten.

Om avkastningsvärdet uttryckligen skall anges i lagtexten bör det enligt hovrättens mening inte ske på det sätt utredningen föreslagit utan som en komplettering av den huvudregel som nu gäller vid jordbruksarrende, bostadsarrende och bostadshyra. Avkastningsberäkningar kan då komma att fungera som en efterföljande kontroll på att arrendeavgiften inte är oskälig.

Arrendenämnden i Göteborg: Erfarenheten visar att parterna i arrendenämnden ofta har åberopat andra arrendeställen till ledning för den skälighetsbedömning som skall företas i avgiftsfrågan. Nämnden har därvid uteslutit jämförelseobjekt som inte haft marknadsmässiga avgifter, t. ex. när arrendatorn varit en lanbruksskola som varit tvungen att skaffa åkermark i grannskapet eller när arrendeavtalet slutits mellan far och son. Vidare har såsom inte jämförliga uteslutits arrendeställen med specialodling eller med alltför avvikande arealstorlek o. d. Av samma anledning har sidoarrenden uteslutits, när tvisten gällt gårdsarrende. De återstående, med prövningsarrendet tämligen likvärdiga arrendeställena, har merendels varit för få till antalet för att kunna visa någon klar arrendenivå. Sådana jämförliga arrendeställen har ända kunnat vara av värde, eftersom de utgjort underlag för den allmänna skälighetsprövning som arrendenämnden i dessa fall varit hänvisad till. Därvid har nämnden beaktat skillnaderna mellan jämförelse- och prövningsarrendena. Prövningsarrendets jordmån och beskaffenheten av ekonomibygnader har i regel besiktigats av nämnden och har spelat en avgörande roll för bedömningen, eftersom dessa faktorer är direkt avgörande för avkastningen. Denna har ibland också kunnat bedömas med hjälp av tillgängliga uppgifter om den kvalitetsvärdering av jorden, som framgått av tillgängliga taxeringsbevis, och av den indelning av jorden i avkastningsklasser som lanbruksnämnderna upprättat för vissa fastigheter. I en del fall har parterna åberopat avkastningsberäkningar, som gjorts av dem eller av experter. De senaste åren har större hänsyn tagits till avkastningen genom att den av Malmö tingsrätt lanserade s. k. modifierade marknadsprincipen vunnit tämligen allmän avslutning.

Genom de här återgivna bedömningsgrunderna har enligt arrendenämndens uppfattning prövningsarrendenas avkastning spelat en betydande roll för arrendesättningen, vilket bidragit till den lugna prisutveckling som tycks råda i västra Sverige. Att nämnden ibland fastställt betydligt högre avgift än tidigare, har ofta berott på att den gamla avgiften inte varit indexreglerad och avtalats lång tid tillbaka och redan då kanske varit lägre än den marknadsmässiga. — — —

Arrendenämnden har själv negativ erfarenhet av avkastningsberäkning-

är i arrendetvist. Det har förekommit att parterna åberopat var sin sakkunnig, vilken upprättat en avkastningsberäkning, som i och för sig motiverat den avgift parten önskade.

Av de här angivna skälen har arrendenämnden kommit till uppfattningen att den nu gällande lagregeln i huvudsak visat sig fungera tillfredsställande och att den föreslagna övergången till avkastningsförmågan som i första hand avgörande alltså är onödig och rymmer så många svårigheter att den inte kan tillstyrkas. Detta hindrar inte att det kan vara lämpligt att ändra lagtexten så att där anges att avkastningsförmågan skall beaktas vid sidan av arrendenivån på orten. Även med en sådan lösning kan arrendenämnderna ha behov av att inhämta yttrande från sakkunnig över avkastningsförmågan. Så torde redan nu kunna ske enligt 17 § första stycket tredje meningen nämndlagen.

När det gäller frågan hur avkastningsförmågan skall bestämmas, har arrendenämnden i och för sig ingenting att erinra mot förslaget att utgångspunkten inte skall vara den faktiska avkastningen. Däremot ifrågasätter arrendenämnden om inte kommittén ställer anspråken för lågt, när den med avkastning avser vad en normalt duktig jordbrukare bör kunna erhålla med en driftsinriktning, som inte kan bedömas som olämplig för arrendestället. Nämnden anser i stället att man bör göra en skönsmässig uppskattning av den avkastning en kunnig och förständig jordbrukare med den för fastigheten lämpligaste driftsinriktningen och en rationell drift kan erhålla. Detta förutsätter självfallet att inte den lämpligaste driftsinriktningen hindras av avtalsföreskrift om viss inriktning.

Den av kommittén föreslagna lagtexten innebär att arrendeavgiften skall bestämmas till skäligt belopp. Det har hävdats (Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund 1977 s. 306 och 1978 s. 193) att sådan skälighetsprövning skall ske oberoende av yrkande. Arrendenämnden förutsätter att kommittén avsett att prövningen måste ske inom ramen för parternas yrkanden.

Uppsala universitet: Bristerna hos nuvarande provningssystem är enligt universitetets mening mindre häfningsbara till grunderna för bestämmande av villkor vid förlängning än till förfarandet härför och till jordägarens möjlighet att direkt bryta arrendatorns besittning. Kommittén har lagt fram material som visar att missbruk sällan förekommer vid framställning av krav vid villkorsändring. Höjningen av den allmänna arrendeavgiftsnivån under 1970-talet är klart ekonomiskt motiverat. I viss utsträckning är den en följd av att lagändringarna 1972 medförde betydligt större ekonomiskt ansvar för jordägaren i arrendeförhållandet. Exempelvis har jordägarens byggnadsskyldighet väsentligt ökat samtidigt som byggnadskostnaderna har stigit till c:a det dubbla sedan 1972. Delvis beror höjningen av en förändrad marknadssituation, vilken i sin tur bl. a. är en följd av förbättrade allmänna ekonomiska villkor för jordbrukaren. Detta i förening med den allmänna prisförändringen torde innebära att den nuvarande arrendeavgiftsnivån knappast missgynnar arrendatorn i förhållande till jordägaren.

Trots denna utgångsbedömning vill inte universitetet motsätta sig kommitténs principiella förslag med en avkastningsanknytning vid bestämmande av arrendeavgiften vid förlängning eftersom detta är helt naturligt och redan förekommer i praxis. Av olika skäl kan emellertid inte detta genomföras på det sätt som kommitténs framställning skulle innebära. — — —

Enligt universitetets bedömning av arrendemarknaden har förekommande, alltför höga arrendeavgifter oftast tillkommit vid nyupplåtelse och i flertalet fall efter anbudsförfarande. Dessa fall jämte misstanken att dessa

höga avgifter skall tillåtas påverka "rådande marknadsförhållanden" i rättstillämpningen torde vara det främsta skälet till den diskussion som har förekommit och de krav om lagrevision som har ställts. Även om det följaktligen ligger nära till hands att föreslå ett förbud mot anbudsförfarande delar universitetet kommitténs slutsats att det vore olämpligt från principiell synpunkt. I praktiken skulle sannolikt ett förbud genom lagstiftning ej heller få någon nämnvärd effekt. Anbudsförfarandets störande inverkan på arrendemarknaden bör i stället dämpas genom att det klarlägges på ett otvetydigt sätt att arrendeavgifter som tillkommit genom anbudsförfarande inte kan åberopas som jämförelse vid fastställande av villkor enligt 9 kap. 9 § JB. Å andra sidan är det lika angeläget att en arrendeavgift som tillkommit genom anbud tillåts påverka prövningen vid samma avtals förlängning. Härigenom erhålles en nödvändig dämpning av de höga anbud som läggs såsom "inträdeskostnad" och såsom en medveten spekulation i att villkoren vid första förlängningen kommer att ändras till skälig nivå. Härutöver torde olika åtgärder vid sidan om arrendelagstiftningen kunna vidtas för att få jordägare att avstå från anbudsförfarande. Det kan noteras att universitetet inte har tillämpat anbudsförfarande under lång tid och att erfarenheterna därav är enbart goda.

Frågan om arrendeavgiftens fastställande vid förlängning är givetvis av central betydelse för arrendatorns besittningstrygghet. Enligt universitetets erfarenhet har dessa regler även en avgörande betydelse för hela upplåtelseformen. Såväl för arrendatorn som för jordägaren liksom från allmän synpunkt är det angeläget att arrendeupplåtelseerna kan fungera mera långsiktigt än de 5 eller 10 år som en avtalsperiod normalt omfattar. På grundval av en mycket lång erfarenhet kan universitetet konstatera att jordägaren på lång sikt är mera betjänt av att arrendatorn känner ekonomisk och social trygghet än att arrendeavgiften pressas i höjden för att kortsiktigt uppnå högsta avkastning av arrendestället. Universitetet anser det därför självklart att arrendeavgiften skall relateras till arrendeställets ekonomiska produktionsförmåga och övriga förhållanden som är av betydelse för brukaren/arrendatorn. Samtidigt måste arrendeavgiften balanseras med tanke på jordägarens kostnader och berättigade avkastningskrav.

Kommitténs undersökningar visar inte att nu gällande regler har lett till en felaktig arrendenivå bortsett ifrån att det i vissa delar av landet har förekommit arrendeavgifter som skulle kunna snedvrída prisbildningen om de tillåts påverka rättstillämpningen. De åberopade höga avgifterna gäller emellertid i mycket ringa utsträckning förlängningssituationen. Även om det sålunda inte föreligger några påtagliga skäl för lagändring finner universitetet det naturligt att arrendeavgiftens anknytning till arrendeställets egenskaper kommer till uttryck i lagen.

Kommitténs förslag om tillämpningen är emellertid inte praktiskt genomförbart och skulle snarare i sin tur medföra risk för snedvridding av marknaden. Enligt universitetets mening kan inte HUV-metoden användas eller ens vara vägledande på det sätt som kommittén anvisar. Orsaken härtill är bl. a. att kommittén inte har klargjort de grundläggande frågorna, nämligen vad arrendeavgiften avser samt den kostnadsfördelning mellan parterna som är avgörande för bedömningarna. Den i betänkandet föreslagna beräkningen synes exempelvis förutsätta att arrendatorn svarar för hela den underhållskostnad av byggnader och anläggningar, vilken normalt används i kalkylen. Dessa schablonvärden är emellertid inte samma underhållskostnad som åvilar arrendatorn enligt 9 kap. 15 § JB. I ett arrendeför-

hållande svarar sålunda jordägaren delvis för den kostnadspost som är tillgänglig för kalkylberäkningar. Någon ekonomisk utvärdering av fördelningen finns såvitt känt inte. Som ytterligare exempel på de speciella förutsättningarna vid arrende kan noteras att arrendatorn oftast äger egna anläggningar som påverkar företagsresultatet och som inte utan vidare kan lyftas bort vid kalkylen. Bl.a. måste de beaktas vid bedömningen av kalkylbeloppet för arrendatorns arbets- och riskersättning. Detta senare belopp utgör för övrigt en annan diskutabel och svårbestämd del av kalkyleringsmetoden. Några generella värden för arrendatorns arbets- och riskersättning kan uppenbarligen inte användas med hänsyn till de synnerligen starkt varierande förutsättningarna på olika arrendeställen. Det finns återigen anledning påpeka att det i ett arrendeförhållande tillkommer en rad faktorer bestämda av lagregler, avtalets innehåll, arrendeställets skick vid tillträdet, ortens sed osv. som påverkar den ekonomiska fördelningen mellan parterna och därigenom kräver korrigeringsmetoden. En tillämpning av HUV-metoden torde därför vara tämligen meningslös och framför allt kommer det att saknas möjlighet att bedöma slutresultatet. Det är möjligt att HUV-metoden efter en noggrann ekonomisk utvärdering av olika speciella arrendefaktorer skulle kunna kompletteras och korrigeras så att den kunde användas som hjälpmedel vid arrendevärderingar. Kommittén har emellertid inte genomfört några som helst undersökningar eller provtillämpningar för att utröna dessa möjligheter. I avvaktan på att detta sker bör metoden överhuvudtaget inte få åberopas. Även om det otvivelaktigt föreligger mycket stora svårigheter att skapa en avkastningsanknuten arrendevärderingsmetod som är generellt användbar bör en sådan metod eftersträvas. Enligt erfarenheter från universitetets egen jordbruksförvaltning är en sådan metod synnerligen värdefull framför allt för att nå rätta relationer mellan olika arrendeställen.

Universitetet anser det emellertid f. n. tillräckligt och även riktigast att en markering sker i samband med förestående lagändring att alltför höga arrendeavgifter skall motverkas och att detta skall ske genom att hänsyn tas bl. a. till arrendeställets avkastningsförmåga. Uppgiften att skapa ett hjälpmedel för den praktiska tillämpningen borde vara lämpad för berörda intresseorganisationer på samma sätt som sådana hjälpmedel har tillkommit för olika expropriationsersättningar.

Domänverket: Enligt verkets uppfattning behövs det inte någon ändring av den nuvarande skälighetsprincipen vid bestämmande av arrendeavgiften. Det finns anledning att ifrågasätta om kommittén i tillräcklig grad beaktat de speciella förhållanden som påverkar prisholdningen på arrendemarknaden vid sidan av arrendeställets rena avkastningsförmåga. Det finns i realiteten många faktorer som förutom avkastningen påverkar arrendeavgiften. Den har upptagit alldeles för stor del i de senaste årens diskussioner i arrendenämnder. Avgiften kan inte ses enskilt utan måste ses i relation till frågor som driftsförm och driftsinriktning, underhåll och investeringsfrågor m. m. på egendomen i fråga.

Skälighetsprincipen är, såsom den är inskriven för närvarande, fullt tillfredsställande för att lösa problemet med arrendeavgiftens storlek. Arrendeställets avkastningsförmåga spelar redan nu en viktig roll vid domänverkets arrendevärdering, dvs. det samlade hänsynstagandet till alla de faktorer som påverkar arrendeegendomens ekonomiska förutsättningar. Nuvarande skälighetsprincip inrymmer redan ett betydande hänsynstagande till avkastningsprincipen enligt den praxis som utvecklats. Skrivs regeln om avkastningsförmågan in i lagtexten föreligger risk för att det blir den

helt dominerande bedömningsgrunden. Följden av detta blir en omständig, dyrbar och föga fruktbar argumentation om beräkningarna.

Det är utomordentligt svårt, för att inte säga omöjligt, att med någon vidare mån av säkerhet fastställa avkastningsförmågan hos en brukningsenhet. Även om den s. k. HUV-metoden blir dominerande föreligger betydande osäkerhet och bedömningen synes kunna komma att bero på vem som upprättar kalkylen. En annan påtaglig nackdel är att förfarandet vid avgiftsbestämningen kommer att bli betydligt dyrare för parterna och med hänsyn till de regler som gäller för rättegångskostnader, kommer den ekonomiskt starkare parten att gynnas på den svagares bekostnad.

Skulle principen, trots verkets invändningar mot avkastningsprincipen skrivas in, bör enklare och mera schablonmässiga kalkylmodeller tas fram som en förutsättning för en sådan lagändring.

Länsstyrelsen i Malmöhus län: Vissa betänkligheter kan hysas mot att en med hjälp av den s. k. HUV-metoden kalkylmässigt beräknad arrendenivå skall bli ledstjärna för bestämmandet av arrendeavgiften. Det skall emellertid påpekas att redan nu tar arrendenämnderna vid avgiftsberäkningen hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga bland många andra omständigheter. Som kommittén har framhållit är det vid tillämpningen av HUV-metoden viktigt att exakta ingångsvärden sätts in. Endast om denna förutsättning är uppfylld kan man påräkna ett riktigt slutresultat. Ett lantbruksföretag är beroende av en mängd osäkra faktorer, vilket gör att det i praktiken aldrig går att precisera de exakta ingångsvärdena. Dessa osäkerhetsfaktorer slår hårt igenom på slutresultatet, vilket gör att det aldrig går mer än att ange en ungefärlig nivå för ett ur avkastningssynpunkt skäligt arrende. Frågan är om inte en skönmässig uppskattning av avkastningsförmågan är mer praktisk och ändamålsenlig. Några större farhågor bör nog inte hysas för att alltför stora variationer mellan de båda beräkningsgrunderna kommer att uppstå. Betydelsen av arrendeställets avkastningsförmåga vid beräkning av arrendeavgiften skall inte på något sätt föringas men att på en kalkylmässigt så osäker grund låta avkastningsförmågan vara vägledande är tveksamt. Med hänsyn till under vilka förutsättningar kalkylresultatet framkommit bör, om denna metod skall användas, resultatet endast bli en bedömningsgrund tillsammans med övriga omständigheter vid skälighetsbedömningen av arrendeavgiften.

Stiftsnämnden i Uppsala: Den tid under vilken de nuvarande reglerna om skälighetsprövning av arrendeavgiften har tillämpats är enligt stiftsnämndens uppfattning alltför kort för att man med stöd av utvärderingar av praxis redan nu skall lägga fram förslag till lagändringar. En starkt bidragande orsak till denna tidiga översyn av reglerna torde stå att finna i obalansen mellan tillgång och efterfrågan på jordbruksarrende, vilket enligt en allmänt spridd uppfattning kommit tillsynes framför allt i alltför höga arrenden. Kommitténs egna undersökningar visar dock att denna uppfattning i allt väsentligt saknar grund.

Vid arrendeavgiftens bestämmande har inte boställsnämnderna inom stiftet centralt fastställda normer att arbeta efter. En starkt bidragande orsak härtill är att stiftets stora utsträckning i norr – söder medför så olikartade förhållanden att gemensamma värderingsnormer blir svåra att konstruera och svårtolkade. Däremot gäller gemensamt för alla att man vid arrendeavgiftens bestämmande har en koppling mellan marknadsbedömning och avkastningsbedömning. Viktigt i detta hänseende är också att inbördes rättvisa skipas arrendatorer emellan, dvs. jämförbara objekt skall ha likartade arrenden. Av anbudsarrenden finns endast ett fåtal och dessa

ligger regelmässigt ej till grund för uppskattning av marknadsnivån.

Stiftsnämnden ställer sig avvisande till förslaget om att arrendeavgiften skall fastställas i första hand med beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga. Nuvarande förhållande med en skönsmåsig bedömning av avkastningsförmågan anser nämnden vara att föredra framför detaljerad ekonomisk avkastningskalkylering, som kommer att bli en naturlig följd av föreslagen ändring.

Den s. k. HUV-metoden är i och för sig mycket värdefull för lantbrukets driftsplanering. Metodens användning på det sätt som kommittén angivit synes dock diskutabel inte minst av den anledning att arrendet utfaller som en restpost sedan alla andra kalkylfaktorer bestämts med exakta värden, bl. a. skälig ersättning för arrendatorns arbete och risk. Av stor betydelse blir då frågan vid vilken gårdstorlek brukaren kan tillförsäkras önskvärd ekonomisk och social standard. Detta har ej diskuterats av kommittén.

Stiftsnämnden i Linköping: Den föreslagna övergången till en avkastningsvärdering har tidigare med anledning av en riksdagsmotion utretts och därvid avvisats av huvudparten av remissinstanserna (LU 1974: 35). Huvudorsakerna till den negativa inställningen till avkastningsvärderingar återfinns i utredningens egen bilaga A, där HUV-metodens stora osäkerhetsfaktor framhålles. Dessa osäkerhetsmoment är välbekanta för alla som sysslat med markräntekalkyler. Att kalkylerna dessutom ifråga om icke bärkraftiga jordbruk (deltidsjordbruk) blir än mer missvisande torde vara obestriddligt.

På senare år har t. ex. expropriationslagens ersättningsregler och fastighetstaxeringsvärdena anknutits till egendomens marknadsvärde, varför beträffande jordbruksarrende en övergång från denna vedertagna värderingsprincip till en osäker avkastningsprincip förefaller otidsenlig.

Av dessa orsaker förordar stiftsnämnden ett bibehållande av nuvarande värderingsprincip vid arrendeförlängning.

Stiftsnämnden i Lund: Något förenklat skulle man kunna hävda att rättspraxis i bedömningen om vad som är skälig arrendeavgift övergivit den s. k. marknadsprincipen och övergått att söka fastställa de belopp arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala (en skönsmåsig uppskattning av den avkastning en kunnig och förständig jordbrukare kan erhålla med den för fastigheten lämpligaste driftsinriktningen).

Det nu framlagda förslaget synes vara ägnat snarare att anpassa gällande lagregler till den sedvanerätt som utbildat sig på området (där det redan finns en klar övervikt för avkastningsprincipen jämfört med marknadsprincipen) än att vara nydanande på rättsområdet. Något egentligt motsatsförhållande torde för övrigt inte råda mellan de två nämnda principerna, eftersom avkastningsförmågan har prishbildande effekt och således inverkar på marknadsförhållandena.

Ovedersägligen har utvecklingen under senare år lett till betydande prisstegringar på lantbruksföretag. Köpeskillingarna överstiger i många fall avkastningsvärdet.

I förslaget till ny jordförvärvslag heter det att förvärvstillstånd skall vägras om köpeskillingen eller annat vederlag ej endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn särskilt till dess avkastning. Jordbrukspolitikens mål är bl. a. att åstadkomma en jordbruksproduktion av önskad storlek till lägsta möjliga samhällsekonomiska kostnad och samtidigt göra det möjligt för de i jordbruket sysselsatta att få del av den allmänna standardstegringen.

För lantbruksföretaget torde kostnaderna för produktionsmedlen ha

minst lika stor betydelse för lönsamheten som "fastighetsräntan" alternativt arrendeavgiften. Det synes enligt stiftsnämnden väl optimistiskt att tro att man genom priskontroll på endast fastigheter och arrenden kan nå det uppställda målet för jordbrukspolitik. Det finns en risk att hela jordbruksnäringen alltmer insnärjes av en samhällskontroll som ingen av parterna på arrendemarknaden kan vara betjänt av. Stiftsnämnden håller inte för otroligt att krav på avgiftsreglering även vid alla nyupplåtelse snart kommer att öka i styrka och tillmåter inte möjligheterna att erhålla LRF:s borgen eller statlig lånegaranti någon större betydelse som spärr mot orealistiska arrendeavgifter. I detta sammanhang är det på sin plats att upplysa om att under de senaste tre åren anbudsförfarande förekommit endast i ett par fall vid nyupplåtelse av kyrklig jord i stiftet.

Trots att det i den föreslagna lagtexten klart utsäges att i första hand avkastningsförmågan skall beaktas, menar kommittén att det endast i undantagsfall skall bli fråga om att genomföra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler. Tvärt emot kommittén menar stiftsnämnden att, drastiskt uttryckt, en del av lantbrukets kalkyleringsverksamhet kommer att förläggas till arrendenämnds och fastighetsdomstols sammanträden.

Den s. k. HUV-metoden har varit ett mycket värdefullt beräkningssystem vid bl. a. lantbrukets driftsplanering. Det är dock diskutabelt om man kan börja använda metoden i det syfte som kommittén har föreslagit. Arrendeavgiften framkommer vid kalkyleringen som en restpost efter det att bl. a. värden för skälig ersättning för arrendatorns arbete och risktagande har satts in som ingångsvärden i kalkylen. Som framhålls i betänkandet slår emellertid en mängd osäkerhetsfaktorer hårt igenom när det gäller restpostens storlek. I sammanhanget inställer sig också frågan vilken företagsstorlek som bör krävas för att brukaren skall kunna ställa anspråk på att tillförsäkras en ekonomisk och social standard som är likvärdig med den som jämförbara grupper uppnår. De av kommittén använda termerna "familj jordbruk" och "effektiva familj jordbruk" är inte tillräckligt preciserade för att ge svar på denna fråga.

Stiftsnämnden gör gällande att en skönmässig uppskattning av avkastningsförmågan är att föredra framför mera detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler – inte minst processekonomiska skäl talar härför – och bedömer icke tillräckliga skäl finnas att ändra nuvarande regler för fastställande av arrendeavgiften.

Stiftsnämnden i Göteborg: För alla upplåtarekategorier har bestämmandet av arrendeavgiftens storlek vållat problem. I samband med tillkomsten av den nya lagstiftningen om förvaltning av kyrklig jord år 1972, utformade stiftsnämnden i Göteborg rekommendationer för fastställande av bl. a. arrendeavgiften. Grundtanken var då, att avkastningsförmågan skulle vara en av grundstenarna för avgiftens beräkning. Kontakt togs med olika jordbruksanknytna organisationer men ingen ansåg den metoden objektivt tillförlitlig. Denna inställning synes kvarstå än idag. Bl. a. har framkommit i arrendenämndsfall, att en experts avkastningsberäkning varit helt oförenlig med en annans.

Avkastningsförmågan är beroende av såväl intäkter som kostnader, vilka kan variera avsevärt beroende av vilken produktionsform som väljes. Att försöka fastställa en för orten normal avkastningsförmåga, torde därför inte vara möjligt för det organ, som skall pröva arrendeavgiften.

Avkastningen är beroende av arrendatorns produktionsform, intresse, kunnighet och hänsyn till egna kalkyler. Observera att kalkylresultatet varierar starkt mellan olika produktionsgrenar, såsom kött, mjölk, spann-

mål, grönsaker. Dessutom påverkas kalkylen även stort av förräntningskravet, vilket varierar för såväl jordägare som arrendatorer.

Det synes råda allmän osäkerhet om det riktiga i att låta avkastningsförmågan vara avgörande för arrendeavgiftens bestämmande. Också stiftsnämnden hyser en negativ inställning till avkastningsberäkningarnas användbarhet i detta sammanhang.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund: Den i förarbetena till 1972 års lagstiftning förordade principen för arrendesättning, nämligen marknadsprincipen, är en värderingsmetod som på intet sätt kan anses vara förlegad. Tvärtom har man ju i expropriationslagstiftningen gått från den tidigare gällande avkastningsprincipen till den som lämpligare ansedda marknadsprincipen.

I hyreslagstiftningen har man inte ansett det påkallat att frångå marknadsprincipen vid fastställande av skäligheten av en viss hyra. Låt vara att för fastställande av marknadshyra de allmännyttiga bostadsföretagens hyror skall vara vägledande för marknadsnivån. Det synes föga angeläget att införa avkastningsprincipen i arrendesammanhang när marknadsprincipen synes vara fullt gångbar som värderingsmetod i andra sammanhang.

Förbundet är vidare kritiskt till att kommittén givit den s. k. HUV-metoden en så framträdande ställning som skett. HUV-metoden är alltså början av 1960-talet den vedertagna metoden vid lantbruksnämnderna för kalkylering i samband med bl. a. prövning av frågor om statligt stöd till jordbruksföretag. I en blivande proposition bör denna metod inte nämnas eller i varje fall inte ges en så framträdande ställning som den givits i betänkandet.

Enligt förslaget skall också arrendenämnd ha möjlighet att förordna lantbrukskonsulent vid lantbruksnämnd att avge utlåtande om arrendeställes avkastningsförmåga. Man vet att praktiskt taget all jordbrukskalkylering som görs genom lantbruksnämndernas försorg sker med hjälp av HUV-metoden. Båda ovan nämnda omständigheter torde åstadkomma att HUV-metoden blir den vanligaste metoden att bedöma avkastningsförmågan. HUV-metoden är en bra metod att bedöma jordbrukets kreditvärde, men förbundet anser att metoden inte ger rättvisande resultat när det gäller avkastningsförmågan. Dessutom anser förbundet det fel att ge lantbruksnämnderna ett så dominerande inflytande på arrendesättningen som arrendenämnds möjlighet att förordna lantbrukskonsulent skulle medföra. Risken för en ytterligare byråkratisering av arrendesättningen är uppenbar. Förbundet anser därför förslaget om rätt för arrendenämnd att förordna lantbrukskonsulent helt bör utgå och i stället möjlighet ges arrendenämnderna att i särskilda, svårbedömda fall inhämta yttrande från lantbruksnämnd.

Genomförs trots allt förslaget bör förutom nedtoning av möjligheten att använda HUV-metoden, och vad som ovan anförts om lantbruksnämnds yttrande, uttrycket normal avkastning ges en annan innebörd än kommittén föreslagit. Som kommittén tolkar begreppet normal avkastningsförmåga innebär detta den avkastning en normalt duktig jordbrukare bör kunna erhålla med en driftsinriktning som inte kan bedömas som olämplig för arrendestället i fråga. Enligt förbundets mening bör med begreppet i stället avses den avkastning som en normalt duktig jordbrukare bör kunna erhålla med en driftsinriktning som kan bedömas som lämplig för arrendestället. På detta sätt undviks den urvattning av begreppet normal avkastningsförmåga som kommitténs beskrivning annars lätt ger upphov till.

Vad angår anbudsarrenden vill kommittén uppmana de publika jord-

ägarna att för fastställande av förstagångsarrende undvika anbudsförfarandet. I de kyrkliga sammanhangen används detta fortfarande om än i liten omfattning. Man är dock medveten om nackdelarna med anbudsförfarandet och söker också begränsa dess användning. När det gäller staten torde kommitténs uppmaning få betraktas som en from förhoppning. På grund av bestämmelserna i upphandlingskungörelsen torde statens företrädare i arrendesammanhang inte ha laglig rätt att avstå från anbudsförfarande. Möjligen kan denna anmärkning gälla även kommuner, som av kommunförbundet rekommenderats att använda de statliga bestämmelserna om upphandling.

Som slutomdöme i denna del vill förbundet framhålla att förbundet anser att nuvarande lagstiftning fungerat i stort sett klanderfritt. Från arrendatorshåll hade man vid lagens tillkomst befarat en höjning av arrendena. Det visar sig nu att arrendena inte alls stigit snabbare – snarare långsammare – än konsumentprisindex gjort. Det saknas alltså egentligen fog för den rädsla för arrendenas alltför snabba höjning som kommittén sagt sig befara. Dessutom har arrendenämnderna redan nu – vilket praxis visar – möjlighet att använda sig av avkastningsmetoden. Även av detta skäl förefaller angelägenheten av en lagändring tveksam.

Sveriges jordägareförbund: Kommitténs förslag beträffande arrendeavgiften grundas på uppfattningen att ett arrendejordbruk på sikt inte kan bära en större arrendekostnad än vad arrendeställets normala avkastning medger. Såsom allmän princip kan detta synas riktigt, men verkligheten är betydligt mera nyanserad än så. Här bör bl. a. framhållas att en stor del av Sveriges jordbrukares inkomster kommer från arbete utanför det egna jordbruksföretaget, antingen inom jord- och skogsbruket eller på annat håll. Detta är en lämplig ordning ur samhällets synpunkt. Jordbruket på arrendestället är blott en del av arrendatorernas verksamhet. Arrendeställets avkastning är blott en av alla de faktorer som påverkar arrendatorernas villighet och förmåga att betala arrende och därmed prisnivån på arrendemarknaden. Andra faktorer utanför arrendeställets avkastning som i hög grad påverkar prisbildningen på arrendemarknaden är bl. a. bostaden på arrendestället, arrendatorns innehav av ägd eller arrenderad jord utanför arrendestället och annan verksamhet utanför arrendestället. Ur allmän synpunkt saknas anledning att förhindra att de här nämnda omständigheterna slår igenom på arrendemarknaden. Tvärtom är det i olika avseenden ett samhällsintresse att så sker.

Den av kommittén angivna metoden att bestämma arrendeavgiften efter den avkastning som en normalt duktig jordbrukare kan få av arrendestället är således olämplig redan av det skälet att den strider mot allmänna jordbrukspolitiska och näringspolitiska målsättningar. Härtill kommer att det i praktiken krävs komplicerade och omfattande utredningar för att bestämma den "normala" avkastningen. Experterna har ofta olika uppfattningar, vilket kommer att medföra, att från båda sidor åberopas vidlyftiga och kostnadskrävande utredningar, som komplicerar förfarandet inför arrendenämnden. Av vikt är även att beakta, att en schablonmässig beräkning av en "normal" avkastning i praktiken ofta kommer att utmyнна i en för arrendestället orimligt hög eller låg arrendeavgift, samt att de schablonmässiga beräkningarna därför – för att ge ett rimligt resultat – måste kompletteras med ett ofta invecklat hänsynstagande till de speciella förhållandena på arrendestället. Beträffande förefintligheten av speciella förhållanden har utredningen själv konstaterat att ytterst få arrendeställen är jämförbara med varandra.

Såsom skäl för den föreslagna ändringen i sättet att bestämma arrendavgiftens skälighet anges endast att i vissa fall – detta gäller enligt förbundets uppfattning ej godsen – har förekommit mycket höga arrendavgifter. Det är anmärkningsvärt att utredningen ej framlägger något belägg för att de påstådda höga avgifterna verkligen berott på faktorer som ej skall och bör tillåtas slå igenom i prisbildningen – en enkel enkät till vissa arrendatorer kan knappast ge tillfredsställande besked på denna punkt.

En egendomlighet i kommitténs förslag är att avkastningsförmågan skall bedömas efter en driftsinriktning som inte kan bedömas som olämplig för arrendestället i fråga. Rimligare vore att utgå från en lämplig, eller rent av den lämpligaste driftsinriktningen. Samhället har rätt att kräva av jordbrukarna liksom av andra företagare att de driver sina företag så rationellt som möjligt.

Förbundet motsätter sig att det förhållandet att arrendemarknaden i enstaka fall godtagit till synes mycket höga arrendavgifter får föranleda att man frångår de nuvarande reglerna för avgiftsbestämningen vilka enligt förbundets uppfattning fått en lämplig tillämpning i praxis. Så som de nuvarande reglerna tillämpas har en arrendator vid förlängning att räkna med att få betala lika mycket som skickliga och driftiga arrendatorer i allmänhet skulle vara beredda att betala för arrendestället. Denna regel är lämplig. Härigenom har utbudet av arrendejord kanaliserats till de dugligaste arrendatorerna. Detta har varit till fördel för många jordbrukare. Framförallt har det emellertid varit till fördel för konsumenterna, vilka ju ytterst har att bära kostnaderna för den mindre effektiva produktion, som blir följden, om skickliga jordbrukare hindras att starta och utveckla sina företag. De nuvarande reglerna kan ej med fog sägas vara obilliga mot den sittande arrendatorn.

Att genom den av kommittén föreslagna ändringen pressa ner arrendenivån under den marknadsmässiga är olämpligt, med hänsyn till det allmänna intresset av en rationell jordbruksproduktion och med hänsyn till alla de jordbrukare, som konkurrerar om arrendejorden och med hänsyn till jordägarens berättigade intressen. Ändringen bör därför ej komma till stånd.

Skånes jordägareförbund: Med normal avkastning avses i förslaget den avkastning som en normalt duktig jordbrukare bör kunna erhålla med en driftsinriktning, som inte kan bedömas som olämplig för arrendestället ifråga. Emellertid synes det ogörligt att bestämma vad som skall förstås med en normalt duktig jordbrukare och vad som menas med normal avkastning. Det blir till sist fråga om ett teoretiskt övervägande. Detta är ej tillfredsställande.

Enligt förslaget skall den s. k. HUV-metoden utgöra underlag för bedömningen av normal avkastning. Det hänvisas också till den rådgivnings- och upplysningsverksamhet som bedrivs av jordägarnas och arrendatorernas organisationer. Enligt förbundets uppfattning bör emellertid avtalsfrihet råda vid arrendesättningen med den inskränkning som följer av nu gällande bestämmelser. Förbundet ansluter sig till uttalandet i direktiven att arrendelagstiftningen hittills har fungerat tillfredsställande. I de arrendetvister som hittills har rättsligt prövats har beräkningar av avkastningens storlek inte ansetts kunna tillmätas avgörande betydelse. Det har icke gått att få fram ett entydigt avkastningsvärde. I vissa avgöranden har det visserligen gjorts hänvisningar till jordens mer eller mindre goda avkastningsförmåga. Arrendenämnderna har emellertid inte gjort skälighetsbedömningar baserade enbart på beräkningar av arrendeställets avkastningsförmåga. Sådana beräkningar har däremot vägts in i bedömningen, när

avgiftsbestämningen har skett med tillämpning av den s. k. modifierade marknadsprincipen. Denna princip kom först till uttryck i ett avgörande av Malmö tingsrätt år 1974 (betänkande s. 58). Det visade sig i detta mål, som berörde ett flertal arrendatorer, att det var praktiskt taget ogörligt att få fram några säkra värden på egendomarnas normala avkastning. Åtskillig eminent sakkunskap uttalade sig i målet, men expertisen var oenig. Detta torde vara signifikativt för vad som kommer att ske, om avkastningsprincipen skulle knäslättas av lagstiftaren. Det skulle bli nödvändigt med tidsödande kostbara utredningar som varken jordägare eller arrendator skulle vara betjänta av.

Den modifierade marknadsprincipen står i samklang med förarbetena till nu gällande lagstiftning. Som kommittén framhållit har principen slagit igenom i arrendenämndernas praxis. Det bör räcka med detta. Någon ny lagstiftning i förevarande hänseende är enligt förbundets mening inte erforderlig.

Kommittén synes dessutom inte ha tillräckligt beaktat risken för att processen i arrendenämnden drar väsentligt ut på tiden, om avkastningsvärdet skall räknas fram. Det skulle bli kostbart för parterna med alla utredningar, som de torde anse sig vara tvungna att prestera. Det synes vidare sannolikt att arrendenämnden i flertalet fall skulle utnyttja möjligheten att inhämta utlåtande från lantbrukskonsulent. Därmed skulle avgörandet ytterligare fördröjas. I varje fall borde arrendenämnden inte få inhämta yttrande från sakkunnig ex officio utan endast på parts begäran.

Åberopar den ena parten eget expertutlåtande, torde detta leda till att också den andra parten inhämtar sådant utlåtande. Därmed blir det, såsom i det nämnda Malmö-målet, fråga om dyrbar utredning. En sådan rättsutveckling bör undvikas.

Kommittén berör också frågan om bestämmande av arrendeavgiften för jordbruksarrenden av mera speciellt slag, t. ex. mindre brukningsdelar eller jordbruk med ovanlig driftsinriktning. Enligt kommittén får det ankomma på rättstillämpningen att närmare avgöra de särskilda frågor som i dessa fall kan komma att bli aktuella. Förbundet vill bestämt invända mot att lösningen av frågor av detta slag överlämnas åt rättstillämpningen. En sådan ordning bör undvikas, eftersom arrendenämndernas beslut endast kan överklagas till fastighetsdomstolarna. Det saknas alltså en för hela riket fungerande prejudikatinstans.

3 Andra arrendevillkor

Remissinstanser som i huvudsak tillstyrker förslaget

Kommitténs förslag har utan närmare kommentarer tillstyrkts eller lämnats utan erinran av bl. a. *Kristianstads tingsrätt, domstolsverket, kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, lantbruksnämnderna i Uppsala, Östergötlands, Jönköpings, Kalmar, Kristianstads, Malmöhus, Skaraborgs, Värmlands och Västerbottens län, lantmäteriverket, länsstyrelsen i Malmöhus län, stiftsnämnderna i Uppsala och Lund, Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer, LRF, Skogs- och lantarbetsgivarförbundet, kommunförbundet, Svenska lantarbetareförbundet, advokatsamfundet samt Sveriges föreningsbankers förbund.*

Arrendenämnden i Linköping: Nämnden har inget att erinra mot kommitténs förslag att prövningen ej längre skall avse endast avtalsvillkor som jordägaren har uppställt. Prövningen synes dock komma att bli betydligt mer komplicerad än f. n.

Enligt nämndens uppfattning skall arrendeavgiftens storlek bestämmas först när övriga villkor har fastställts. Detta framgår inte med önskvärd klarhet av kommitténs förslag till ändring av 9 kap 9 § och 10 kap 6 § JB.

Arrendenämnden i Malmö: I arrendesättnings- och villkorstvister föreligger i regel ett förslag till arrendekontrakt från jordägaren, som uppstår villkor på vilka jordägaren medger förlängning men som arrendatorn på en eller flera punkter inte vill godtaga. Nämnden skall pröva villkoren enligt 9 kap. 9 § JB. Om arrendatorn å sin sida yrkar införande av ett villkor som jordägaren motsätter sig, kan arrendenämnden inte föreskriva att detta villkor skall ingå i kontraktet. Nämnden är hänvisad att medla och lyckas väl i de flesta fall få till stånd en formulering som båda parter kan godtaga. Om medlingen inte lyckas får arrendatorn bli utan det önskade villkoret, även om detta vid en objektiv prövning skulle vara högst rimligt. Denna ordning är inte tillfredsställande. Det synes riktigt att såsom kommittén föreslår skapa bättre balans mellan parterna i villkorstvisterna.

Arrendenämnden kan också ställas inför juridiskt-tekniska svårigheter på grund av den nu gällande regelns utformning. Vardera partens yrkande kan kanske vara den positiva och negativa sidan av samma sak. Arrendatorns önskan om rätt att få taga väg över en gårdsplan motsvaras ju av jordägarens förbud för honom att färdas där. Även på annat sätt kan av vardera parten fordrade villkor ha samband med varandra. Beroende på om en av arrendatorn önskad reglering kan sägas ha samband med något som jordägaren fordrat eller förbjudit skulle alltså regleringen kunna komma till stånd mot jordägarens önskan, annars inte. Det är naturligtvis många gånger svårt att avgöra om arrendatorns önskemål skall anses vara ett helt nytt villkor eller ha samband med något som jordägaren fordrat. Resultatet kan bli godtyckligt.

Såväl med hänsyn till den nuvarande regelns materiella verkan som till de onödiga svårigheter den kan skapa tillstyrker arrendenämnden att den samma omarbetas i enlighet med kommitténs förslag. Det bör nämnas att vad gäller hyresområdet samma kritik kan riktas mot den motsvarande regeln i 12 kap. 48 § tredje stycket JB.

Arrendenämnden i Göteborg: När det gäller andra villkor än avgiftens storlek har nämnden ingen erinran mot förslaget att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet bör komma till uttryck i lagtexten genom att prövningen ej längre skall avse endast avtalsvillkor som jordägaren har uppställt.

Den föreslagna lagtexten innebär att annat villkor skall vara skäligt. Detta löser inte problemet när i en fråga vardera parten yrkar ett i och för sig skäligt villkor.

Kommittén anför att målet bör vara att arrendenämnden efter allsidig prövning av samtliga omständigheter skall ge avtalet ett skäligt innehåll. Detta uttalande och lagförslaget att annat villkor skall vara skäligt ger lätt intrycket att arrendenämnden självmant skall pröva alla avtalsvillkor. Liksom när det gäller avgiftens storlek måste emellertid nämnden vara bunden av parts yrkande och nämnden får därför inte pröva ostridiga villkor.

Arrendenämnden ifrågasätter om arrendeavgiftens storlek bör särskilt anges i 9 kap 9 § andra stycket JB vid sidan av andra arrendevillkor, eftersom arrendeavgiften normalt kan bestämmas först när övriga villkor har fastställts.

Uppsala universitet: Kommitténs förslag till formulering innebär att arrendeavgiften alltid blir primär vid bedömning av annat villkors skälighet. Förslaget har därför samma brister som nu gällande formulering, nämligen att den inte uttrycker den praktiska tillämpningen. Lagrummet bör ges en formulering som direkt uttrycker att arrendeavgiften och övriga villkor i förening skall vara skäliga.

Länsstyrelsen i Östergötlands län: Vid utformningen av förslaget har kommittén haft att ta hänsyn till frågan om bättre överensstämmelse med generalklausulen i 36 § avtalslagen. Det kan ifrågasättas om jordabalkens regel skall gå längre än generalklausulen i fråga om underkännande av oskäliga avtalsvillkor. Länsstyrelsen vill emellertid med hänsyn till de aktuella reglernas karaktär av skyddslagstiftning inte motsätta sig förslaget.

Skånearrendatorernas samrådsgrupp: De nuvarande bestämmelserna innebär att jordägaren ensidigt har kunnat uppställa villkor, förbud och ålägganden på brukaren. Ännu förekommer en rik flora av gammaldags förbud och ålägganden som har sin grund i gångna tiders syn på arrendatorerna. Dessa villkor har i hög grad hämmat utvecklingen och skapat en beroendeställning för brukarna. Någon möjlighet att få bort villkoren har brukarna knappast haft genom stadgandet att av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Av samma anledning har brukarnas förslag till avtalsvillkor fått stå tillbaka för jordägarens företrädesrätt. Den nu föreslagna ändringen är ett nödvändigt led i att skapa en bättre balans mellan parterna.

Remissinstanser som avstyrker förslaget eller föredrar annan lösning

Svea hovrätt: Enligt hovrättens mening har tillräckliga skäl för den föreslagna ändringen inte visats föreligga. Behovet av samordning av de olika lagen av nyttjanderätt till fast egendom bör beaktas också när det gäller utformningen av prövningsreglerna för fastställande av andra arrendevillkor än arrendeavgift.

Domänverket: Verket förordar att nu gällande lagtext bibehålls. Både jordägare och arrendator kan säga upp avtalet för villkorsförändring. Det är av stor vikt för jordägaren vid förstagångsupplåtelse av jord för arrende att kunna förena upplåtelsen med vissa villkor. Ofta kan dessa villkor vara helt avgörande, när jordägaren fattade beslutet att utarrendera marken. Det är då nödvändigt att jordägaren kan känna trygghet att villkoren inte kan komma att ändras eller upphävas vid förlängningssituationer utom i de fall då villkoren är oskäligen mot arrendatorn. Enligt verkets bedömning är det stridande mot god rättssäkerhet att ett en gång uppställt godkänt villkor, som ej kan betecknas som oskäligt, skall kunna jämkas eller lämnas utan avseende utan att en ny upplåtelse kommer till stånd.

Stiftsnämnden i Linköping: Stiftsnämnden finner det otillfredsställande att den föreslagna regleringen ger arrendenämnd möjlighet att bestämma avtalsvillkor som parterna aldrig har enats om. I detta avseende bör arrendelagstiftningen ej tillåta en annan skälighetsprövning än generalklausulen i 36 § avtalslagen.

Stiftsnämnden i Göteborg: Ändringsförslaget kan innebära, att jordägaren och arrendatorn inför arrendenämnden framlägger var sitt fullständiga avtalsförslag. Denna möjlighet kan medföra ökade svårigheter att bedöma avtalsvillkorens skälighet. Också i denna del avstyrker stiftsnämnden att förslaget läggs till grund för lagstiftning.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund: Även i denna del anser förbundet att en lagändring är onödig. Regeln att annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden hör enligt förbundets mening vara lättare att tillämpa än den skälighetsregel som kommittén vill ha införd. Skälighetsregeln skulle i sina yttersta konsekvenser kunna få den följden att arrendatorn kan göra så många invändningar mot ett arrendekontrakt att han i praktiken får ett helt nytt kontrakt. Vad detta betyder för stora förvaltningar som måste använda sig av likalydande kontraktsformulär ligger i öppen dag. Det finns skäl att även i detta sammanhang hänvisa till den f. n. rådande rättslikheten mellan arrende och hyra (jfr 12 kap. 48 § tredje stycket JB). Förbundet kan inte finna att det föreligger större skäl att ändra arrendelagen än hyreslagen, alldenstund det redan i gällande lagstiftning finns helt otvetydiga möjligheter för såväl arrendatorn som hyresgäst att få obilliga och oskäligen avtalsvillkor ändrade eller upphävda.

Sveriges jordägareförbund: Vid fastställande av nya villkor föreslår kommittén att förlängning skall kunna ske för annan tid än som eljest skulle ha gällt. Enligt förbundets mening är detta olämpligt och innebär ett alltför stort ingrepp i parternas avtal. Emellertid synes det olämpligt att nu ta upp denna fråga. Den hör nära samman med frågan om investeringar på arrendestället, som återstår för kommittén att behandla. Kommitténs fortsatta överväganden härom bör avvaktas.

4 Rätten till självinträde

Remissinstanser som i huvudsak tillstyrker förslaget

Kommitténs förslag har lämnats utan erinran av *kommunförbundet*.

Svea hovrätt: Jämför man förutsättningarna för självinträde vid de gamla sociala arrendena (2: 53 nyttjanderättslagen) och de nya gårdsarrendena (9: 8 JB) finner man att förutsättningarna skärpts. Numera kräver lagen att jordägaren gör sannolikt att han (eller viss anförvant) skall bruka egendomen. Förändringen kan beskrivas så att man flyttat över bevisbördan från arrendatorn till jordägaren.

Den redogörelse för arrendenämndernas och tingsrätternas praxis som lämnas av utredningen synes visa att lagändringen kommit att få den betydelse som man åsyftat.

Om man nu skall gå vidare på den inslagna vägen och ytterligare begränsa jordägarens möjligheter att vid utgången av arrendetiden återta den egna jorden är närmast en politisk fråga. Från lagteknisk synpunkt möter inga invändningar mot det sätt varpå kommittén löst problemet. Hovrätten kan dock inte underlåta att framhålla att en förstärkning av arrendatorns ställning på sätt som nu föreslås sannolikt kommer att minska intresset för att vilja upplåta jord på arrende. Effekten kan bli dels att tillgången på arrendejord minskar, dels att jord upplåts på annat sätt än genom jordbruksarrende (t. ex. genom muntliga avtal). Det är känt att efterfrågan på bra arrendejord i varje fall under hela efterkrigstiden varit större än tillgången. Begränsas tillgången ytterligare, kommer priserna – arrendena – att stiga än mer.

Kristianstads tingsrätt: Hittillsvarande ordning har helt visst ibland medfört eller kunnat medföra att arrendatorn, inför risken att jordägaren själv övertager arrendestället, avstått från att göra investeringar vilka varit

från ekonomisk synpunkt välbetänkta. Den nu föreslagna regeln kan visserligen befaras leda till att jordägaren i viss utsträckning avhåller sig från att utarrendera mark. Risken härför bör dock icke överdrivas. Vad kommittén föreslår får enligt tingsrättens uppfattning anses vara en lämplig avvägning av jordägarens och arrendatorns intressen. Tingsrätten tillstyrker därför förslaget i denna del men vill påpeka att ändringen utan tvivel kommer att ställa arrendenämnderna och domstolarna inför stora svarigheter vid bestämmande av vad som anses obilligt för arrendatorn. Komplikationer som kan uppkomma i händelse arrendestället överläts under uppsägningstiden och även den nye jordägaren begär självintråde synes böra liksom hittills överlämnas åt rättstillämpningen att lösa.

Domstolsverket: De synpunkter kommittén framfört för en förstärkning av jordbruksarrendators besittningsskydd väger tungt och förslaget bör därför genomföras trots risken för ett minskat utbud av arrendeställen.

Arrendenämnden i Linköping: En ändring av bestämmelserna om jordägarens rätt till självintråde är önskvärd av de skäl som kommittén har anfört. Kommittén anser att det inte finns något behov av vare sig kontrollbestämmelser för att stävja ett kringgående av reglerna om självintråde eller regler om rätt för arrendator att erhålla skadestånd eller annan ersättning med anledning av jordägarens självintråde. I detta sammanhang bör framhållas att arrendenämnds och domstols prövning utgör ett relativt bristfälligt hinder mot missbruk även om bestämmelsen ändras i enlighet med kommitténs förslag. Möjligen bör man överväga någon form av flyttningsersättning till arrendatorn (jfr bestämmelserna i 9 kap 14 § och 12 kap 57 § JB), om det visar sig att jordägare – trots sitt påstående om självintråde – inom viss tid från det avtalet upphörde och utan sakliga skäl arrenderar ut arrendestället till annan.

Arrendenämnden i Göteborg: Enligt nämndens erfarenhet har jordägarens nuvarande rätt till självintråde i en del fall lett till att arrendatorn måst avträda arrendestället, även om detta tett sig obilligt mot honom. Vidare har det förekommit att självintråde åberopats, när den verkliga anledningen till uppsägningen har varit att parterna blivit osams. Nämnden tillstyrker därför förslaget att parternas intressen skall vägas mot varandra i fall av begärt självintråde.

I sina motiv framhåller kommittén emellertid starkt arrendatorernas intressen, medan jordägarnas intressen mera kommer i skymundan. Utta-landena kan därför komma att medföra att jordägaren i praktiken får rätt till självintråde endast i undantagsfall, särskilt vid gårdsarrenden. Detta innebär en total omsvängning av nuvarande rättsläge. Arrendenämnden ifrågasätter om en så genomgripande ändring, vilken kommer att minska utbudet av arrendeställen, bör vidtas.

Kammarkollegiet: Kollegiet tar inte ståndpunkt till förslaget om förstärkt besittningsskydd för arrendatorn vid jordägarens tillämnade självintråde, eftersom sådant ej kan bli aktuellt beträffande kyrklig jord utan endast indirekt kan påverka denna förvaltning.

Uppsala universitet: Den i praktisk tillämpning svagaste delen av arrendatorns besittningsskydd utgör otvivelaktigt jordägarens möjlighet att direkt genom åberopande av självintråde bringa arrendet till upphörande. Särskilt otillfredsställande är att arrendatorn genom bestämmelserna om självintråde i förening med nuvarande uppsägningsregler kan försättas i en mycket osäker situation.

Universitetet instämmer därför i det av kommittén redovisade syftet med ändrade regler för jordägarens självintråde. Ifråga om följdverkning-
8 Riksdagen 1978/79. 1 saml. Nr 183

arna bedömer inte universitetet riskerna för minskat utbud som särskilt stora. Däremot medför ändringen en uppenbar fara för ökat antal muntliga upplåtelse. Det är därför nödvändigt att grunderna för självinträde preciseras bättre. Kommittén har delvis angivit förutsättningar som skulle försvaga arrendatorns ställning. Vidare synes kommittén helt ha förbisett förslagens konsekvenser för prövningen av dispenser från besittningsskyddet. Även i detta avseende måste ett klarläggande ske.

Reglerna om självinträde berör delvis en annan svaghet i gällande bestämmelser, nämligen jordägarens synnerligen begränsade möjligheter att vid misskötsel av arrendestället göra gällande förverkande eller att vidta andra åtgärder. Vid åtskilliga, kanske i flertalet fall av tvist om självinträde, är jordägarens verkliga skäl att han vill bli av med arrendatorn. Ibland gäller det personliga motsättningar som saknar relevans i detta sammanhang men mycket ofta beror jordägarens agerande på att arrendatorn missköter arrendestället. Tolkningen av gällande regler innebär att arrendestället är mycket kraftigt skadat innan en arrendator kan sägas upp på grund av misskötsel. Arrendatorns ersättningskyldighet för bristökning kan i praktiken inte alls kompensera denna skada. Även från allmän synpunkt borde det vara ett framträdande intresse att undanröja denna olägenhet. Enligt universitetets mening bör därför dessa bestämmelser ses över och ändras, helst samtidigt med nu aktuella lagändringar.

Universitetet anser det rimligt att jordägarens ovillkorliga rätt till självinträde ersätts med en intresseavvägning som beaktar även arrendatorns situation. Universitetet instämmer sålunda i stort sett i det av kommittén redovisade syftet med ändringsförslaget men anser att kommittén har felbedömt verkningarna av förslaget samt förbisett bl. a. att en ny situation uppstår beträffande dispenser. Enligt universitetets mening bör det normalt alltid medges självinträde när detta med säkerhet kunde förutses av arrendatorn vid första upplåtelsen. Med denna förutsättning är i och för sig inte någon intresseavvägning berättigad. Det kan å andra sidan inte tillåtas att parterna endast genom arrendeavtalet träffar överenskommelse härom. Vad kommittén anför, nämligen att det skall vara tillräckligt om "det av arrendeavtalet framgår att arrendatorn under viss angiven förutsättning förklarar sig godta ett framtida självinträde", utgör enligt universitetets mening en anvisning om ett kringgående av besittningsskyddet. Med kommitténs förslag som grund skulle det sannolikt bli vanligt på arrendemarknaden att jordägaren tog in en klausul i arrendeavtalet om självinträde vid periodens utgång. Härigenom skulle arrendatorns situation t. o. m. vara svagare än med nu gällande regler.

För att en jordägare vid första upplåtelsen skall kunna säkerställa ett framtida självinträde måste det därför även fortsättningsvis krävas att dispens har medgivits. Dispensprövningen blir ofrånkomligt en sannolikhetsbedömning beträffande den framtida tidpunkt då den avtalade arrendeperioden utgår och någon intresseavvägning kan inte bli aktuell. Dispens bör därför medges på i stort sett samma grunder som för närvarande, nämligen att jordägaren gör sannolikt att självinträde skall äga rum vid periodens utgång. Det torde för övrigt vara nödvändigt att dispensgivning- en blir generös för undvikande av muntliga upplåtelse. Från arrendatorns synpunkt är det fördelaktigare att han erhåller ett bindande avtal utan besittningsskydd än en osäker provisorisk upplåtelse eller ingen upplåtelse alls.

För övriga fall – alltså då frågan inte har avgjorts genom dispens eller då det inte är uppenbart att arrendatorn vid upplåtelse tillfället kunde förutse

självinträdet — bör gälla att båda parternas ekonomiska och sociala situation skall vägas så att arrendatorns intresse av fortsatt arrende skall överväga jordägarens intresse av självinträde för att detta skall vägras. I denna del instämmer universitetet i kommitténs överväganden. Några påföljder för att jordägaren efter självinträde gör ny upplåtelse är enligt universitetets mening varken nödvändiga eller lämpliga efter föreslagen lagändring.

Lantbruksstyrelsen: De flesta lantbruksnämnder som yttrat sig i frågan tillstyrker eller lämnar utan erinran förslaget att jordägarens ovillkorliga rätt till självinträde ersättes med en regel om avvägning mellan parternas motstående intressen. Lantbruksnämnderna betonar dock risken för ett minskat utbud av arrendemark om en sådan regel införs. Andelen muntliga arrendeupplåtelser befaras också öka.

Lantbruksstyrelsen finner det i och för sig otillfredsställande att ansvarskännande jordägare, som låter teckna skriftliga arrendekontrakt för att erbjuda arrendatorn största möjliga trygghet till arrendestället, löper risk att förlora en framtida dispositionsrätt till enheten. Å andra sidan är det av stor vikt att underlaget för ett jordbruksföretag inte äventyras av oberättigade krav på jordägares självinträde. Lantbruksstyrelsen tillstyrker därför kommitténs förslag om intresseavvägning vid jordägarens begäran om självinträde, men vill samtidigt understryka nödvändigheten av att åtgärder vidtas för att begränsa möjligheterna att kringgå arrendelagstiftningen genom muntliga arrendeupplåtelser.

Lantbruksnämnden i Uppsala: Den av kommittén föreslagna regeln om billighetsprövning innebär bl. a. att självinträde bör vägras om jordägaren inte har goda skäl för sin ståndpunkt. Kommittén framhåller att regeln inte skall vara tillämplig i rationaliseringsfallet, dvs. då arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. Detta är av särskild vikt ifråga om tillskottsarrendena. Nämnden tillstyrker förslaget.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län: Nämnden har i princip ingenting att erinra mot utredningens förslag i detta avsnitt. En alltför restriktiv tillämpning av lagregeln kan dock resultera i minskat utbud av arrendegårdar och en ökning av sidoarrenden, något som får anses vara mindre önskvärt ur allmän synpunkt.

Lantbruksnämnden i Jönköpings län: Det finns risk för att den föreslagna ändringen starkt kommer att minska benägenheten att arrendera ut mark och att upprätta skriftliga arrendeavtal. En möjlighet för jordägaren att redan i samband med upprättandet av arrendekontrakt, efter arrendenämndens godkännande, skapa sig en garanti för ett framtida självinträde bör också föreligga. I annat fall synes hans ställning bli orimligt svag och osäker. Lantbruksnämnden förutsätter också att ägarskifte under löpande period i kombination med ett planerat aktivt självinträde av den nye ägaren skall bryta arrendatorns besittningsskydd. I annat fall synes utjudna utarrenderade fastigheter knappast vara av intresse för annat än ren kapitalplacering och spekulation, dvs. icke för aktiva jordbrukare.

Enligt kommitténs uppfattning är det allmännas intresse av strukturrationalisering inom jordbruket av sådan styrka att arrendatorns intresse av brukande normalt får stå tillbaka om arrendestället behövs för rationalisering. Lantbruksnämnden ser detta som synnerligen väsentligt och föreslår till och med en skärpning innebärande att lantbruksnämnds yttrande alltid skall inhämtas i dylika ärenden. Detta yttrande från fackmyndigheten bör vara direkt avgörande för arrendenämndens ställningstagande.

Lantbruksnämnden anser vidare, utifrån sin erfarenhet av ett stort antal olämpligt belägna sidoarrenden, att med strukturrationalisering enligt 9

kap. 8 § punkt 4 JB bör också jämföras de fall där lägesmässigt sett olämpliga sidoarrenden avses att i stället arrenderas ut till mera närbelägna och lämpliga brukningsenheter. Den tidigare arrendatorns besittningsskydd bör här kunna brytas efter lantbruksnämndens yttrande. Samma betraktelsesätt bör gälla vid en planerad och jordbrukspolitiskt sett vettig överföring av ett sidoarrende till gårdsarrende och tvärtom. Hela denna fråga beträffande arrendators besittningsskydd också vid olämpliga arrenden är av en så avgörande betydelse för indelningen i brukningsenheter och därmed även tillskapandet av utvecklade och utvecklingsbara företag att den bör lösas i samråd med sittande jordförvärvsutredning.

Nämnden ifrågasätter slutligen om inte bestämmelserna i 8 kap. 23 § JB eller åtminstone tolkningen av dessa borde skärpas på så sätt att det blir lättare att skilja en "slarvig arrendator" från arrendefastigheten. Detta skulle troligen öka jordägarnas benägenhet att arrendera ut sina fastigheter via formella skriftliga avtal.

Lantbruksnämnden i Skaraborgs län: Lantbruksnämnden anser det rimligt att en intresseavvägning sker innan arrendatorn tvingas avstå från fortsatt arrende. Nämnden vill emellertid samtidigt påpeka att en alltför restriktiv prövning av jordägarens rätt att återtaga arrendestället kan leda till en ökad benägenhet att upplåta framförallt sidoarrende genom muntliga avtal.

Lantbruksnämnden i Västerbottens län: För de större företagen i Västerbotten är sidoarrendena av väsentlig betydelse. Stora investeringar görs med delvis arrenderad mark som underlag. Det är också bland företag med större areal (större än 20 ha) och nyligen gjorda större investeringar som andelen skriftliga kontrakt är störst. För företagets fortbestånd är det helt nödvändigt att den tillarrenderade marken är säkrad med kontrakt för lång tid. Lantbruksnämnden delar utredningens uppfattning att jordägarens rätt till självinträde inte får vara så ovillkorlig som nu. Hans intresse härför bör vägas mot arrendatorns intresse och behov av marken som underlag för sitt företag. I de fall såväl jordägare som arrendator vid tidpunkten för kontraktets upprättande räknat med ett långvarigt arrendeförhållande bör endast mycket starka skäl för att bryta arrendatorns besittningsskydd godtagas. I de fall arrendestället erfordras för en angelägen strukturrationalisering bör också arrendators besittningsskydd kunna brytas. Nämnden instämmer därför i kommitténs konstaterande att det allmännas intresse av strukturrationalisering inom jordbruket har sådan styrka att arrendatorns intresse av fortsatt brukande normalt får stå tillbaka, om arrendestället behövs för rationalisering. I övrigt har lantbruksnämnden inget att erinra mot kommitténs förslag.

Lantbruksnämnden i Värmlands län tillstyrker förslaget men framhåller att, när det gäller sidoarrenden, ändringen kanske gör jordägaren ännu mindre benägen än f. n. att skriva kontrakt med besittningsskydd.

Länsstyrelsen i Östergötlands län: I arrendeavtalen synes ofta intas sådana villkor att arrendatorn inte kan tillgodogöra sig värdet av varaktiga förbättringar på fastigheten. Hänsyn till bl. a. detta förhållande talar för införande av en sådan möjlighet till vägning av parternas motstående intressen som kommittén föreslår.

Den föreslagna regeln kan förutom mindre benägenhet från jordägarna att utarrendera jordbruk väntas medföra komplicerade bedömningsfrågor, t. ex. om en lantbruksutbildad avkomling till jordägaren vill inträda som arrendator samtidigt som denna och andra omständigheter talar för att ett frånträde är obilligt mot arrendatorn. I övervägande antalet fall torde

kunna göras gällande att frånträde av ett arrende är mer eller mindre obilligt för arrendatorn. Enligt länsstyrelsens mening bör emellertid i kravet på obillighet ligga att skälen bör vara starka. Vidare kan domstolarna bl. a. med hänsyn till den praxis kommittén redovisar, förväntas tolka den föreslagna regeln restriktivt. Det synes lämpligt att i förarbetena ges exempel till ledning för avvägningen av parternas intressen.

Stiftsnämnden i Uppsala: För kyrklig jord framstår arrende som det nästan enda möjliga alternativet. Annan brukningsform är endast av teoretiskt intresse. Självinträde som besittningsbrytande orsak har därför liten aktualitet. Av denna speciella anledning finns därför inte motiv att resa invändningar mot kommitténs förslag. Ett genomförande av förslaget med efterföljande förstärkning av arrendatorns besittningsskydd kommer dock indirekt att medföra besvärande konsekvenser för kyrkans strukturrationalisering. För närvarande pågår i flera stift verksamheter syftande till förvärv av stora enhetliga skogskomplex och samtidiga försäljningar av små fastighetsdelar eller fastigheter, som oftast till stor del består av åker. Dessa försäljningar är delvis ett villkor för att ekonomiskt möjliggöra de större skogsmarksförvärven. Om på mindre fastigheter verkande arrendatorers besittningsskydd förstärkes enligt kommittéförslaget, kommer det att bli svårt att hitta privata självägande bönder som genom det försvärade självinträdet är villiga till förvärv. Den i och för sig önskvärda förstärkningen av arrendatorns besittningsskydd kommer därigenom i konflikt med kyrkans strävande till bättre fastighetsstruktur. Stiftsnämnden förutsätter att denna motsättning får en ur kyrkans synpunkt lämplig lösning. I annat fall motsätter sig stiftsnämnden kommitténs förslag.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer: Avsaknaden av en regel som säger att arrendatorns och hans anhörigas situation skall vägas in vid bedömningen av det riktiga i att jordägaren återtar arrendestället har medfört, att regeln inte sällan åberopats, utan att det varit jordägarens allvarliga mening att själv bruka fastigheten. Efter 1971 har också rättslig påföljd av ett otillbörligt utnyttjande saknats. Det har således varit förhållandevis riskfritt att åberopa författningsregeln i stället för andra och verkliga skäl.

Det av kommittén föreslagna tillägget kommer att eliminera de allra grövsta oförrätterna. Det är emellertid föreningens uppfattning att snabba åtgärder för att ytterligare öka arrendators skydd bör ges högsta prioritet.

Den åberopade lagregeln har sedan nuvarande jordabalks tillkomst haft ett klart uttalat skydd för jordägarens make och avkomling. I samband med den nu planerade revideringen bör man också passa på att i analogi härmed ge arrendators make och avkomlings intressen ett skydd.

Vid ett icke ringa antal upplåtelse har arrendatorns förfäder, ofta åtskilliga generationer, före arrendator brukat arrendestället. Arrendator och hans släkt har svarat för uppodling av arrendeställets mark och uppförande av dess byggnader. I de fall då arrendestället på detta sätt varit knutet till brukarens släkt i flera generationer framstår inte jordägarens självinträde betingat av familjaskäl eller av skäl som är knutna till det aktuella jordbruket. När ovan redovisade förhållanden föreligger och det således inte är fråga om utarrendering som tillkommit i avbidan på att t. ex. barn till avliden eller arbetsoförmögen ägare skall uppnå arbetsför ålder, bör brukaren tillförsäkras ett skydd som nära sammanfaller med det en ägare har.

När upplåtelse av ett arrendeställe skett under mycket lång tid synes innehavet i huvudsak bero på kapitalplaceringsskäl. I så fall användes arrendeinstitutet på ett sätt som ger ett onödigt mellanled och som inte är

avsikten med institutet. Ofta försvårar detta mellanled bl. a. ombyggnader till modern drift och verkar således hämmande på jordbrukets utveckling. Ingen annan än jordägaren kan skaffa investeringsmedel med fastigheten som säkerhet. I de många fall då jordägaren vägrar investera utgör han således ett mellanled som ur såväl samhällets som jordbrukets synpunkt är onödigt och betungande. I detta läge bör det finnas ett klart intresse av att så småningom begränsa antalet sådana jordägare. Ett förstärkt skydd för arrendator får ses som ett led i denna utveckling.

Föreningen vill också peka på att det förekommer fall där ägaren vill återtaga arrendestället för att sedan med hjälp av i huvudsak inlejd arbetskraft och/eller maskinstationsmedverkan bruka fastigheten. I dessa fall kommer arrendator att förlora sin arbetsplats utan att jordägaren träder i hans ställe. Likartad substitution har inom arbetslivet under senare år varit föremål för begränsningar genom lagstiftning. Vid tillämpning av författningsregeln finner föreningen det därför angeläget att självinträde som i huvudsak bygger på inlejd arbetskraft och maskinstationsmedverkan inte bör medges som besittningsbrytande kriterium.

Inte sällan anför ägare av jordbrukskomplex självinträde för sambruk med huvudgård eller annan större enhet. Utgör arrendestället ett rationellt familjeföretag med förutsättningar att ge brukaren och hans familj tillfredsställande utkomst bör fortsatt drift av arrendestället som egen brukningsenhet ges företräde.

Eftersom det är önskvärt att en arrendator med god förutsägbarhet skall kunna bedöma framtidssituationen, ser föreningen det som angeläget, att försäljning av mångårigt arrendeställe inte får medföra att arrendators besittningsskydd brytes på grund av att den nye ägaren kräver självinträde. Lagen bör klart formuleras på denna punkt. Eljest kommer tillvägagångssättet att användas för att kringgå reglerna.

Föreningen finner också att synnerligen starka skäl talar för att i lagen inskrives avträdande arrendators rätt till skadestånd då jordägare utan godtagbara skäl inom viss tid – förslagsvis fem år – efter självinträdet på nytt upplåter nyttjanderätt till arrendestället eller genom annan handling visar att de vid självinträdet åberopade avsikterna varit vilseledande.

Föreningens synpunkter på frågan om jordägarens rätt till självinträde kan sammanfattas på följande sätt:

1. Lagtexten bör ge skydd åt "arrendatorn, hans make eller avkomling".
2. På lämpligt sätt bör inskrivas att om arrendestället varit upplåtet under längre tid skall det fordras synnerliga skäl för att jordägarens självinträde skall medges.
3. Av författningsunderlaget bör framgå att självinträde som i huvudsak bygger på inlejd arbetskraft och/eller maskinstationsmedverkan ej bör medges.
4. Självinträde som medför att bärkraftigt arrendeställe sambrukas med annat bärkraftigt jordbruk bör vägras.
5. Ny ägare bör inte kunna åberopa självinträdesklausulen.
6. Avträdande arrendator bör ha lagfäst rätt till skadestånd om självinträdet missbrukas.

LFR: Fall har förekommit då den nuvarande regeln om jordägarens rätt till självinträde kommit att framstå som obillig gentemot arrendatorn. Detta förklaras av att jordägarens påstående om att själv vilja överta arrendestället enligt gällande rätt i regel skall godtas. Arrendatorns möjligheter till motbevisning är små. I sådana fall där arrendatorns intresse att kvarsitta på arrendestället väger tyngre än jordägarens önskemål att återta

detsamma, finner LRF det berättigat att arrendatorn har rätt till förlängning. Det vore värdefullt om regeln om rätt till självinträde gjordes uttömmande och att möjligheten till självinträde således preciserades. Beroende på de växlande förhållandena i enskilda fall, kan det dock vara nödvändigt att göra bestämmelsen tämligen allmän och överlämna ställningstagandena till rättsstillämpningen. Viss ledning bör kunna erhållas av de av kommittén angivna exemplen.

Den av kommittén föreslagna tillägsregeln finner LRF ej ge klart uttryck för den uppfattning kommittén deklarerat i sina överväganden, och som delas av LRF, nämligen att en klar intresseavvägning skall ske mellan parterna. LRF föreslår att tillägsregeln därför får följande lydelse: " – och det i förhållande till jordägarens intresse av att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör".

Sveriges föreningsbankers förbund, som också är positivt inställd till förslaget, har instämt i de synpunkter som LRF har framfört i denna del.

Stiftsnämnden i Linköping anser att den föreslagna lagtexten är helt ensidig till arrendatorns förmån och att lagtexten därför bör ändras på sätt LRF har förordat.

Skogs- och lantarbetsgivareförbundet: Enligt förbundets uppfattning måste man vid obillighetsprövningen i förekommande fall ta hänsyn också till jordägarens resp. arrendatorns roll som arbetsgivare. I kommitténs motiveringar saknas helt exempel på detta.

Förbundet delar kommitténs uppfattning att arrendatorn normalt icke bör medges förlängning av avtalet, när arrendestället skall bli föremål för en rationaliseringsåtgärd. Detta synsätt förstärks av att jordägaren/arbetsgivaren generellt sett torde ha ett mera befogat intresse än arrendatorn/arbetsgivaren att slå ut de fasta personalkostnaderna på den utökade markarealen. Jordägaren kan rent av stå inför den situationen att han nödgas säga upp personal, därest han förvägras självinträde.

Advokatsamfundet: Förslaget berör i denna del den kanske svåraste frågan i regelsystemet. Det är beklagligt att man inte kan utforma en regel beträffande jordägarens självinträde på grundval av något så när säkra antaganden om regelutformningens inverkan på arrendeutbudet. I avsaknad av sådant bedömningsunderlag är det nödvändigt att man förlitar sig på objektiviteten och bedömningsförmågan hos dömande instans. Samfundet har därför inte någon invändning mot att billighetsöverväganden mellan partsintressena skall ske även i detta fall. Samfundets ställningstagande vilar också på uppfattningen att det inte är skäligen att en företagares – och i förekommande fall hans anställdas – utkomst och bostadsförhållande skall vara ensidigt beroende av en avtalsmotparts överväganden. Man kan naturligtvis med viss rätt hävda att en stor ovisshetsnackdel bortfaller för arrendatorn i och med att jordägaren föreslås bli tvungen att deklarerat sin avsikt i uppsägningen. Arrendemarknadens bristkaraktär förlänger emellertid effekten av detta argument. Eftersom det sällan möter svårigheter att få ny arrendator, kan en jordägare utan risk för vakans säga upp avtalet till upphörande i underförstådd avsikt att låta sittande arrendator fortsätta, om han bjuder det arrende som bristmarknaden kan ge.

Samfundet vill rikta uppmärksamheten på den oförutsedda utveckling som praxis tagit beträffande självinträde och som synes innebära att sittande jordägare utan självinträdeavsikt kan säga upp för att under uppsägningstiden överlåta till annan jordägare som skall självinträda. Sådan praxis förutsätter i strid mot lagtexten att jordägaren skulle ha rätt göra

sannolikt att annan än han själv skulle inträda. Samma praxis torde ha utvecklats i rationaliseringsfallen. Jordägarens uppsägning har godtagits, när försäljning skulle ske till annan, som avsåg att rationalisera. Denna praxis innebär att man på en omväg godtar försäljningsavsikt som uppsägningsskäl.

Skånearendatorernas samrådsgrupp: Kommittén har utförligt redovisat bakgrunden till förslaget om intresseavvägning då jordägaren påfordrar besittningsavbrott för självinträde. Därav framgår att det är en angelägen reform man här behandlar och som enligt vår uppfattning borde ha funnits med i tidigare författningar. Behovet av denna reform har ökat med den ökade areal som äges av andra än publika jordägare. Brukare av arrendeställe som utgör ett betydande underlag för en brukningsenhet måste av många skäl kunna disponera arrendestället på ett långsiktigt sätt. Ett viktigt led i besittningsskyddet är en lagstadgad överlåtelse rätt. Kommittén har i detta sammanhang ej behandlat den frågan, men Samrådsgruppen förutsätter att förslag i frågan förelägges utan alltför lång tidsutdräkt. Mot kommitténs exemplifiering för att åskådliggöra avvägningsfrågorna har vi intet att erinra. Det bör dock slås fast att försäljning av mångårigt arrendeställe ej får innebära att brukarens besittningsskydd sättes ur spel genom köparens självinträde. Bedömningen kan naturligtvis bli annorlunda om det är fråga om vanlig generationsväxling vid jordbruk som tidigare brukats av säljaren/upplåtaren.

Normalt bör samma principer gälla vid arrende som vid självvägd drift, att det är brukarparten som skall avgöra när det är lämpligt att upphöra med brukandet. Denna princip måste vara den riktiga även vid 9 kap. 8 § 4 JB, då jordägaren gör sannolikt att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning av brukningsenheter och det ej av särskilda skäl är obilligt mot brukarparten att arrendeförhållandet upphör. Av kommitténs skrivning synes framgå att brukaren i den situationen skall ha en betydligt svagare ställning än i den föregående (8 § 3). Någon logisk grund för en sådan tillämpning kan vi ej finna och anser att ordet "särskilt" bör utgå ur texten om ordet kan anses medföra en försvagning av brukarens ställning. Eventuellt bör hela punkt 4 slopas. Samrådsgruppen vill här påpeka att det finns förslag om att man borde utreda om inte förstagångsupplåtelse av sidoarrende borde underställas lantbruksnämnds prövning när det gäller arronderingseffekter och liknande. Om nämnda punkt 4 tills vidare skall bestå, bör den ej kunna åberopas annat än vid mycket extrema fall.

Familjejordbruket är för brukarna sedan gammalt en viktig förutsättning för ett långsiktigt framåtskridande också vad gäller arrendeställe. Brukarens maka eller avkomling borde därför med lika stor rätt omnämnas i den föreslagna författningstexten som jordägarens.

Samrådsgruppen vill sålunda föreslå följande lagtext för 8 § 3: "jordägaren gör sannolikt att han själv, hans maka eller avkomling skall bruka arrendestället och det ej är obilligt mot arrendatorn eller dennes maka eller avkomling, att arrendeförhållandet upphör".

LO-distriktet i Östergötland: I detta sammanhang ställer vi oss frågande till några av de sociala motiv som kommittén har åberopat till stöd för förslaget. Nämligen att ett skäl för att stärka besittningsskyddet är att bereda äldre jordbrukare en varaktig sysselsättning och förhindra en drastisk personlig och social omställning mot bakgrund av att den svagare industrikonjunkturen och det ökade kravet på specialiserade yrkeskunskaper medför svårigheter för sådana jordbrukare att finna nya möjligheter till sysselsättning.

Det är alltså i första hand den svagare industrikonjunkturen som föranleder denna omtanke om äldre jordbruksarrendatorer. Om industrikonjunkturerna blir bättre och arbetskraftssituationen lättar, kommer tydligen besittningsskyddet att försvagas avsevärt. Detta kan inte vara riktigt. Oavsett industrikonjunkturen bör enligt vår uppfattning personliga och sociala omställningar så långt möjligt begränsas.

Ytterligare ett skäl som anförs av kommittén för stärkandet av besittningsskyddet är enligt vår mening tveksamt. Kommittén uttalar att det finns ett starkt intresse av att låta arrendatorn få behålla sitt hem och bo kvar i en trakt, i vilken han och hans familj kanske sedan lång tid funnit sig tillrätta. Ser man på förhållandena inom andra områden av näringslivet, så tas emellertid där ingen speciell hänsyn till att människor under lång tid, kanske i generationer, har bott och arbetat på en och samma plats och i samma yrke. När omständigheterna gör att man mister sitt arbete, kan man ändå bli tvungen att flytta.

Det enda intresse på arrendators sida som enligt vår mening bör tillmätas betydelse vid intresseavvägningen är hänsynen till arrendatorns och hans familjs försörjning. Här ligger också att ett arrendeförhållande, som kommittén framhåller, normalt inte bör tillåtas upphöra, om arrendatorn är äldre och av åldersskäl inte kan påräkna att få annat arbete före pensionsåldern. Övriga personliga och sociala omständigheter som i sammanhanget nämns av kommittén, bör enligt vår mening sakna relevans vid obillighetsprövningen.

Remissinstanser som avstyrker förslaget eller föredrar annan lösning

Arrendenämnden i Malmö: I betänkandet lämnas en redogörelse för rättsfall som har gällt frågan om jordägarens självinträde. Översikten visar emellertid inte i vilken utsträckning det kan ha förekommit att en arrendator måst lämna sitt arrendeställe under omständigheter som framstår som obilliga mot honom. Inte heller har kommittén gjort några närmare överväganden om fördelarna eller nackdelarna med den gällande regeln eller den föreslagna.

Redogörelsen för rättspraxis visar att förlängning har medgivits i åtskilliga fall då jordägaren inte förmått göra sannolikt att han skall bruka arrendestället. Det kan ha berott på hög ålder eller bristande erfarenhet av lantbruk eller helt enkelt på att jordägaren inte presterat en godtagbar redogörelse för hur han har tänkt sig driva jordbruket i framtiden. Det får antagas att det i de flesta av dessa fall skulle ha varit obilligt mot arrendatorn om arrendet upphört. Den nuvarande regeln kan alltså i många fall skydda mot obilliga självinträden, särskilt om kravet på utredning om självinträde ställs högt. Någon gång kan det väl tänkas hända att ett arrende på grund av rätten till självinträde bringas att upphöra i fall då detta framstår som obilligt mot arrendatorn. Arrendenämnden har dock det intrycket att dessa fall i förhållande till det stora antalet förekommande arrendeupplåtelse är få. Det kan erinras att en stor del av den utarrenderade jorden ägs av jordägare som inte normalt företar självinträde, såsom domänverket, kommunerna och kyrkan.

Enligt sina direktiv skall kommittén ägna särskild uppmärksamhet åt frågan om vilka följder för utbudet av jordbruksarrenden, som en ändring av jordabalkens villkorsnormer kan föra med sig. Kommittén har bedömt det som föga sannolikt att någon påtaglig förändring i utbudet kommer att

ske och har ansett att risken för ett minskat utbud inte får stå i vägen för förslaget om förstärkt besittningsskydd. Man har dock påpekat en annan icke önskvärd effekt som kan uppstå av den föreslagna regeln, nämligen ökat antal muntliga arrendeupplåtelser. Den nya regeln synes få till följd att arrendatorer, som bor på arrendestället och har sin huvudsakliga bärgning av detta, i de flesta fall kommer att få sitta kvar så länge de själva önskar, eller i vart fall tills de uppnått sådan ålder att det inte längre kan anses obilligt mot dem att de drar sig tillbaka. Jordägare, som önskar utarrendera sin jord, måste ta denna verkan i beaktande. Följden måste bli att många jordägare avstår från att utarrendera sin jord och istället försöker bruka den i egen regi, t.ex. genom maskinstationer. Härigenom uppstår en risk att jord kommer att brukas extensivt och på ett ur jordbruksekonomisk synpunkt mindre lämpligt sätt. Jordägaren kan vara villig att acceptera lägre avkastning mot att han behåller sin dispositionsrätt och tillgodogör sig det ökade värde som ligger i att jorden kan överlåtas fri från arrendeupplåtelser. En ytterligare verkan, som framstår som mindre lämplig med hänsyn till jordbruksbefolkningen i dess helhet, är att svårigheterna ökar för unga lantbruksutbildade personer att komma till ett arrendeställe att bruka. Arrendenämnden anser alltså att risken för minskat utbud på arrendeställen är betydligt större än kommittén anser och att det minskade utbudet kan få föga önskvärda följder.

Risken för att antalet muntliga arrendeupplåtelser ökar anser arrendenämnden vara påtaglig när det gäller sidoarrende men obetydlig när det gäller gårdsarrenden. Med hänsyn till ett gårdsarrendes stora ekonomiska och sociala betydelse för parterna är det föga troligt att man i framtiden kommer att avstå från att reglera avtalet i den av lagen fordrade skriftliga formen.

Arrendenämnden är medveten om att det i vissa speciella fall föreligger ett socialt skyddsbehov för arrendatorn vilket någon gång kan åsidosättas genom självinträde. Dessa fall kan man emellertid komma till rätta med i viss utsträckning genom att bevilja uppskov med avflyttningen enligt 9 kap. 13 §. Den ifrågakvarande regeln begränsar inte tiden för uppskovet och arrendenämnden har alltså möjlighet att med stöd av regeln ge uppskov till och med i flera år om så skulle anses påkallat.

Man kan överväga att begränsa den föreslagna regelns giltighet till att gälla gårdsarrenden. För sidoarrenden förekommer väl endast i undantagsfall det sociala skyddsbehov som kan förekomma vid gårdsarrende. Ett sidoarrende kan givetvis vara av stor ekonomisk betydelse för arrendatorn på grund av att han anpassat sin maskinpark och sin kreatursbesättning efter en viss areal. Om nu en del av denna areal faller bort gör han förluster. Även här kan emellertid uppskov med avflyttningen tillgripas. Om upphörande av ett sidoarrende skulle framstå som obilligt, kan arrendenämnden ge arrendatorn uppskov under så lång tid att han utan förlust hinner nedbringa sin kreatursbesättning och sälja ifrån överflödiga maskiner.

Sammanfattningsvis anser alltså nämnden att nackdelarna med den föreslagna regeln överväger fördelarna och att de av kommittén påpekade icke önskvärda verkningarna av nuvarande regel kan motverkas i tillräcklig grad genom att beviskravet för jordägarens självinträde sätts högt och genom att uppskov med avflyttning beviljas i tillräckligt stor utsträckning.

Lantbruksnämnden i Malmöhus län: Införandet av begreppet obillighet torde inte komma att göra det lättare för parterna att förutse utgången av en eventuell uppkommen förlängningstvist. Parterna har här att inkomma

med omfattande bevisning, jordägaren för sitt krav på självinträde och arrendatorn för sitt yrkande att det skall anses obilligt mot honom att arrendeförhållandet upphör.

Som rådande rättspraxis utbildats kan det enligt lantbruksnämndens mening ifrågasättas om tillräckliga skäl finnes för att införa momentet intresseavvägning mellan parterna vid självinträde. Såsom ett alternativ torde böra övervägas om det kan räcka med att skärpa kravet på bevisningen från jordägarens sida eller att öka kravet på sannolikheten att denne verkligen själv skall övertaga jordbruket på arrendestället. Om man begränsar rätten till självinträde på av kommittén föreslaget sätt finns det enligt lantbruksnämndens mening anledning befara att jordägare i fortsättningen blir mera restriktiva än nu med att utarrendera jordbruk.

Lantbruksnämnden i Örebro län: Kommittén har framhållit att den föreslagna obillighetsprövningen endast berör de egentliga självinträdesfallen och alltså inte innefattar någon inskränkning i jordägarens rätt att säga upp ett arrendeavtal, när arrendestället behövs för en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. Nämnden vill stryka under detta uttalande, som i särskilt hög grad har betydelse för fastigheter som har förvärvats av lantbruksnämnden.

De fastigheter lantbruksnämnden äger har inköpts för strukturrationaliseringsändamål. Åkern är nästan alltid utarrenderad, stundom genom avtal, som ingåtts mellan arrendatorn och den tidigare ägaren. När fastigheterna skall försäljas säger lantbruksnämnden upp dessa avtal under åberopande av att fastigheterna skall användas för en mer ändamålsenlig indelning av brukningsenheten. Det har förekommit att arrendatorn bestridit lantbruksnämndens rätt att säga upp och åberopat sitt besittningsskydd och drivit frågan ända till högsta instans. Sådana processer är meningslösa eftersom det är lantbruksnämnden som är fackmyndighet på området. Det är märkligt att arrendenämnd och fastighetsdomstol i dylika fall ej insett detta.

Med anledning av detta anser lantbruksnämnden att det i förarbetena till ett eventuellt ändringsförslag bör uttalas att lantbruksnämndens intresse av att astadkomma en bättre indelning i brukningsenheter skall väga tyngre än den enskildes besittningsskydd. Något annat framstår som slötande, eftersom inköpen av lantbruksnämndens fastigheter ofta är resultatet av ett vägrat bifall på en ansökan om förvärvstillstånd från en enskild person.

Domänverket: Förslaget till begränsning av jordägarens rätt till självinträde skulle i praktiken leda till att självinträde ej är möjligt, om jordägarens avsikt ej har dokumenterats i arrendeavtalet. Arrendatorn torde ju nästan alltid kunna åberopa obillighetsskäl. En i praxis vanlig invändning från arrendators sida i självinträdesfallen är t. ex. att han inte erhåller tillräcklig tid för avveckling resp. för att söka ett nytt arrende.

Mot förslaget kan vidare anföras att man riskerar att minska utbudet på jordbruksmark, om det genomförs. Vid bedömandet av förslaget bör också mera övergripande intressen beaktas, t. ex. vikten av en fungerande arrendemarknad och risken för en urholkning av äganderätten.

Verket avstyrker det föreslagna tillägget. Regeln om jordägarens rätt till självinträde bör enligt verkets uppfattning i stället kompletteras med en bestämmelse av förslagsvis följande innebörd: Arrendatorn äger rätt till förlängning endast i de fall att arrendatorns arrendetid blir mindre än tre år från det jordägaren meddelat arrendatorn sin avsikt att göra självinträde. Förlängningen sker för den tid som kan återstå av nämnda tre år.

Länsstyrelsen i Malmöhus län: Den ändring som föreslagits beträffande

jordägarens ovillkorliga rätt till självinträde är onekligen den mest kontroversiella i förslaget och för en jordägare mest ingripande. Två för arrendatorn och jordägaren viktiga intressen står här emot varandra, nämligen arrendatorns rätt till social trygghet för sig och sin familj och jordägarens rätt att själv bruka sin jord. Tilläggsregeln att självinträde får ske endast om det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör innebär att en vägning av parternas motstående intressen måste göras. Rent allmänt har kommittén föreslagit att självinträde bör vägras om jordägaren inte har goda skäl för sin standpunkt. Detta är i och för sig ingen nyhet. Den rättspraxis som utvecklats och som redovisats av kommittén visar att jordägarens motiv för självinträde måste klart dokumenteras. Den situationen kan emellertid mycket väl inträffa att jordägaren visar sig ha goda möjligheter att själv bruka sin jord inom ramen för ett normalt familjejordbruk samtidigt som det kan konstateras att det är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Vilket intresse som då skall ha företräde har inte berörts i förslaget. En jordägare måste känna stor osäkerhet och otillfredsställelse över att han trots fullgoda skäl inte kan vara säker på att han medges rätt till självinträde, vilket i större utsträckning än vad kommittén befarat kan komma att påverka hans benägenhet att arrendera ut sin jord. Risk finns också för att uppsägningsfrekvensen kommer att öka och att ett större antal muntliga avtal och ettårsavtal uppträder på marknaden.

Som rådande rättspraxis utbildats kan det enligt länsstyrelsens mening ifrågasättas om tillräckliga skäl finnes för att införa momentet intresseavvägning mellan parterna vid självinträde. Såsom ett alternativ torde böra övervägas om det kan räcka med att skärpa kravet på bevisningen från jordägarens sida eller att öka kravet på sannolikheten att denne verkligen själv skall övertaga jordbruket på arrendestället. Om man begränsar rätten till självinträde på av kommittén föreslaget sätt finns det enligt länsstyrelsens mening anledning befara att jordägare i fortsättningen blir mera restriktiva än nu med att utarrendera jordbruk.

Stiftsnämnden i Lund: Ostridigt är det av vikt från både allmän och enskild synpunkt att arrendatorn tillförsäkras en relativt varaktig besittning av arrendestället. Jordägarens enligt gällande rätt ovillkorliga rätt till självinträde har i de redovisade avgörandena på det hela taget fått vika när jordägaren inte åberopat tillräckliga omständigheter för självinträdet eller uppfyllt beviskravet för dessa. Införandet av ledet om obillighet vid självinträde försvårar för parterna att förutse utgången av en eventuell förlängningstvist. Båda parter har att inkomma med bevisning. Jordägaren får bevisbördan för vissa rättsfakta och arrendatorn för andra sådana fakta.

I stället för att införa momentet om intresseavvägning mellan parterna vid självinträde skulle arrendatorns ställning bli stärkt om man krävde starkare bevisning för att besittningsbrytande grund föreligger så att jordägaren måste styrka sina motiv. Detta skulle emellertid innebära att man finge frångå enhetligheten i bevisgraden, enär sannolikhetsrekvisitet gäller för jordägaren i lagrummet i övrigt. Visserligen gäller det här bevisning om framtiden men i en förlängningssituation är tidsperspektivet ej sådant att nämnda krav på bevisning behöver sättas lägre. Annorlunda blir förhållandet om framtida självinträde åberopas som omständighet för arrendenämnds dispens från besittningsskyddet. I denna situation kan stiftsnämnden mycket väl tänka sig att en avvägning sker mellan partsintressena; en avvägning som får anpassas till huruvida det handlar om nytt eller förlängt avtal.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund: Kommitténs förslag i denna del är i stort sett ointressant för de ekklesiastiska arrendena, eftersom pastorat och andra kyrkliga jordägare saknar möjlighet till självinträde. I några fall har visserligen pastorat själv inträtt i stället för en avgående arrendator, men har detta i de fall det förekommit bara skett i avvaktan på ny arrendators tillträde. De kyrkliga jordägarna saknar nämligen organisation för att själva driva jordbruk. Det finns emellertid en situation då frågan om självinträde kan få konsekvenser även för de kyrkliga jordägarna och det är vid försäljning av kyrklig jord. När utarrenderad jord av en kyrklig jordägare utbjuds till försäljning ställer sig spekulanten självfallet tveksam till köp om han inte kan vara säker på att få möjlighet att själv bruka jorden. Det till försäljning utbudna objektet kan härigenom komma att bli helt osäljbart.

Om denna självträdesregel saknar större betydelse för de kyrkliga jordägarna har den en så mycket större betydelse för de privata jordägarna. Med den skrivning förslaget har torde det vara svart för jordägare att bringa ett arrendeförhållande till upphörande om jordägaren, hans maka eller avkomling själv vill bruka arrendestället. Enligt förbundets uppfattning torde det inte erbjuda alltför stora svårigheter för en arrendator att påvisa att hans tvångsvisa upphörande med arrende innebär en obillighet för arrendatorn. Förbundet är emellertid helt medvetet om de mycket stora olägenheter ett framtvingat förtida upphörande med en jordbruksrörelse har för en arrendator. Detta faktum bör emellertid vägas mot den konsekvens den föreslagna regeln otvivelaktigt kommer att få på utbudet av arrendeställen. Det finns stort fog för misstanken att förslaget i denna del drastiskt kommer att minska utbudet av arrendejord.

Förbundet anser i första hand att bestämmelsen om jordägarens rätt till självträde inte bör ändras. Om ändring ändå görs, förordar förbundet att lagtexten omformuleras så att självträde kan vägras endast om det av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Om bestämmelsen ges denna lydelse, bör en jordägares tvekan att arrendera ut sin jord inte bli lika stor som den kommer att bli, om kommitténs förslag genomförs.

Sveriges jordägareförbund: Förbundet motsätter sig ändring av reglerna om jordägarens självträde. De av kommittén föreslagna reglerna innebär i praktiken att det blir omöjligt för de flesta jordägare att själva överta brukningen av arrendestället. Undantag gäller för rationaliseringsfallen.

Såsom grund för de föreslagna ändringarna åberopas dels ekonomiska, dels sociala skäl. Vad beträffar de ekonomiska skälen bör framhållas, att de föreslagna bestämmelserna innebär ett synnerligen långtgående ingripande i den avtalsfrihet, som annars gäller för företagsamheten i Sverige och som är ett grundläggande och nödvändigt element i vårt ekonomiska system. Möjligheterna att genom parternas fria avtal anpassa företagsamheten till växlande förutsättningar utgör grunden för ekonomiska framsteg, även på jordbrukets område. Samhällsekonomiska skäl kan ej åberopas för att göra arrendejordbruket till ett skyddat reservat med regler som strider mot vad som eljest gäller i näringslivet.

Fj heller privatekonomiska skäl kan åberopas för så drastiska ingripanden i avtalsfriheten. Förbundet vill framhålla att de fördelar beträffande arrendatorns villighet att göra investeringar m. m. som kommittén tror sig uppnå väl kan tillgodoses inom ramen för parternas fria avtal. Eventuellt genom avtal om längre arrendeperioder och/eller rätt till ersättning vid arrendets upphörande. Däremot är det uppenbart att jordägarnas benägen-

het att lägga ner kostnader på arrendestället minskar högst avsevärt och på ett sätt som är till men för hela arrendesystemet som just bygger på att jordägaren i stor utsträckning skall svara för erforderliga kapitalinsatser.

Vad beträffar de sociala aspekterna grundar sig utredningen på ett föräldrat och orealistiskt synsätt. Det bör beaktas att arrendatorn numera ej sällan är socialt och ekonomiskt likställd eller överlägsen jordägaren. Även med bortseende härifrån kan de nuvarande reglerna ej sägas medföra några allvarligare nackdelar. Utredningens undersökningar härom är ej övertygande. Om de sociala konsekvenserna ändå i nuvarande läge någon gång skulle upplevas såsom besvärande av arrendatorn, måste framhållas arrendatorns egenskap av företagare med betydande insats av eget kapital och det med all företagsamhet sammanhängande risktagandet. Det är oundvikligt att med företagsamheten följer även risker för den sociala standarden, det ligger i företagandets natur. Riskerna är dock betydligt mindre inom jordbruket än inom annan slags företagsamhet. Arrendatorerna har oftast en mera konsoliderad ekonomi än andra företagare. Att trots detta ställa jordbruksarrendatorer i en särklass är ej motiverat.

Kommittén har tillmätt lönsamheten en central plats vid bestämmandet av arrendeavgiften. Mot denna bakgrund är det mycket anmärkningsvärt att kommittén i sina överväganden om jordägarens rätt till självinträde ej närmare berört den viktiga frågan om jordägarens krav på skäligen avkastning av fastigheten. Det kan med minst lika stort fog sägas att en jordbruksfastighet och dess ägare på sikt inte kan bära en för låg arrendeavgift som att arrendatorn ej kan bära en för hög avgift. Det är ett oavvisligt krav att det i samband med en eventuell ny lagstiftning slås fast att det är oskäligt att vägra självinträde om det ur jordägarens synpunkt är klart ekonomiskt motiverat att själv bruka jorden. Detta är så mycket viktigare som det ju är ett överordnat samhällsintresse att främja rationalisering och effektivitet i lantbruket.

Om reglerna om självinträde ändå ändras, trots de starka skäl som föreligger häremot, vill förbundet understryka vikten av att intresseavvägningen mellan parterna göres med vederbörligt hänsynstagande även till jordägarens intressen. Kommittén synes huvudsakligen ha tagit fasta på arrendatorernas intressen. Dessutom vill förbundet starkt understryka att det ej kan vara skäligt att helt avstänga en lämplig och kunnig jordägare från möjligheten att själv bruka sin egendom. Intresseavvägningen bör taga sikte på att ge arrendatorn skälig tid att avveckla eller flytta sin rörelse. Det vore knappast förenligt med nutida synsätt att en särskild grupp av företagare – jordbruksarrendatorerna – tillerkännes privilegier, som numera knappast skulle ha sin motsvarighet på andra områden av samhällslivet.

Skånes jordägarförbund: Kommittén har funnit att jordägarens nuvarande ovillkorliga rätt till självinträde inte låter sig helt förenas med den syn på arrendatorns behov av besittningsskydd, som kommittén anlägger. Regeln kan enligt kommitténs uppfattning i många fall leda till obilliga resultat för arrendatorn. Emellertid synes rättspraxis, sådan den refereras i betänkandet, visa att arrendatorns anspråk på trygghet i besittningen har tillgodosetts i alla de fall, då jordägaren inte övertygande kunnat styrka sin avsikt att själv bruka egendomen. Att jordägaren skall ha en obetingad rätt att själv få bruka sin egendom anser förbundet vara ett oeftergivligt krav. Det finns ingen anledning att göra någon ytterligare inskränkning i jordägarens rätt, dvs. utöver vad som skett enligt gällande lagstiftning. Det finns allt skäl att beträffande denna besittningsskyddsbrötande grund söka undvika

att leda in prövningen på svartillämpade teoretiska problemställningar.

Om kommitténs förslag genomförs, bör det ur rent praktisk synpunkt framhållas, att det säkerligen leder till ett minskat utbud av arrendeegendomar.

Kommittén har åberopat en framställning från skånearrendatorernas samrådsgrupp, i vilken sägs att arrendelagen måste vara utformad så att ett arrende inte kan sägas upp utan mycket tungt vägande skäl från jordägarens sida. Det sägs vidare att detta i särskilt hög grad måste gälla för arrendegårdar, som har varit utarrenderade under mycket lång tid eller brukats av flera generationer av arrendatorer.

Kommittén har för egen del tagit fasta på denna synpunkt och pekat på att den omständigheten att arrendatorn och hans släkt under flera generationer brukat arrendestället (s. k. historiskt arrende) bör vara ett starkt skäl mot besittningsavbrott. Detta uttalande har störst betydelse för godsens, särskilt fideikommissen, där åtskilliga arrendeställen tillhör kategorin historiska arrenden. Uttalandet synes dock rimma dåligt med den ståndpunkt som lagstiftaren intagit i andra hänseenden, när det gäller privilegier som är grundade på gammal tradition. Enligt förbundets mening är arrendatorerna på godsens i praktiken redan privilegierade, såtillvida som arrendeavgifterna på godsens normalt är lägre än arrendena på den allmänna marknaden. Förbundets medlemmar är inte heller främmande för synsättet att traditioner bör vidmakthållas. Detta har bl. a. kommit till uttryck i det goda förhållande som regelmässigt råder mellan jordägare och arrendatorer på godsens.

Att godsarrendatorer skulle ges en särskilt privilegierad ställning, när självinträde av jordägaren påkallas, synes dock ej vara logiskt. Det står i direkt motsättning till statsmakternas beslut om avveckling av fideikommissen på grund av just deras privilegienatur. Om jordägaren själv vill bruka sin jord skall det tydligen inte heller anses vara något beaktansvärt skäl på hans sida att hans släkt har besittit egendomen sedan flera generationer.

Ett speciellt mått av hänsynstagande till godsarrendatorerna i nu ifrågasvarande hänseende skulle innebära, att det i landet skulle skapas två kategorier arrendatorer: dels sådana godsarrendatorer som har fått överta ett arrende efter släktingar, som under flera generationer innehaft arrendestället, dels alla övriga arrendatorer. Är det en ur jämlikhetssynpunkt rimlig ståndpunkt att just en arrendator ur den förra kategorin skall tillerkännas särskilda rättsliga favörer?

5 Dödsbos besittningsskydd

Remissinstanser som i huvudsak tillstyrker förslaget

Kommitténs förslag har utan närmare kommentarer tillstyrkts eller lämnats utan erinran av bl. a. *lantbruksnämnderna i Östergötlands län, Kalmar län, Kristianstads län, Skaraborgs län och Västerbottens län, länsstyrelsen i Östergötlands län samt kommunförbundet.*

Svea hovrätt: Hovrätten ansluter sig till kommitténs förslag i den mån det innebär att dödsbo efter avliden arrendator får besittningsskydd till en femårsperiod efter dödsfallet. Detta får anses innebära en lämplig avvägning mellan här förekommande skilda intressen.

I enlighet med vad som framhölls i hovrättens remissyttrande till riksdagens lagutskott (LU 1974: 35) bör dödsboets ställning i förevarande situation uttryckligen regleras i lag. Kommitténs förslag till lagtext kan dock leda till uppfattningen att dödsbo efter en avliden arrendator inte utan vidare skulle vara arrendator. Ej heller kan av lagtexten med erforderlig grad av klarhet utläsas att förlängningsrätten för dödsbo enligt utredningens intentioner är begränsad till en förlängning. Hovrätten föreslår därför att en ny paragraf insätts närmast efter 9 kap. 9 § JB och att den får följande lydelse: "Avlider arrendatorn under arrendetiden, skall hans dödsbo äga samma rätt till förlängning som arrendatorn själv ägt. Rätten gäller dock endast förlängning av arrendetid under vilken dödsfallet inträffar."

Kristianstads tingsrätt: Förslaget att dödsbo efter arrendator, som avlidit under arrendetiden och åtnjuter besittningsskydd, skall erhålla besittningsskydd med förlängning som arrendatorn ägt åtnjuta, är lämpligt bl. a. med hänsyn till att viss osäkerhet om gällande rätts innehåll synes råda. Tingsrätten vill i samband därmed ifrågasätta om icke 9 kap. 9 § tredje och fjärde styckena JB kan omredigeras. Tingsrätten föreslår därför följande lydelse av innehållet i de föreslagna reglerna: "Arrendatorn eller, om han avlidit före arrendetidens utgång, hans dödsbo har rätt till förlängning för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Om det av särskild anledning är lämpligare, får förlängning ske för annan tid." – Sådan ändring skulle medföra ändring av hänvisningar till 9 §. Även 10 kap. 6 § JB bör enligt tingsrättens mening erhålla motsvarande avfattning.

Domstolsverket: Det framgår inte klart av den föreslagna lydelsen av 9 kap. 9 § JB vad kommittén åsyftat med sitt förslag om dödsbos besittningsskydd. Paragrafen bör därför förtydligas.

Arrendenämnden i Malmö: Enligt kommitténs bedömning är behovet av besittningsskydd olika starkt om det är ett dödsbo som ingår arrendeavtalet eller om dödsboet uppstår under löpande arrendeperiod genom att arrendatorn avlider. För det förstnämnda fallet har kommittén inte funnit tillräckliga skäl föreslå en annan ordning än den som gäller för övriga juridiska personer, dvs. att reglerna för sidoarrenden alltså skall tillämpas. Arrendenämnden delar kommitténs bedömning och vill tillägga att situationen med dödsbo som tillträdande arrendator torde vara sällsynt. I vart fall torde det vara mycket ovanligt att ett dödsbo tillträder arrende av en gård, där dödsboets medlemmar eller några av dem skall vara bosatta. Däremot kan det tänkas att ett dödsbo, som uppkommit genom att en innehavare av ett gårdsarrende avlidit under arrendeperioden, har behov av tillskottsmark och arrenderar sådan av en granne. Något behov att behandla ett sådant arrende på annat sätt än som ett vanligt sidoarrende föreligger uppenbarligen inte.

Vad härefter gäller dödsbo efter arrendator som avlider under arrendetiden är situationen delvis en annan. Om han avlider före den tidpunkt då uppsägning senast skolat ske, alltså tidigare än ett år före arrendetidens utgång, har rättsläget ansetts vara oklart. – – – Eftersom dödsboets ställning ansetts vara oklar, har nämnden inget emot en förtydligande lagregel och godtar också kommitténs förslag till innehåll i en sådan regel. Därigenom uppkommer ett rättsläge likadant, som det som nämnden redan nu ansett föreligga och funnit vara godtagbart. De efterlevande får alltså normalt rätt till förlängning under en femårsperiod, och vid utgången av denna period bedöms förlängningsrätten på samma sätt som för andra juridiska personer.

Arrendenämnden i Göteborg: När arrendator avlider, skall enligt förslaget dödsboet ha rätt till förlängning av avtalet på samma tid, som gällt för den avlidne, såvitt avser den närmaste arrendeperioden efter den då dödsfallet inträffade, om inte annan förlängningstid är lämpligare.

Arrendenämnden har i och för sig ingenting att erinra häremot men ifrågasätter om en lagändring behövs. Enligt gällande lag skall såsom huvudregel jordbruksarrenden förlängas på tid, som motsvarar den gamla arrendetiden. Regeln gäller för alla gårdsarrenden och för sidoarrenden med längre arrendetid än ett år. Att ett gårdsarrende med en arrendetid på mer än ett år efter arrendatorns dödsfall övergår till att bli ett sidoarrende, inverkar alltså enligt huvudregeln inte på arrendatorssidans rätt till förlängning, dock att förlängning kan ske på kortare tid om detta är lämpligare. I rättspraxis (Rittri-Ohlsson, Arrendeavgifter i jordbruket s. 71) har förekommit fall, där jordägarna fått avslag på krav att få femåriga sidoarrenden förkortade till ettåriga, vilket skulle ha inneburit att avtalen inte längre blev besittningsskyddade.

Mot den förslagna lagregeln talar att den enligt motiven skall tolkas så att dödsboets avtal – när väl den första arrendeperioden efter dödsfallet passerat – regelmässigt skall förlängas på kortare tid än förut. Dödsboet skulle därmed få sämre ställning än nu.

Att dödsboets rätt till förlängning för tid som motsvarar den gamla arrendetiden föreslås vara inskränkt till dödsboets första arrendeperiod har kommit till uttryck genom satsen "om han avlidit före arrendetidens utgång". Detta uttryckssätt torde i och för sig vara tillämpligt även när dödsboet önskar förlängning under ytterligare arrendeperioder. Ett sådant missförstånd kan undanröjas genom att man i stället väljer ett uttryck såsom "om han avlidit under arrendetiden".

Arrendenämnden vill vidare sätta i fråga om en lagregel, som utformats såsom en rätt för arrendatorssidan till förlängning på viss tid, hör hemma i det regelsystem som finns i 9 kap. 9 § JB.

Kammarkollegiet: Genom den föreslagna formuleringen har kommittén avsett att införa en lagregel som tillförsäkrar dödsboet efter en under löpande kontraktstid avliden arrendator tillräcklig tid att överväga vad som bör ske med arrendestället i framtiden. Avsikten är att garantera dödsboet en femårsperiod efter utgången av den kontraktstid under vilken arrendatorn avlidit. Regeln kan medföra att, om den löpande avtalstiden är 10 år och arrendatorn dör t. ex. år 2, hans dödsbo får rätt att kvarsitte under $8 + 5 = 13$ år efter arrendatorns död. Enligt kollegiets mening är detta en alltför lång tid. Dödsboets intressen bör bli tillräckligt tillgodosedda, om man inför en regel som tillförsäkrar det rätt att bli kvar vid arrendet under en sammanlagd tid som med beaktande av den ursprungliga kontraktstiden aldrig kan bli kortare än fem år men heller aldrig kan bli längre än tio år, räknat från arrendatorns död. Vidare bör regeln formuleras så att det klart framgår att det gäller en speciell förlängningsrätt som klipps av efter den angivna tiden. Regeln om dödsboets besittningsskydd bör med andra ord skiljas ut från regeln om arrendators rätt till automatisk förlängning.

Lantbruksstyrelsen: Lantbruksstyrelsen tillstyrker att arrendators dödsbo ges besittningsskydd enligt kommitténs förslag. I lagförslaget sägs dock att arrendatorn eller – om han avlidit före arrendetidens utgång – dödsboet har rätt till förlängning för tid som motsvarar arrendetiden (dock högst fem år). I och med förlängningen torde dödsboet bli arrendator och avtalspart. Detta innebär att när förlängningsperioden gått ut, har dödsboet rätt till ytterligare förlängning på samma villkor som andra arrendato-

rer, dvs. för samma tid som föregående arrendeperiod. Lagtexten torde alltså i realiteten ge dödsboet ett permanent besittningsskydd. Då dödsbo inte utgör någon lämplig företagsform för jordbruk synes det nödvändigt att ge bestämmelsen en annan lydelse som klart anger att det är fråga om ett arrendeförhållande under en övergångstid.

Lantbruksnämnden i Uppsala län: Förslaget innebär bl. a. att dödsbo efter arrendator som haft besittningsskydd skall få samma rätt till förlängning av arrendeavtalet som arrendatorn skulle ha haft vid utgången av den arrendeperiod under vilken arrendatorn avlidit. Vid utgången av följande arrendeperiod skall dödsboets förlängningsrätt bedömas på samma sätt som gäller för juridiska personer. Nämnden har ingen erinran mot förslaget.

Lantbruksnämnden i Jönköpings län: Lantbruksnämnden tillstyrker kommitténs förslag innebärande att dödsbo efter arrendator som avlider under arrendeperioden får samma rätt till förlängning av arrendeavtalet som arrendatorn skulle ha haft vid utgången av löpande arrendeperiod.

För de dödsbon som anser det oförmanligt att stanna kvar på arrendestället kvarstår rätten att säga upp avtalet inom sex månader efter arrendatorns död enligt 9 kap. 5 § JB. Lantbruksnämnden ifrågasätter om inte denna möjlighet borde utvidgas att gälla även vid arrendators svårare sjukdom.

Lantbruksnämnden i Malmöhus län: Genom konstruktionen av gällande skattelagstiftning torde det vid nytillträddandet av arrende nästan alltid vara så att båda makarna inträder som arrendatorer. Är inte båda makarna från början arrendatorer, torde de i regel bli detta vid en förlängningssituation. I det läget blir frågan om dödsbos besittningsskydd inte aktuell. Arrenderätten övergår då vid dödsfall på efterlevande maken eller maken. Som kommittén påpekat finns inga regler om att dödsbo skall skiftas inom viss tid. Då emellertid med början fjärde kalenderåret efter det dödsfall inträffat skattereglerna rörande handelsbolag blir tillämpliga på dödsbo med viss inkomst eller förmögenhet torde detta regelsystem medföra att dödsbon kommer att avvecklas snabbare än som tidigare varit fallet.

Lantbruksnämnden finner i likhet med kommittén att ett dödsbo vid nytillträde ur besittningsskyddssynpunkt bör behandlas på enahanda sätt som annan juridisk person samt att ett dödsbo vid alla typer av arrende bör jämföras med fysiska personer under den period under vilken arrendatorn avlidit.

Lantbruksnämnden i Värmlands län: Den föreslagna ändringen utgör närmast ett välkommet klarläggande och förtydligande av tidigare bestämmelser.

Lantmäteriverket: Förslaget rörande dödsbos besittningsskydd synes vara väl avvägt med hänsyn till önskemålet att man inte främjar en utveckling som innebär att dödsbon förblir oskiftade längre tid än nödvändigt. Lantmäteriverket har ingenting att erinra mot detta förslag.

Länsstyrelsen i Malmöhus län: Den oklarhet som råder huruvida ett dödsbos rätt till förlängning är av samma eller annat slag än den rätt arrendatorn skulle ha haft om han levat är klart otillfredställande. De förslag och motiveringar som kommittén framlagt finner länsstyrelsen väl övervägda. Länsstyrelsen biträder därför förslaget i denna del.

Stiftsnämnden i Uppsala: Stiftsnämnden instämmer i kommitténs uppfattning att tiden för att ordna arrendeförhållandet inom ett dödsbo med bibehållet besittningsskydd många gånger blir för knapp. Kommitténs förslag att besittningsskyddet bör kvarstå efter det att den arrendeperiod

varunder dödsfallet ägt rum avslutats finner därför stiftsnämnden väl motiverat. Däremot anser nämnden att det allmänna önskemålet om ett minskat antal oskiftade dödsbon skall påverka förslaget på det viset att efter dödsfall resterande arrendeperiod inklusive föreslagen förlängning skall omfatta en tid av längst tio år.

Stiftsnämnden i Linköping: Stiftsnämnden tillstyrker, att dödsbo erhåller rätt till förlängning av arrendet med en arrendeperiod om 5 år.

Stiftsnämnden i Skara: Den föreslagna förändringen av dödsbos besittningsskydd kommer att medföra problem eftersom kyrkans arrendeperioder är 10 år. Antag att arrendatorn avlider år 2 på arrendeperioden. Dödsboet får då besittningsskydd i 13 år (8 + 5 år). Stiftsnämnden anser detta vara för lång tid.

Om någon lämplig efterträdare ej finns i dödsboet kan arrendeenhets utveckling avstanna då osäkerhet uppkommer om framtida driftsriktning. Stiftsnämnden föreslår att dödsboet skall ha besittningsskydd totalt högst 5 år.

Stiftsnämnden i Lund: Det blir allt vanligare att makar tillsammans nytillträder ett arrende. Vidare är det stiftsnämndens erfarenhet att i arrendeförhållanden med endast ene maken som arrendepart oftare än för andre maken inträder i rättsförhållandet under arrendetiden eller i samband med arrendeförlängning. I de fall makarna samarrenderar behöver de av kommittén anförda svårigheterna för efterlevande maken inte uppträda vid förlängning vid utgången av den arrendeperiod under vilken den andre maken avlidit.

Stiftsnämnden instämmer i kommitténs uppfattning att de från arrendatorshåll framförda önskemålen om en mera tryggad besittning för dödsbon synes ha intresseinriktning inte i första hand på dödsboets möjligheter att utöva arrenderätten utan i stället på möjligheten för någon av de efterlevande familjemedlemmarna att fortsätta brukandet av arrendestället. Det är bl. a. därför att beklaga att frågan om arrendatorns rätt att överlåta arrende först redovisas i kommitténs slutbetänkande. Stiftsnämnden kan emellertid inte underlåta att redan nu ge tillkänna sina farhågor för att arrendeutbudet skulle minska om man kom på idén att slopa eller mera väsentligt ändra arrendatorns skyldighet enligt gällande rätt att erbjuda jordägaren återta arrendestället innan överlåtelse får ske.

Med början det fjärde kalenderåret efter det kalenderår ett dödsfall inträffar blir kommunalskattelagens bestämmelser om handelsbolag tillämpliga på dödsbo med inkomst eller förmögenhet över vissa belopp. Detta torde vara ett exempel på det allmänna strävan att påskynda upplösning av dödsbon. Stiftsnämnden ansluter sig helt till kommitténs bedömning att ett dödsbo vid nytillträde ur besittningsskyddssynpunkt inte bör behandlas annorlunda än varje annan juridisk person. Kommitténs överväganden i övrigt under detta avsnitt har resulterat i förslag att dödsbo såväl vad gäller gårdsarrende som sidoarrende i förlängningshänseende jämställs med fysisk person under den period arrendatorn avlidit. Det är främst med hänvisning till det oklara rättsläget på området som stiftsnämnden vill tillstyrka förslaget.

I och för sig kan man tycka att om en arrendator avlider under något av de första åren av en tioårig arrendeperiod så skulle resterande arrendetid räcka för att avveckla arrendet på ett för arrendatorn tillfredställande sätt alternativt uttröna om t. ex. någon delägare vill överta arrendet. När dödsboet vill bli fritt från arrendet och gör uppsägning inom föreskriven tid får jordägaren i sämsta fall endast sex månaders rådrum för sina övervägan-

den (fortsatt utarrendering, annan brukningsform etc.). För att inte tala om den orimliga belägenhet jordägaren försätts i därest erbjudandet om arrendets återgång göres helt kort före fardagen. Dessa synpunkter kan också tas med i kommitténs analys av dödsbos besittningsskydd men de har inte sådan tyngd att ge anledning till ändring i textförslaget till 9 kap. 9 § tredje stycket JB eller att nu föreslå ändring av 5 och 31 §§ i samma kapitel.

Stiftsnämnden i Göteborg: Stiftsnämnden delar kommitténs uppfattning om att arrendators dödsbo intar en särställning, varför det är befogat att tillförsäkra dödsboet ett starkare besittningsskydd. Att förlängningen avser engångsförlängning framgår dock ej klart i formuleringen.

Byggnadspantutredningen: Frågan om dödsbons ställning i arrendeförhållanden vill utredningen framhålla att det klarläggande som förslaget innebär är till förmån för byggnadspantutredningens arbete. Det är emellertid något oklart vad förslaget kommer att leda till i läget när dödsboet efter avliden arrendator önskar få arrendet förlängt en andra gång.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer: Kommitténs bedömning, att för dödsbo som tillträder arrende inte tillräckliga skäl finns, vilka skulle motivera att särskilda skyddsregler tillskapas, delas av föreningen. För dödsbo som tillkommer under arrendeperioden synes däremot starka skäl tala för ökat skydd. Frågan hänger nära samman med hur de framtida reglerna om överlåtelse av arrende kommer att vara utformade. Mahända kan det sedan reglerna härom fastställts ånyo bli nödvändigt med en översyn av dödsboreglerna.

Föreningen finner det otillfredsställande att förhållandena kring dödsbos besittningsskydd är oklara. Inte ens frågan om besittningsskyddets omfattning vid första förlängningstillfället efter arrendators frånfälle är klart reglerat i lagen eller har genom prövning av högre rättsinstans blivit klarlagt.

Arrendeinstitutet har under de sista decennierna allt mera övergått från att vara ett under kortare tid varande förhållande – i avvaktan på att arrendator förvärvar egen fastighet – till ett allt oftare livslångt förhållande. Detta talar i ökad utsträckning för att reglerna inom arrendeområdet ges fastare former. För en sådan ordning talar inte bara sociala aspekter utan också det faktum att arrendatorerna, som tidigare nämnts, har arrendestället som såväl sin arbetsplats som boplats. Detta tillsammans med avsaknaden av tvingande författningsregler om jordägarens inlösenkyldighet när arrendator lämnar stället talar för att någon form av skydd för avliden arrendators närmaste bör tillskapas.

Det är ur samhällets synpunkt samtidigt angeläget att skyddet begränsas, så att en önskad fördröjning av dödsboets upplösning inte blir följden. Lagstiftaren bör därför söka finna en form som tillskapar skydd för vissa grupper av efterlevande men som inte är knutet till dödsboinstitutet.

Ofta utgöres de efterlevande av maka och minderåriga barn. För dessa framstår arrendators frånfälle som ett hårt slag. Att dessutom leva under hot om att på grund av dödsfallet förlora såväl bostad som utkomst får anses klart strida mot vår syn på social trygghet. I arbetslivet i övrigt har under senare år trygghet i anställningen allt mera skjutits i förgrunden. Make till arrendator arbetar som regel avsevärt, många gånger full tid i jordbruket. För att göra honom i trygghetshänseende likställd med andra i samhället framstår det som ett billigt krav att han får behålla sitt arbete under avsevärd tid.

Av det sagda framgår att efterlevande make och barn bör skyddas – i varje fall intill dess att barnen blir självförsörjande. Föreningen menar

därför att dödsbo bör ges lagstadgat besittningsskydd så som kommittén föreslar. Dessutom bör det ytterligare övervägas om inte efterlevande make och barn till besittningsskyddad arrendator bör ges besittningsskydd under ytterligare ett antal perioder intill dess att barnen nått vuxen ålder.

Föreningen delar kommitténs uppfattning att tillräckliga skäl saknas för att åtskilja gards- och sidoarrende.

Föreningens synpunkter på frågan om dödsbos besittningsskydd kan sammanfattas på följande sätt:

1. Besittningsskydd för dödsboet vid första förlängningstillfället.
2. Om efterlevande make och minderåriga barn finns, bör dessa tillförsäkras skydd under ytterligare tid. Dennas längd bör ytterligare utredas.

Svenska lantarbetareförbundet: Förbundet finner för sin del kommitténs förslag angeläget och tillstyrker detsamma. Det förtjänar påpekas, att förbundet för sin del anser, att oskiftade dödsbon snarast möjligt skall skiftas och inte under längre tid fortsätta med arrendet.

Skånearrendatorernas samrådsgrupp: Samrådsgruppen instämmer i kommitténs ställningstagande beträffande dödsbos besittningsskydd. Dock kan ifrågasättas om den föreslagna tidsrymden – endast en förlängningsperiod med samma längd som skulle ha följt om dödsfall ej inträffat – är tillräcklig. Visserligen har Arrendelagskommittén förutskickat att i ett slutberäknande redovisa överväganden om arrendatorns rätt att överlåta arrende, men för sidoarrende med arrendetid överstigande ett år – t. ex. två år – är denna tidrymd alldeles för kort. Måhända kan även en snart påbörjad femårsförlängning hinna löpa ut innan frågan hinner bli löst.

Det vore fördelaktigt om arrendenämnd, med stöd av 9 kap. 9 § fjärde stycket JB kunde förlänga avtalet på lämplig tid, eller ge dödsboet en rätt till ytterligare förlängningsperioder om detta i det särskilda fallet är motiverat med hänsyn till dödsboets sammansättning och anknytning till arrendestället.

Remissinstanser som avstyrker förslaget eller föredrar annan lösning

Arrendenämnden i Linköping: Rättsläget beträffande dödsbos besittningsskydd är oklart. Med hänsyn härtill föreligger skäl för en precisering och förstärkning av dödsbos rätt till förlängning av avtal.

Kommittén uttalar att sociala och ekonomiska skäl talar för att dödsbo erhåller en tryggad besittning under viss tid efter arrendatorns dödsfall. Mot nämnda intresse skall vägas dels jordägarens intresse av att själv få utse arrendator, dels ett allmänt intresse av att stävja en utveckling mot att alltfler dödsbon förbli oskiftade.

I avvägningen mellan nämnda intressen synes kommittén till fullo ha tillgodosett dödsboets intressen. Med hänsyn till att dödsbon med föreslagna bestämmelser kan komma att bevaras under relativt lång tid, om arrendators dödsfall inträffar under början av en avtalsperiod på 5 eller 10 år, synes skäl föreligga att överväga om inte en fast övre tidsgräns bör fastställas.

Helst borde frågorna om dödsbos besittningsskydd och om rätten till överlåtelse avgöras i ett sammanhang.

Uppsala universitet: Universitetet delar i stort sett kommitténs värderingar av dödsbos situation i arrendeförhållandet. Däremot anses inte kommitténs förslag till förlängningsrätt för dödsbon vara ändamålsenligt.

I praktisk tillämpning kan kommitténs förslag leda till stora olikheter mellan skilda dödsbon. Om en arrendator med 10-årskontrakt avlider

under sista arrendeåret kan dödsboet fortsätta arrendet ca 6 år jämfört med ca 16 år om en arrendator avlider under första arrendeåret. Kommitténs överväganden är emellertid synnerligen oklara ifråga om rättsförhållandet efter den föreslagna förlängningen. Med hänsyn till att dödsbon oftast är en olämplig förvaltningsform för jordbruksdrift anses det helt oriktigt att skapa ett besittningsskydd som kan omfatta så lång tid. Enligt universitetets erfarenhet tillgodoses alla normala anspråk på trygghet och avvecklings- tid för dödsboet med en föreskrift som innebär att dödsboet kan fortsätta arrendet minst fyra år från den fardag som inträffar närmast efter arrendatorns död. Om en arrendator avlider under näst sista arrendeåret skall sålunda förlängningsrätten omfatta tre år medan däremot någon förlängningsrätt ej skulle föreligga om arrendatorn avlider mer än fyra år före arrendeperiodens utgång.

Bestämmelserna om dödsbos besittningsskydd har emellertid så nära samband med frågan om överlåtelse av arrenderätten till dödsbodelägare att lagstiftning om besittningsskyddet bör anstå tills båda frågorna kan behandlas gemensamt. Därvid bör även situationen för dödsbo efter arrendator med livstidsarrende klargöras.

Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet: Fakultetsnämnden, som instämmer i bedömningen att nuvarande rättsläge här är oklart, finner att ej heller den föreslagna utformningen ger ett helt klart rättsläge. För t. ex. det normala fallet med gårdsarrende är det klart att den nya regeln kommer att ge dödsboet en första förlängning på fem år. Vad som skall ske därefter är mindre klart. Man tycks mena att arrendenämnden genom att tillämpa det föreslagna fjärde stycket skulle ha möjlighet att nästa gång föreskriva en förlängning på bara ett år och därmed åstadkomma att dödsboet efter utgången av den andra perioden inte skulle kunna ha någon rätt till ytterligare förlängning eftersom undantaget i 9: 7 st. 1 p. 1 då skulle bli tillämpligt. Det är dock svårt att förutse när arrendenämnden kommer att utnyttja denna möjlighet.

Till detta kommer att den föreslagna utformningen kan leda till att dödsboets arrenderätt kommer att gälla under lång följd av år och att regeln därför kommer att meverka till att dödsbon bibehålls oskiftade lång tid. Om t. ex. arrendatorn av ett långtidsarrende avlider när 16 år återstår av den avtalade arrendetiden, kommer kommitténs förslag att leda till att dödsboet får rätt att fortsätta arrendet åtminstone 16 år + 5 år + 1 år, dvs. tillhoppa 22 år. Detta bör jämföras med kommitténs rimliga bedömning att det viktigaste är att man tryggar generationsväxling (s. 106) och ger möjlighet för någon av de efterlevande familjemedlemmarna att fortsätta brukandet av arrendestället (s. 108).

Det vore bättre om man här kunde finna en ordning som mera effektivt kunde leda till att dödsboet avvecklas inom rimlig tid samtidigt som den garanterar att en efterlevande jordbrukande familjemedlem får rätt att överta arrendet. En tänkbar lösning vore att man i JB 9: 5 införde en rätt för jordägaren att, när arrendator avlider och mer än fyra år återstår av den avtalade arrendetiden, säga upp dödsboet till avflyttning vid den fardag som inträffar närmast efter fyra år efter dödsfallet. Möjligt är att man i sådant fall borde skydda dödsboet mot kapitalförlust genom att förknippa uppsägningsrätten för jordägaren med en särskild ersättningsregel som då bör gå längre än nu gällande regel i JB 9: 14 för vissa fall där förlängning vägras. Viktigast är emellertid att regeln om rätt för jordägaren att genom uppsägning avbryta den pågående arrendeperioden kombineras med en regel som ger dödsboet rätt att överlåta arrendet till någon av arrendatorns

familjemedlemmar. Endast där sådan överlåtelse inte sker – inom viss i lagen angiven tid från dödsfallet – skulle jordägarens rätt att i förtid avbryta arrendet gälla.

Fakultetsnämnden är medveten om att en lösning enligt de nu antydda riktlinjerna inte kan genomföras utan särskild utredning. Kommittén har emellertid själv uttalat att man avser att i ett senare betänkande ta upp frågan om arrendators rätt att överlåta arrendet. Under arbetet med det förslaget måste man även komma in på frågan om dödsbos rätt att överlåta arrendet. Frågan om rätt för dödsbo efter avliden arrendator att få förlängning hör så nära samman med dessa frågor om rätt att överlåta arrendet att det framstår som olämpligt att, som kommittén tänkt, redan nu separat lagstifta om dödsboets rätt till förlängning.

Fakultetsnämnden vill i detta sammanhang påpeka att man, när man utreder frågan om rätt för arrendators dödsbodelägare att överta arrendet, även bör ta ställning till frågan om den nuvarande regeln i JB 8: 6 om rätt för make/maka efter avliden arrendator att inträda i arrendet bör utvidgas till att även omfatta den som arrendatorn sammanlevt med under äktenskapsliknande förhållanden.

Domänverket: Domänverket finner det märkligt att utredningen vill slå vakt om dödsboinstitutionen. Dödsbodelägandet inom jordbruket är ett växande problem. Någon anledning att förstärka dödsbonas ställning kan verket inte se. Detta är kanske speciellt viktigt vid förvaltning av arrendejordbruk, där avsevärda kapitaltillgångar läggs i arrendatorns hand för kortare eller längre tid. Då är det av avgörande betydelse, att arrendatorn besitter kunskaper, förmåga och resurser att förvalta egendom. Förvaltas egendomen av ett dödsbo där ingen av delägarna har ett bestående intresse av fortsatt jordbruksdrift föreligger risk för att egendomen förslummas på relativt kort tid. Det tar lång tid och avsevärda kostnader för både jordägaren och en ny arrendator att reparera inträffade skador. Av- och tillträdessynen är ett dåligt instrument att mäta dylika händelser. Det är nödvändigt att dödsbon inte via lagen skall tvinga sig kvar på en egendom. Avlider en arrendator under första arrendeåret vid ett tioårigt arrendavtal, som är vanligt i domänverket, skulle dödsboet i princip kunna sitta kvar i femton år.

Domänverket föreslår att 9 kap. 9 § tredje stycket JB i den del det avser dödsbo ändras så att dödsboets besittningsskydd begränsas till innevarande avtalsperiod eller minst fem år efter det att arrendatorn avlidit.

LRF: Vad gäller frågan om dödsbo som nytilträder ett jordbruksarrende konstaterar LRF att behov av ändrade regler för besittningsskydd i förhållande till vad nu gäller inte föreligger. Dylika arrendeupplåtelse är att jämställa med upplåtelse till andra juridiska personer. Som kommittén framhållit är det angeläget att motverka bevarandet av oskiftade dödsbon.

I fråga om besittningsskyddet för dödsbo efter arrendator som avlider under arrendetiden, och därunder åtnjuter besittningsskydd, är frågan mer komplicerad. De avväganden som måste göras är å ena sidan att säkra de efterlevandes rätt till trygghet i besittningen av arrendestället särskilt med tanke på bostad och försörjningsmöjlighet och tillräckligt tidsutrymme för en ekonomiskt rimlig avveckling. Å andra sidan bör beaktas det allmännas önskan att medverka till ett minskat antal oskiftade dödsbon samt jordägarens intresse av att arrendestället brukas av kvalificerade personer. Den sammanjämkning av de olika intressen som kommittén föreslagit finner LRF i och för sig lämplig. LRF menar dock att regeln i 9 kap. 9 § tredje stycket JB bör förtydligas så att det av denna framgår vilken tid som

avses. Regeln bör kunna ges en tydligare formulering som bättre överensstämmer med kommitténs uttalanden. Härvid bör hänsyn tas till inom vilken tid arrendatorn har avlidit före arrendetidens utgång för att dödsboet skall ha rätt till förlängning för tid som gäller för gårdsarrende, dock högst fem år.

LRF finner att starka skäl föreligger för att nu ej ta ställning till den tid varunder arrendatorns dödsbo skall ges rätt att med tillämpning av förlängningsinstitutet besitta arrendestället. Frågan är nära sammankopplad med de efterlevandes möjlighet och rätt att överta arrendet. Frågan om hur rätten till överlåtelse av arrendeavtal skall lösas, vilken ingår i kommitténs uppdrag, bör därför först utredas innan ställning tas till dödsbos besittningsskydd. Påpekas bör också att sådana rättsliga spørsmål såsom enmansdödsbos rätt och arrendatorns rättsliga ställning vid händelse att flera personer gemensamt innehar ett arrende och en av dessa avlider under arrendetiden bör utredas.

LRF får med nu angivna påpekanden föreslå att frågan angående dödsbos besittningsskydd vid jordbruksarrende ej blir föremål för lagstiftning i nuvarande läge. Frågan bör utredas ytterligare av kommittén och upptas till behandling i kommande betänkande.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund: Förbundet finner det i och för sig befogat att dödsbos besittningsskydd förstärks. Då emellertid frågan om arrendatorns möjlighet att överlåta arrende enligt uppgift kommer att upptas av kommittén i ett blivande slutbetänkande anser förbundet att frågan om dödsbos besittningsskydd och överlåtelsefrågan bör behandlas samtidigt i samband med slutbetänkandet. Dessa båda frågor har lagtekniskt så många beröringspunkter att de bör behandlas gemensamt.

När frågan om dödsbos besittningsskydd än behandlas anser förbundet att lagtexten bör förtydligas så, att det klart framgår att förlängningen av arrendetiden endast avser en period. Den ovisshet som i gällande lagstiftning råder på denna punkt är högst besvärande, vilket bl. a. framgår av den olikhet i synen på denna fråga, som ådagalagts av de rättsvårdande myndigheterna. Större klarhet skulle vinnas om kap. 9 § 9 tredje stycket inledes på följande sätt: "Arrendatorn, eller om han avlidit under pågående arrendeperiod, dödsboet har . . ."

Advokatsamfundet: Kommittén har föreslagit en särskild regel om ökat skydd för dödsbo i förlängningsfallen. Samfundet har ingen erinran här emot. Den föreslagna lagtexten anger emellertid inte tillräckligt tydligt att den nya förlängningsrätten föreligger endast vid utgången av den avtalsperiod varunder arrendatorn avlidit. Termen "arrendetid" är inte synonym med "avtalsperiod". Den anger inte någon begränsad tidsrymd utan antyder tvärtom snarast "hela den tid varunder arrendeförhållandet varar" och således att dödsboet skulle ha den förstärkta förlängningsrätten vid varje periods utgång. Då detta inte är förslagets avsedda innebörd, måste omredigering ske.

Det är emellertid måhända mindre lämpligt att nu reglera dödsbos besittningsskydd, då denna fråga är sammankopplad med spørgsmålet om efterlevandes rätt att överta arrenderätten. Denna fråga återstår för kommittén att behandla.

Sveriges jordägareförbund: Mot dödsboets eventuella intresse att förlänga arrendet står jordägarens och det allmännas intresse av att arrendestället får en lämplig brukare. Kommitténs förslag beträffande dödsbos besittningsskydd innebär att dödsbon i många fall kan leva kvar och

arrendera under lång tid efter arrendatorns frånfälle. Detta är olämpligt. Enligt förbundets uppfattning vore det lämpligare att tiden för förlängningen begränsades till det antal år efter dödsfallet, som erfordras för att dödsboet skall få erforderlig tid för avveckling. Eventuellt kan man här anknyta till den tidsfrist -- fyra år -- som gäller för dödsbos beskattning som särskilt skattesubjekt.

Då frågan om dödsbos besittningsskydd hänger nära samman med de efterlevandes rätt att överta arrendet, vilken fråga är föremål för kommitténs fortsatta överväganden, bör lagstiftningen under alla förhållanden ej ändras redan nu.

6 Uppsägningsförfarandet

Remissinstanser som i huvudsak tillstyrker förslaget

Lantbruksnämnderna i Uppsala, Östergötlands, Kalmar, Malmöhus och Västerbottens län samt lantmäteriverket och kommunförbundet har utan närmare kommentarer tillstyrkt kommitténs förslag eller lämnat det utan erinran.

Kristianstads tingsrätt: Som kommittén framhållit har ena parten i ett arrendeförhållande ett berättigat intresse av att så snart som möjligt få besked om vad andra parten menar med en av denna gjord uppsägning, för att kunna förbereda sig inför kommande förhandlingar. De av kommittén föreslagna reglerna i hithörande sammanhang får anses ändamålsenliga och torde medföra en för båda parter i arrendeförhållandet önskvärd öppenhet. Tingsrätten tillstyrker förslaget.

Domstolsverket: De nuvarande reglerna om uppsägning av arrendeavtal och hänskjutande av arrendetvister till arrendenämnd ger jordägaren ett övertag vid förhandling om nya arrendevillkor. Domstolsverket anser att ökad jämställdhet mellan parterna bör eftersträvas och biträder därför kommitténs förslag på denna punkt.

Arrendenämnden i Linköping: Arrendenämnden tillstyrker de föreslagna ändringarna i uppsägningsförfarandet. Principellt bör bestämmelserna för arrende och hyra vara desamma eller likna varandra i så hög utsträckning som möjligt om inte särskilda förhållanden hos den ena nyttjanderätten motiverar att man för vissa frågor väljer olika lösningar. Med anledning härav är det önskvärt att motsvarande bestämmelser införs i 12 kap. jordabalken.

Enligt 12 kap. 58 § jordabalken gäller att om hyresvärd vill säga upp avtal om lokal skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Kommittén föreslår endast att jordägaren i uppsägningen skall uppge orsaken till förlängningsvägran men inte vilka villkorsändringar hand fordrar. Arrendenämnden ifrågasätter om det inte finns skäl att vid uppsägning av jordbruksarrende föreskriva att jordägaren antingen i uppsägningen eller inom viss tid därefter skall underrätta arrendatorn om vilka villkorsändringar som påkallas. Vid arrendenämnden var den 29 september 1978 17 ärenden anhängiga som rör ändrade villkor för jordbruksarrende fr. o. m. den 14 mars 1979. I 6 ärenden har resp. jordägare trots anmodan från arrendenämnden ännu inte preciserat villkoren.

Kammarkollegiet: De stiftsnämnder som hörts motsätter sig att det alltid skall aligga den uppsägande parten att hänskjutna en tvist till arrendenämnden om uppgörelse ej kan träffas. Kollegiet anser dock att bärande skäl anförts till stöd för förslaget och har ingen erinran mot de föreslagna nya uppsägningsreglerna. Beträffande utformningen av förslaget kan sägas, att första meningen av 9 kap. 10 a § till sitt innehåll är en upprepning av 9 kap. 10 §. Ifråga om den skyddsregel för arrendatorn som föreslagits, 9 kap. 13 a §, framgår av motiveringen på s. 121 i betänkandet att arrendatorns rätt till uppsägning skall avse avflyttning på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. I klarhetens intresse kanske detta borde framgå av själva paragrafen.

Lantbruksstyrelsen: Lantbruksnämnderna tillstyrker i huvudsak eller lämnar utan erinran kommitténs förslag till ändrade regler för uppsägning av arrendeavtal. Lantbruksnämnden i Skaraborgs län ifrågasätter om inte uppsägningstiden vid uppsägning för avflyttning borde förlängas till två år vid gårdsarrende. De skäl för en längre uppsägningstid som nämnden särskilt framhåller är att längre tid än ett år behövs för olika företagsekonomiska överväganden, skatteplanering vid en eventuell avveckling av jordbruksföretaget eller för att finna en annan lämplig egendom dit företagets resurser kan överföras. Vidare anser lantbruksnämnden i Kristianstads län att den tid inom vilken arrendatorn har rätt att säga upp avtalet efter det att villkoren slutligt fastställts, bör bestämmas till två månader eller samma tidsfrist som gäller för överklagande av arrendenämnds beslut vid villkors-tvist.

Lantbruksstyrelsen finner starka skäl tala för att nuvarande regler för uppsägning av arrendeavtal snarast ändras. Lantbruksstyrelsen ansluter sig till de synpunkter ovannämnda lantbruksnämnder anfört samt tillstyrker i övrigt kommitténs förslag.

Lantbruksnämnden i Jönköpings län: Nämnden tillstyrker kommitténs förslag som bl. a. innebär att de nuvarande i tiden obestämda avflyttningsmeddelandena försvinner. Nämnden ser detta som mycket väsentligt.

Lantbruksnämnden i Kristianstads län: Den i 9 kap. 13 a § föreslagna tidsfristen av 4 månader för arrendatorn för ett slutligt ställningstagande anser lantbruksnämnden vara onödigt långt tilltagen. Lantbruksnämnden föreslår, att arrendatorns rätt att säga upp avtalet begränsas till 2 månader från det han delgivits arrendenämndens beslut eller samma tidsfrist som skall gälla för överklagande av arrendenämndens beslut. I övrigt ansluter sig lantbruksnämnden till utredningens förslag.

Lantbruksnämnden i Skaraborgs län: De regler för uppsägning av arrendeavtal som nu gäller har varit svårtolkade och medfört att arrendatorerna i vissa fall under en alltför lång tidsperiod känt osäkerhet om fortsatt arrende varit möjligt. Detta har berott på att jordägaren, som sagt upp arrendeavtal kunnat dröja med att precisera arrendevillkoren för fortsatt arrende. Om överenskommelse om nytt avtal inte kunnat träffats så har jordägaren så sent som vid förhandlingar inför arrendenämnden, kunnat kräva arrendators avflyttning med självinträde som besittningsbrytande grund.

Den ändring i uppsägningsförfarandet som arrendelagskommittén föreslår innebär att klarare regler skapas. För arrendatorn innebär det också att hans förhandlingssituation förbättras då han inte som förekommit måst förhandla om nya arrendevillkor under hot om jordägarens egeninträde.

En nackdel med det föreslagna uppsägningsförfarandet anser nämnden vara att arrendatorn efter jordägarens uppsägning för villkorsändring kan

förhålla sig passiv och härigenom tvinga jordägaren att hänskjuta frågan till arrendenämnden där arrendatorn ej behöver riskera att villkoren för fortsatt arrende blir mindre förmånliga än de jordägaren under förhandlingarna erbjudit honom. Detta kan leda till en onödigt stor ärendebelastning hos arrendenämnden. Nämnden vill påpeka risken för denna utveckling utan att ha något alternativt förslag hur ett uppsägningsförfarande vid villkorsändring bör ske.

Nämnden ifrågasätter också om inte uppsägningstiden vid uppsägning för avflyttning borde förlängas till två år vid gårdsarrende. De skäl för en längre uppsägningstid som nämnden vill peka på och som kommittén inte diskuterat är att längre tid än ett år behövs för företagsekonomiska överväganden av olika slag, t. ex. skatteplanering vid en avveckling av jordbruksföretaget, eller alternativt att finna en annan lämplig egendom dit företags resurser kan överföras.

Lantbruksnämnden i Värmlands län: Det nuvarande uppsägningsförfarandet – med både skriftlig uppsägning av arrendeavtalet och särskilt avflyttningsmeddelande till arrendatorn – är omständligt och svårförståeligt.

Utredningens förslag om endast en uppsägningshandling och att i denna skall anges avsikten med uppsägningen – arrendets upphörande eller villkorsändring – syns medföra en förenkling och rationalisering av förfarandet. Om jordägaren säger upp avtalet för upphörande krävs också att den besittningsbrytande grunden anges i uppsägningshandlingen. Han får inte senare ange någon annan sådan grund.

Lantbruksnämnden anser att det föreslagna förfarandet medför förbättringar för båda parter. Särskilt bör det vara värdefullt för arrendatorn att redan när han mottager en uppsägning få veta avsikten med och grunden för densamma.

Länsstyrelsen i Malmöhus län: Det nuvarande systemet med dubbla handlingar – en uppsägning och ett avflyttningsmeddelande – är opraktiskt och onödigt komplicerat. Kommitténs ändringsförslag på denna punkt och vad som i övrigt framförts beträffande uppsägningsförfarandet är välmotiverat. Dock finner länsstyrelsen att både den frist som arrendatorn har på sig att säga upp arrendet, då arrendenämnden beslutat om förlängning av avtalet på nya villkor – senast fyra månader efter det att villkoren blivit slutligen avgjorda – och tidsfristen för hänskjutande av tvist om ändring av villkor – sex månader – är onödigt långa. En begränsning härvidlag är att föredra. Det måste ligga i båda parter intresse att en tvist av förevarande slag om möjligt bör vara avslutad vid kontraktstiden utgång.

Stiftsnämnden i Uppsala: Stiftsnämnden anser i likhet med kommittén att gällande regler för uppsägning av jordbruksarrende är tillkrånglade och bitvis olämpliga.

Sälunda är det dubbla uppsägningsförfarandet inte ägnat att ge de avsedda förhandlingsmöjligheterna, till stor del beroende på att tid för avsändandet av avflyttningsmeddelandet ej fastställts. Dessutom framstår vid mottagandet av avflyttningsmeddelandet som ett onödigt dramatiskt meddelande. Det finns därför anledning till förändring i detta avseende och stiftsnämnden tillstyrker i allt väsentligt kommitténs förslag. Däremot kan nämnden ej acceptera kommitténs förslag om att det i jämställdhetens namn skall vara den avtalsuppsägande parten som skall hänskjuta tvist till arrendenämnd. Den andra parten, som således inte har skyldighet att föra tvist inför arrendenämnd kan genom passivitet sabotera förhandling om

nytt avtal. Eftersom det i regel blir jordägaren som är uppsägande part bör i stället ur jämställdhetssynpunkt arrendatorn liksom nu ha skyldighet och rättighet att påkalla arrendenämndsprövning.

Stiftsnämnden i Lund: Boställsnämnden bestämmer arrendevillkoren för huvuddelen av kyrkans arrendegårdar. Efter gammal fast ordning hålles besiktning för bestämmande av arrendevillkor senast under andra året före löpande arrendeperiods slut. Det innebär att arrendatorn i normalfallet ungefär halvtannat år i förväg får veta om han kommer att erbjudas förnyat arrende och då som regel också villkoren. (Härvid bortses från de få boställsnämndsbeslut som besvärsvägen blir föremål för överprövning hos stiftsnämnden.) Dessutom översänds på tidigt stadium till arrendatorn kopia av besiktningsprotokollet samt underrättas arrendatorn samtidigt om den fortsatta gången i ärendet och vilket rättsmedel som han kan använda om han är missnöjd med villkoren. Avflyttningsmeddelandet är intaget i själva uppsägningshandlingen. Däri erinras arrendatorn åter om sin möjlighet att gå till arrendenämnden om han inte godtar villkoren för förlängning eller icke går med på att flytta. En sådan formulering är enligt stiftsnämndens mening inte alls ägnat att ge jordägaren en överlägsen ställning eller att skapa osäkerhet hos arrendatorn i all synnerhet som arrendatorn såsom tidigare framhållits inte behöver räkna med något kyrkligt organs självintresse. Stiftsnämnden är ganska övertygad om att den helt övervägande delen av stiftets arrendatorer inte känner igen de problem i samband med uppsägning som kommittén diskuterar.

Det hittills anförda hänför sig självfallet till normalsituationen – det är ju den som kommittén tagit som allmän utgångspunkt för att förenkla och förtydliga uppsägningsförfarandet.

På den kyrkliga jorden hålles genom boställsnämndens försorg besiktning minst vart femte år. Beträffande de arrendeställen som inte bedömes bärkraftiga och är klara rationaliseringsfall har som regel vid tidigare besiktningar klargjorts att vederbörande arrendator visserligen kan räkna med att – om han så önskar – få kvarbli vid sitt arrende tills han uppnår pensionsålder men inte att sätta ny arrendator i sitt ställe på sådant sätt att rationaliseringssyftet motverkas.

Normalt torde även enskild jordägare och arrendator hålla varandra fortlöpande underrättade om sina framtidsbedömningar beträffande arrendeegendomen och inte – som intrycket blir av kommitténs överväganden – att arrendeparterna tillkännager sina verkliga avsikter endast inpå tiden för kommande period. Att jordägaren använder avflyttningsmeddelandet i ett taktiskt spel torde tillhöra undantagsfallen.

Stiftsnämnden är fullt medveten om att nuvarande regler om dubbla uppsägningshandlingar inte medfört den avsedda förhandlingssituationen främst beroende på att det inte föreskrivits någon tid för sändande av avflyttningsmeddelande.

Bland privata jordägare kan mycket väl finnas de som överväger att bruka egendomen i egen regi (och tillförlitligen styrka detta) som likvärdigt alternativ till fortsatt utarrendering. Om jordägaren inte får ändra en gjord uppsägning för villkorsändring till att i stället anse avtalets upphörande kan följden bli att jordägaren – för att vara på den säkra sidan – inleder med det senare uppsägningssyftet. I sak synes skillanden liten mellan denna uppsägningsprocedur och den nu rådande ordningen där uppsägning alltid gäller avtalets upphörande även om parterna egentligen syftat till något annat.

Stiftsnämnden, som inte vill motsätta sig ett förenklat uppsägningsför-

farande, kan emellertid inte hålla med om att arrendatorn generellt skulle befinna sig i underläge vid tillämpningen av det nuvarande uppsägningsförfarandet; det räcker att erinra om arrendatorns möjlighet att hänskjuta tvist till arrendenämnden utan föregående avflyttningsmeddelande. Förhandlingsatmosfären i ett läge där sådan åtgärd är påkallad torde i de flesta fall redan vara ogynnsam för uppgörelse utan arrendenämndens medverkan.

Genom den föreslagna ordningen torde nästan undantagslöst jordägaren bli den aktive parten i arrendeförhållandet. När man även i fortsättningen får räkna med att jordägaren i regel blir den som gör uppsägning är stiftsnämnden inte ense med kommittén då den under hänvisning till principen om jämställdhet i avtalsförhållande föreslår en ordning där jordägaren regelmässigt blir jämväl hänskjutande part. I jämställdhetens intresse vill stiftsnämnden i stället föreslå att det liksom nu blir arrendatorns sak att påkalla arrendenämndsprövning.

I 4 § lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord stadgas att vad som enligt lag eller annan författning åligger fastighetsägare fullgöres av den som förvaltar den kyrkliga jorden. Jämlikt 15 § lagen får förvaltaren med visst undantag – under den kontroll av boställsnämnden som föreskrives – upplåta kyrklig jord på arrende för jordbruk. Enligt samma paragraf företräder stiftsnämnden den kyrkliga jorden när arrendenämnd eller domstol behandlar fråga om vilka villkor för jordbruksarrende som skall gälla. Om den av kommittén föreslagna nyordningen genomförs utgår stiftsnämnden ifrån att dess rätt att företräda den kyrkliga jorden också skall avse ställningen som hänskjutande part. Disponerade förvaltaren ensam frågan om hänskjutande, skulle boställsnämndens arbete med bestämmande av arrendevillkor kunna bli helt meningslöst ifall förvaltaren av olika skäl underlät att hänskjuta tvist.

För att förekomma tveksamheten på denna punkt synes ett förtydligande i första hand behöva göras i den kyrkliga jordförvaltningslagens 15 §. Om svårigheter uppstår med hänsyn till att nämnda lag är av kyrkolags natur, måste i andra hand talerättens omfång klart komma till uttryck i blivande propositionstext.

Mot kommitténs författningstext i och för sig under 9 kap. 9–13 §§ har stiftsnämnden ingen erinran utom vad gäller tidsfristen om fyra månader för arrendatorn att efter det villkoren blivit slutligt fastställda säga upp avtalet för avflyttning. Tiden härför bör begränsas till två månader och därmed sammanfalla med klandertiden för arrendenämndsbeslut.

Vidare bör fyra månader efter den dag då uppsägning senast kan göras vara fullt tillräcklig för parterna att avsluta förhandlingar i synnerhet som den faktiska tidsfristen blir längre enär man torde kunna utgå från att uppsägning sker i god tid före slutdagen härför.

Genom att sålunda avkorta ifrågavarande frister till två resp. fyra månader får arrendatorerna också rimlig chans att bli fri från arrendet vid den fardag som infaller med arrendeperiodens utgång och inte nödgas fortsätta arrendet, i normalfallet, ytterligare ett år på betungande villkor. Med bibehållen skyldighet för endast arrendatorn att påkalla arrendenämndens prövning av tvist förfogar arrendatorn helt över båda tidsfristerna, vilket skall ses mot bakgrund av nyssnämnda arrendeifråntråde vid utgången av arrendeperioden.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer: Enligt föreningens åsikt måste jämställdhet mellan parterna vara ett grundläggande önskemål. Sådan jämställdhet torde kunna uppnås beträffande uppsägningsfrågorna genom kommitténs förslag. Föreningen uppfattar kommitténs förslag i allt väsentligt som gott.

Föreningen finner emellertid att tidsfristerna för uppsägning av anställda bör mera beaktas vid fastställande av de rådrum jordägare och arrendator bör tillåtas ha för sitt agerande. Sista dag för arrendator att besluta om han vill antaga de enligt JB 9:12 fastställda villkoren och den inom arbetslivet påbjudna uppsägningstiden bör om möjligt sammanfalla.

Med de tidsfrister kommittén föreslagit tvingas arrendator att företaga uppsägning av den äldre personalen utan att veta om jordägaren hänskjutit frågan om sina skärpta krav till arrendenämnden. Detta medför merarbete för arrendator och en belastning på förhållandena mellan arrendator och hans anställda. Föreningen är av den bestämda uppfattningen att sista dagen för tvistens hänskjutande till arrendenämnden bör infalla minst åtta månader före periodens utgång. Vi vill också förorda att tiden mellan uppsägning och sista dag för ansökan till arrendenämnd samt den tid under vilken arrendator skall bestämma om han vill antaga de enligt JB 9:12 fastställda villkoren bör ha samma längd.

Kommitténs förslag liksom de förarbeten som finns till nuvarande lag genomsyras av att parterna i någorlunda god tid före periodens slut självmant skall föra förhandlingar om villkoren för den nya perioden. Erfarenheterna från tiden efter 1971 visar emellertid att det varit svårt att i god tid få sådana igång. Föreningen finner det därför påkallat att föreslå, att den part som vill ändra villkoren och därför företager uppsägning skall senast i samband med uppsägningen ha kallat till förhandlingar och vid dessa i skriftlig form presentera de önskade förändringarna. Vi tror att många ärenden eljest av tidsnöd kan komma att hänskjutas till arrendenämnden. Nämnden blir under sådana omständigheter belastad i onödan och önskemålet om tidig uppgörelse uppfylles inte.

Föreningens synpunkter på frågan om uppsägningsförfarandet kan sammanfattas på följande sätt:

1. Sista dag för ansökan till arrendenämnd bör infalla senast åtta månader före periodskifte.
2. Part som vill ändra villkoren skall kalla till förhandlingar senast i samband med uppsägningen.
3. De önskade villkorsförändringarna skall presenteras i skriftlig form senast vid förhandlingstillfället.

LRF: Reglerna i den nuvarande lagen om uppsägning har enligt LRF:s erfarenheter skapat problem och har också utsatts för kritik. Jordägaren har nu en överlägsen ställning och arrendatorn kan utsättas för överraskningar. En grundläggande förutsättning för en översyn av de nuvarande reglerna synes bl. a. vara att tillskapa jämställdhet mellan parterna i avtalsförhållandet. Det av kommittén valda systemet att förfarandet skall vara anpassat till normalsituationen vid förlängning och uttryckas genom klara och enkla regler finner LRF riktigt.

Kommittén har föreslagit (9 kap. 10 a §) att uppsägning skall innehålla uppgift huruvida den avser avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren. Om uppsägning skett endast för ändring av villkoren får uppsägningen därefter ej ändras att avse avtalets upphörande. I de fall arrendatorn uppsäger avtalet för upphörande blir enligt förslaget rätten till förlängning förfallen. Enligt andra stycket skall jordägaren om han uppsäger avtalet för upphörande underrätta arrendatorn om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Därefter får annan orsak ej åberopas.

Vad kommittén föreslagit i dessa avseenden finner förbundet lämpligt. Reglerna bör bringa ordning i förfarandet och undanröja de hittillsvarande oförmligheterna. Det borde dock kunna övervägas att termen "uppsäg-

ning" skulle användas endast för arrendeavtalets upphörande. I de fall endast villkorsändring avses borde detta kunna tillkännages i form av "anmälan" e. d. Härigenom skulle ökad klarhet vinnas och riskerna för missförstånd minska. Därvid bör vid " uppsägning " tidsfristen för hänskjutande till arrendenämnden kunna sättas kortare än vid "anmälan".

Den nuvarande regeln att arrendatorn ensidigt har att hänskjuta tvist till arrendenämnd har visat sig mindre lämplig. Den föreslagna bestämmelsen i 9 kap. 10 b § om jordägarens skyldighet att hänskjuta frågor om upphörande eller ändring av arrendevillkoren, liksom arrendatorns skyldighet att hänskjuta frågor om ändring av villkoren, får till följd att den part som tagit det inledande initiativet också har att fullfölja ärendet. LRF finner detta lämpligt. För att åstadkomma klarhet i förhållandet mellan jordägaren och arrendatorn bör dock föreskrivas att överenskommelse enligt 9 kap. 10 b § träffas skriftligen. Att t. ex. muntligen överenskomma om att avtalet skall upphöra ger ej jordägaren den säkerhet i bevisning som bör vara erforderligt för att underlata att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den föreskrivna tiden.

LRF biträder förslaget till ändringar i 9 kap. 11–13 §§, samt finner regeln i 13 a § angående arrendatorns uppsägningsrätt i princip lämplig. LRF anser dock att den tid inom vilken arrendatorn äger uppsäga avtalet efter det att villkoren slutligt fastställts bör bestämmas till två månader. En betänketid på två månader bör med hänsyn till jordägarens berättigade krav på att få veta hur han skall planera för arrendestället vara tillräcklig.

Sveriges föreningsbankers förbund har beträffande förslaget i denna del anslutit sig till de synpunkter som har framförts av LRF.

Skogs- och lantarbetareförbundet: Kommittén har i sitt betänkande över huvud inte berört frågan i vad mån arbetsgivarrollen kan tänkas ha någon betydelse för aktualiserade frågeställningar, vilket i sig synes vara en brist. I sammanhanget bör även noteras att arbetsgivaren ofta även uppträder i rollen som hyresvärd genom att han hyr ut tjänstebostäder åt sina anställda. Arbetsgivaren/hyresvärden måste självfallet, oberoende av innehållet i arrendelagstiftningen, iakttä gällande bestämmelser om anställningsskydd, besittningsskydd för tjänstebostad etc.

Såsom kommittén påpekar öppnar nuvarande bestämmelser om uppsägningsförfarandet i arrendeförhållanden en möjlighet för jordägaren att hålla frågan om fortsatt arrende svävande under lång tid. För arrendatorn/arbetsgivaren kan denna ovisshet medföra vissa tillämpningsproblem vad gäller medbestämmandelagens regler om förhandling och information liksom reglerna om uppsägning av anställnings- och hyresavtal. Kommitténs förslag rörande uppsägning av arrende innebär att arrendatorns/arbetsgivarens ställningstaganden underlättas i angivna hänseenden. Förslaget tillstyrks sålunda även utifrån det här anlagda betraktelsesättet.

Utan tvekan skulle en samordning av reglerna om uppsägningstid för arrende-, anställnings- och hyresavtal vara till gagn för den arrendator som uppträder i här angivna roller. Enligt förbundets mening skulle dock en sådan ordning i alltför hög grad vara till men för jordägarens berättigade intressen alldeles bortsett från att frågan torde vara svår att lösa rent lagtekniskt.

Svenska lantarbetareförbundet: Förbundet tillstyrker kommitténs förslag och vill särskilt understryka det angelägna i att de föreslagna bestämmelserna i 9 kap. 10 a § JB genomförs.

Advokatsamfundet:

8 kap. 8 § JB

Det har inte ingått i kommitténs direktiv att föreslå ändring av uppsägningsregeln. Denna skulle emellertid vinna både i klarhet och adekvans om man ersatte paragrafens två första meningar med regeln att uppsägning skall vara skriftlig. De fall där muntlig uppsägning kan ske, är numera ytterligt få.

Samfundet vill i sammanhanget påpeka den oklarhet som föreligger mellan det gällande lagrummets andra och tredje stycke. Den berörs inte heller av kommitténs direktiv men är så betydande att den rimligtvis borde undanröjas i samband med en översyn av lagstiftningen.

Enligt 8 § andra stycket skall skriftlig uppsägning delges. Detta innebär att uppsägning har skett när den uppsagde fått del av en uppsägningshandling, oavsett hur detta skett. Har den uppsagde fått uppsägningen i rekommenderat brev, har alltså uppsägning skett enligt andra stycket. I strid häremot uppsätter tredje stycket som förutsättning för bruk av rekommenderat brev att den som söks inte träffas i sitt hemvist. Om således vid första uppsägningsförsöket det rekommenderade brevet adresseras till den uppsagde under annan adress än hemvist men dock när den uppsagde, är uppsägningen giltig enligt andra stycket men ogiltig enligt tredje stycket första meningen. Tredje stycket sista meningen synes understryka denna oklarhet. Där summeras nämligen att uppsägning har skett "när vad som nu sagts blivit fullgjort". Bland "vad som nu sagts" ingår implicit i styckets inledningsord att man sökt den uppsagde i dennes hemvist.

9 kap. 3 § JB

Det kan ifrågasättas om den av kommittén tillagda andra meningen fyller någon uppgift. Under alla förhållanden torde den behöva omredigeras. Den föreslagna texten torde nämligen motsatsvis utsäga att man vid automatisk förlängning av arrenden utan förlängningsrätt skulle kunna ändra villkoren trots att uppsägning inte skett (jfr 3LU 1970: 80 sid 209).

Det väsentliga innehållet i 9 kap. 3 § tredje stycket torde vara att vid villkorsändring avtalet förlängs omedelbart genom uppsägningen. Bestämelsen har emellertid fått en något oklar utformning, som ger intryck av att den behandlar villkorsfastställelsen och blott dubblerar 9 §. Den torde vinna i klarhet genom att flyttas fram: "Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning till upphörande alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid avtalstidens utgång. Sker till samma tid från ena parten uppsägning endast för ändring av villkor, är avtalet förlängt, om ej andra parten i rätt tid uppsäger avtalet till upphörande. Villkoren för förlängningen bestämmas enligt 9 §".

Genom en omredigering sådan som den föreslagna riktas sedan i kapitlets första uppsägningsregel uppmärksamheten på att det finns två slag av uppsägningar. Deras skilda rättsverkningar torde också klarare markeras. Genom särskiljandet av ändringsuppsägningens förlängningseffekt från villkorsfrågan torde det också klarare framgå att fråga är om förlängning på grund av lag, vilket är av betydelse vid valet mellan 7 kap. 7 § första och andra styckena.

Det måste vara nödvändigt att uttrycka att ena sidans ändringsuppsägning inte definitivt förlänger avtalet. Förslagets text utesluter inte tolkningen att en i god tid företagen ändringsuppsägning från arrendatorns sida skulle avskära jordägaren från såväl upphörande- som ändringsuppsägning. Samfundet påpekar här att införandet av uppsägning för villkorsänd-

ring strängt taget kräver en noggrann analys av när JB bör tala om resp. arrendeförhållandet mellan parterna eller arrenderätten och avtalet härom i meningen villkoren för arrendeförhållandet (se exempelvis 9 kap. 11 § där termen avtalet i vart fall efter föreslagen ändring kommer att användas som betecknande något annat än de i avtalet ingående villkoren).

Det torde också vara lämpligt att i hänvisningen till 9 § undvika ordet "fastställs". 9 § berör nämligen såväl fastställelse som frivillig överenskommelse.

9 kap. 10, 10a och 10b §§ JB

10 § synes innehålla detsamma som 10a § första meningen. 10 § bör därför utgå, varvid hänvisningen i 8 kap. 8 § torde kunna ändras till 9 kap. 3 §. 10a § första stycket tredje meningen torde höra till förlängnings- och inte till uppsägningsreglerna. Det synes lämpligare att den inarbetas i 7 §, förslagsvis som ett nytt andra stycke.

10a § sista meningen torde skapa oklarhet. Enligt 8 kap. 8 § tredje stycket tredje meningen får postlådedelgivning inte ske; enligt 10a § sista meningen gäller inte denna regel. De två negationerna motsäger varandra. 10a § sista meningen torde kunna strykas. Det väsentliga är att hänvisning sker till 8 kap. 8 § och det där inskrivna förbudet.

9 kap. 11 § JB

Den föreslagna ändringens syfte torde enklare nås om nuvarande bestämmelse ges denna inledning: "Är fråga om förlängning av arrendeavtal eller om villkor för fortsatt arrende ej avgjord - - -".

9 kap. 12 § JB

I likhet med vad som ovan föreslagits torde i första meningen "fastställas" böra ersättas med "bestämmas".

Skånearrendatorernas samrådsgrupp: Av primär betydelse vid en avtalsperiods slut är att avsikten med uppsägningen är helt klar och att parterna har tillräcklig tid på sig för att bedöma så viktiga saker som avtalsvillkoren för ny arrendeperiod och konsekvenserna av ett eventuellt upphörande med arrendeförhållandet. Samrådsgruppen biträder utredningens förslag om de angivna tidsintervallerna. Som utredningen framhåller är det ett grundläggande krav att skapa jämställdhet mellan parterna vid förhandling.

Remissinstanser som avstyrker förslaget eller föredrar annan lösning

Svea hovrätt: Det är självklart ett starkt önskemål att bestämmelserna om uppsägning är enkla och klara. Den gällande lagens regler kan inte sägas motsvara detta krav. Men omdömet gäller också om det föreliggande förslaget. Ett annat krav som bör ställas är att uppsägningsbestämmelserna för arrende och hyra inte skiljer sig åt mer än nödvändigt. - - -

Hovrätten kan i huvudsak ansluta sig till den kritik som har framförts mot de nuvarande uppsägningsreglerna. Det är både stötande och opraktiskt att en jordägare skall behöva hota arrendatorn med flyttning, när båda parter är inställda på fortsatt arrende med endast någon jämkning i avtalsvillkoren. Det är vidare rimligt att en jordägare, som har för avsikt återta en arrendegård för att själv bruka den, talar om detta redan i samband med uppsägningen.

Vill jordägaren höja arrendet mer än vad arrendatorn medger, måste jordägaren säga upp avtalet (för arrendatorns avflyttning). Arrendatorn måste räkna med att arrendenämnden kan komma att fastställa arrendet till ett belopp som är högre än han medgivit. Om så sker har arrendatorn ingen rätt till förlängning, om han inte uttyckligen förklarat att han är beredd att sitta kvar även på de villkor som nämnden fastställer. För att inte arrendatorn skall förlora rätten till förlängning brukar nämnden i detta läge fråga arrendatorn om han vill sitta kvar även om jordägarens krav skulle bifallas. Arrendatorns svar är vanligen ja. Därmed har han i praktiken medgivit ett högre belopp än som ligger i hans yrkande. Denna ordning är inte tillfredsställande.

Enligt lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL.) gällde vid socialt arrende att part som önskade att rättsförhållandet skulle helt upphöra, skulle underrätta motparten ett år före den löpande arrendeperiodens slut. Om part däremot önskade att endast ändra villkoren för nästkommande period skulle underrättelse därom göras senast åtta månader före den löpande arrendeperiodens slut (2:52 - 54 NJL.).

Hovrätten anser att den procedur som för de sociala arrendenas del fanns i den äldre lagen - med vissa justeringar - är bättre än både den gällande lagen och förslaget.

Frågan hur uppsägningsförfarandet skall regleras synes sålunda böra ytterligare undersökas. Hovrätten har ansett sig ej böra lägga fram ett i detalj utarbetat förslag. En möjlighet skisseras i en promemoria som i samband med hovrättens behandling av frågan har upprättats av referenten i ärendet, hovrättsrådet Mauritz Bäärnhjelm, och som bifogas hovrättens yttrande.

Hovrätten har tidigare framhållit behovet av samordning med reglerna om bostadshyra. Synpunkten har särskild tyngd i en så ordningsmässig fråga som den om uppsägningsförfarandet.

I den av *hovrättsrådet Mauritz Bäärnhjelm* upprättade promemorian som åberopas i Svea hovrätts remissyttrande anförs följande: Ett sätt att komma tillrätta med de nuvarande svårigheterna är att låta uppsägning vara begränsad till fall då part önskar ett definitivt slut på rättsförhållandet, dvs. arrendatorns avflyttning.

Företar inte vare sig jordägaren eller arrendatorn uppsägning (som enligt detta förslag alltid kommer att gälla avflyttning), förlängs upplåtelseiden på sätt lagen föreskriver (9:3 2 st. JB). Anledning att ändra på själva uppsägningstiden synes ej föreligga.

För en part, som är inställd på att förlänga upplåtelseiden men vill ha en eller flera ändringar i arrendevillkoren, bör det vara tillräckligt att bevisligen underrätta motparten om ändringsönskemålen. För underrättelse om ändring av villkor bör gälla viss minsta tid, som är kortare än uppsägnings-tiden, t. ex. sex månader före arrendetidens slut.

Den ifrågasatta ordningen innebär att part, som underlåter att säga upp avtalet, har både rätt och skyldighet att låta rättsförhållandet fortsätta under en ny avtalsperiod, men att avtalsvillkoren i övrigt kan komma att rubbas i förhållande till närmast föregående period. Arrendenämndens prövning av villkoren får anses vara en garanti mot oskäligen villkor.

Den som företar uppsägning (för avflyttning) bör vara skyldig att lämna mottagaren "besvärshänvisning" till arrendenämnd. Försummas det bör skrivelsen anses som ogiltig. Försummar mottagaren att vända sig till arrendenämnden, bör uppsägningen bli gällande enligt sitt innehåll. Skulle i något fall resultatet bli orimliga arrendevillkor, kan jämkning ske enligt 36 § avtalslagen.

För giltigheten av uppsägning från jordägarens sida bör i nu förevarande fall, dvs. när uppsägning till arrendetidens slut sker av avtal som ger arrendatorn besittningsskydd, också krävas att uppsägningen innehåller uppgift om den grund som jordägaren – enligt 9 kap. 8 § JB – åberopar för att bryta arrendatorns besittningsskydd.

Om ett meddelande om önskemål om ändrade villkor inte leder till överenskommelse mellan parterna, bör envar av dem ha rätt att påkalla arrendenämndens prövning. Sker inte det – t. ex. senast före den löpande arrendeperiodens slut – förlängs upplåtelse tiden på oförändrade villkor. För det här nämnda meddelandet behövs då inte någon "besvärshänvisning". En ordning sådan som den här skisserade bidrar till att skapa en önskvärd jämställdhet mellan parterna. Den innebär vidare att dessa – och ev. arrendenämnd och domstol – normalt först har att ta ställning till frågan om förlängning eller icke förlängning och därefter, om förlängning sker, till frågan om vilka villkor som skall gälla. Uteslutet är å andra sidan inte att före sista uppsägningstidpunkten erhålla ett beslut av arrendenämnden i frågan om ändrade villkor. Den part som anser att villkoren blivit oacceptabla har då möjlighet att säga upp avtalet. Någon bärande invändning mot ett sådant förfarande synes knappast kunna resas.

Arrendenämnden i Malmö: Arrendenämnden instämmer i att kritik i olika avseenden kan riktas mot det nuvarande regelsystemet. Enligt nämndens erfarenhet från olika ärenden och framförallt från den upplysningsverksamhet, som i stor utsträckning förekommer hos nämnden, är det svårt för allmänheten att förstå att uppsägning i princip avser avflyttning, även om endast villkorsändring önskas, och att uppsägning kan ske utan att syftet med uppsägningen anges. Rättspraxis, t. ex. det i kommitténs betänkande s. 95 angivna rättsfallet från Linköpings tingsrätt, mål F 20/75, visar att jordägarens möjlighet att först på ett sent stadium kräva avtalets upphörande kan vara obillig mot arrendatorn. Det är också otillfredsställande att frågan om nytt arrende kan hållas svävande under lång tid genom underlåtenhet från jordägarens sida att lämna avflyttningsmeddelande.

Nämnden instämmer i det stora hela i kommitténs utgångspunkter för en reform av uppsägningsförfarandet. Det synes riktigt att motparten så tidigt som möjligt får kännedom om syftet med uppsägningen, att en uppsägning för villkorsändring inte skall få ändras till att gälla avtalets upphörande, att de nya villkoren normalt bör bestämmas innan arrendetiden går ut och att det skall åligga den part som önskar ändring i det bestående förhållandet att draga tvisten inför arrendenämnden.

Nämnden vill emellertid med styrka framhålla följande synpunkt. Reglerna om uppsägning och avflyttningsmeddelande vad gäller arrende, bostadslägenheter och lokaler företer för närvarande betydelsefulla skillnader, och det förekommer i mycket stor utsträckning att enskilda parter görs rättsförluster på grund av misstag eller okunnighet om reglernas innehåll. Även jurister och andra som yrkesmässigt är verksamma på nyttjanderättsområdet synes många gånger ha svårt att behärska regelsystemet. Det synes därför viktigt att reglerna för uppsägning av olika typer av nyttjanderätter göres enhetliga så långt som någonsin är möjligt. Vidare bör eventuella ändringar träda i kraft på en gång över hela nyttjanderättsfältet, föregås av en omfattande upplysningsverksamhet och sedan gälla oförändrade under lång tid. Det kan inte nog betonas att det här handlar om ett rättspraxis som rör praktiskt taget alla människor i deras dagliga liv.

Även om en reform av uppsägningsförfarandet på arrendeområdet är angelägen, anser därför nämnden att den bör anstå till dess reformering

göras av motsvarande regler på hyresområdet. I hyresrättsutredningens uppdrag ingår att överväga proceduren i förlängnings- och villkorstvister och vilka ändringar som kan göras i hyreslagens systematik för att uppnå större överskådlighet och lättillgänglighet.

Med hänsyn till önskemålet om enhetlighet anser arrendenämnden det inte vara meningsfullt att gå in på en detaljgranskning av de föreslagna reglerna förrän förslag om motsvarande regler föreligger på hyresområdet. Några synpunkter kan dock framföras.

Den nya lydelsen av 10 § synes knappast ha något självständigt innehåll vid sidan av den ändrade lydelsen av 3 § och den nya 10 a §. I varje fall kommer den innehållsmässigt på fel plats i paragrafföljden. I 3, 6 och 8 §§ har man nämligen talat om uppsägning för upphörande och uppsägning för ändring av villkoren, alltså innan man i 10 § föreskriver att uppsägning skall avse antingen upphörande eller villkorsändring. Mera logiskt synes vara att inleda 3 § med ett särskilt stycke där de två typerna av uppsägning fastslås.

Det förhållandet att uppsägning nu i princip alltid gäller avtalets upphörande innebär att arrendatorn, om arrendenämnden inte fastställer avgiften till av honom medgivet belopp, kan frånträda avtalet. Detsamma gäller om han inte får bifall till sin talan vad gäller något annat av jordägaren fordrat villkor. I förlängningstvister får nämnden därför alltid fråga arrendatorn, om hans yrkande om förlängning kvarstår även för det fall att han förlorar vad gäller avgiften och villkoren. Det händer någon gång att arrendatorn då svarar nej, vilket får till följd att förlängningsyrkandet ogillas, om nämnden finner de av jordägaren fordrade villkoren vara skäliga.

Även om det inte sägs ut menar tydligen kommittén att den principiellt nya synen på uppsägning berövar arrendatorn möjligheten att i samband med villkorsprocessen frånträda ett arrende som nämnden finner skäligt förlänga på villkor som arrendatorn inte kan acceptera. Arrendatorn blir bunden av de nya villkoren men får i 13 a § rätt att inom fyra månader säga upp avtalet för upphörande. Förmodligen ser kommittén arrendatorns fortsatta bundenhet som en logisk följd av att uppsägningen skett för villkorsändring och inte för avflyttning. Emellertid hänvisar 13 a § även till den situation som åsyftas i 12 § första meningen. Den stadgar att om jordägarens talan om avtalets upphörande ej bifalles, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas. Om arrendatorn inte är nöjd med dessa villkor har han rätt till uppsägning enligt 13 a §. Men jordägarens talan måste ju ha föregåtts av en uppsägning till avflyttning, inte för villkorsändring. Om nu jordägaren i andra hand fordrat en kraftig avgiftshöjning, som arrendatorn ej kan acceptera men nämnden finner skälig, måste arrendatorn ha rätt att frånträda avtalet på den dag till vilken jordägaren sagt upp det. 13 a § träder således inte in.

Även för det fall jordägaren sagt upp avtalet för villkorsändring, ifrågasätter nämnden om man måste förutsätta fortsatt bundenhet och införa regeln i 13 a §. För båda parter måste det vara av intresse att samtliga frågor, alltså såväl avtalets fortsatta bestånd som vilka villkor som i så fall skall gälla, avgörs i ett sammanhang. För jordägaren kan det inte vara någon fördel att behöva vänta på en eventuell uppsägning i fyra månader, och arrendatorn måste rimligen redan i processen göra klart för sig hur långt han kan gå. Det kan vara en betydande nackdel för honom att som kommittén föreslår bli bunden till den fardag som inträffar sex månader från uppsägningen, alltså i praktiken för ett nytt arrendeår. Regeln kommer därför knappast att verka som en skyddsregel för arrendatorn.

Även om uppsägning skett för villkorsändring, bör alltså arrendatorn beredas möjlighet att frånträda arrendet på den dag till vilken uppsägning skett, om nämnden finner att avgiften skall sättas till en för honom oacceptabel nivå eller annat icke godtagbart villkor skall gälla. Det bör åligga arrendatorn att ange sin ståndpunkt i villkorstvisten innan nämnden företar årendet till avgörande. En uttrycklig regel om rätt för arrendatorn att frånträda efter anmälan i villkorstvist blir erforderlig, när uppsägning skett endast för villkorsändring. Detta blir en följd av den nya synen på uppsägning men strider å andra sidan inte mot denna.

Resonemanget är tillämpligt även för det fall att det är arrendatorn som sagt upp för villkorsändring, men nämnden finner sig skola fastställa villkor som han anser alltför betungande.

Något obilliga verkningar synes inte kunna följa av den föreslagna ordningen. Om tiden framskridit så långt att det är för sent för jordägaren att skaffa ny arrendator, kan han begära uppskov med avflyttningen enligt 13 §.

I motiven till den föreslagna 13 a § sägs att uppsägningen skall ske till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Detta bör för tydlighets skull komma till uttryck i lagtexten om regeln införs, även om det i och för sig följer av JB 8:4 andra stycket.

I 10 b § föreslås att tvist skall hänskjutas till nämnden senast sex månader från den dag då uppsägning senast kunde ske. I de fall då arrendetiden är fem år eller längre och uppsägningstiden alltså är ett år, innebär förslaget att nämnden får sex månader på sig att handlägga ärendet, om detta skall medhinnas innan arrendetiden löper ut. Om avtalet träffats för kortare tid än fem år och uppsägningstiden alltså är åtta månader, får nämnden bara två månader på sig. Denna tidsfrist är i regel inte tillräcklig. Någon gång har parterna överenskommit om kortare uppsägningstid än den lagstadgade, vanligen sex månader, och utverkat nämndens godkännande av denna förkortade uppsägningstid. I så fall skulle hänskjutande inte behöva ske förrän arrendetiden löper ut. Nämnden finner det angeläget att förlängnings- och villkorstvister i så stor utsträckning som möjligt avgörs före arrendetidens utgång och föreslår därför att hänskjutande skall ske senast tre månader från den dag då uppsägning senast kunde ske. Mot förslaget kan invändas att hänskjutandet måste göras onödigt tidigt när uppsägningstiden är ett år. Ett hänskjutande behöver dock inte innebära att parterna avbryter sina privata förhandlingar. De kan ju begära att nämnden låter ärendet vila till dess de konstaterat om uppgörelse kan träffas utan nämndens medverkan. Så är vanligt även med nuvarande regler. — — —

Genom ändring av 13 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder infördes från den 1 juli 1975 möjlighet att meddela särskilt beslut, s. k. mellanbeslut, beträffande förlängningsfrågor i hyrestvister, där såväl förlängningsfrågan som frågan om villkoren därest förlängning kommer till stånd är tvistig. Någon motsvarande möjlighet finns inte vad gäller arrendeärendena. Arrendenämnden kan därför tvingas lägga ner ett omfattande arbete med besiktningar och annan utredning för att komma fram till en skälighets arrendeavgift, även om utgången blir att förlängningstalan ogillas. Härigenom kan parterna åsamkas betydande onödiga kostnader. I arrendeärendena föreligger alltså i minst lika hög grad som vad gäller hyresärendena behov av att kunna meddela mellanbeslut. När nu ändringar skall göras i nämndlagen föreslår arrendenämnden att sådan möjlighet öppnas. Lagtekniskt kan det ske genom en enkel ändring av lydelsen av 13 §.

Arrendenämnden i Göteborg: Enligt sina direktiv bör kommittén hålla

nära kontakt med den pågående hyresrättsutredningen i förlängnings- och villkorsfrågor. Arrendenämnden har också den principiella inställningen att uppsägningsbestämmelser och andra förfaranderegler bör vara desamma för arrende och hyra, om inte särskilda förhållanden hos de olika typerna av nyttjanderätter motiverar att man för vissa regler väljer skilda lösningar. Det kan därför ifrågasättas om nya uppsägnings- och förfaranderegler bör genomföras innan hyresrättsutredningens motsvarande förslag föreligger.

Som framgår av det följande kan arrendenämnden i och för sig ansluta sig till flera av de tankegångar, som ligger bakom kommitténs förslag till ändrade uppsägningsregler. Enligt arrendenämndens mening är emellertid de föreslagna bestämmelserna i vissa avseenden förenade med betydande olägenheter. Flera problem har inte heller uppmärksamats i motiven. Förslaget bör därför enligt nämnden inte genomföras i sin nuvarande form.

9 kap. 3 §

Kommitténs förslag att villkorsändringar förutsätter uppsägning är enligt 3 § första stycket tillämpligt "vid arrende som är förenat med rätt till förlängning". Detta uttryckssätt kan möjligen misstolkas så att hit skulle höra även sådana allmänt förekommande avtal som saknar besittningsskydd men som ändå har en klausul om att avtalet förlängs, om uppsägning inte sker. Eftersom kommittén inte torde ha avsett att avtal av denna typ skall vara underkastade den föreslagna lagregeln, bör lagtexten utformas så att regeln gäller vid arrende som är förenat med rätt till förlängning enligt 8-13 a §§.

I tredje stycket föreslås en regel av innehåll att om uppsägning skett endast för ändring av villkoren, avtalet anses förlängt på villkor som fastställs enligt 9 §. Uttrycket "fastställs" för emellertid tanken endast till fall där villkoren fastställs av myndighet. Om man i stället använder t. ex. uttrycket "bestäms", blir det klarare att regeln omfattar även de fall då enligt 9 § sista stycket parterna träffar överenskommelse om villkoren.

9 kap. 10 §

Arrendenämnden anser i likhet med kommittén, att den som blivit uppsagd så tidigt som möjligt bör få kännedom om syftet med uppsägningen, och tillstyrker därför att den som säger upp avtalet i uppsägningshandlingen måste ange om uppsägningen avser avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren.

Nämnda förslag är inskränkt till att gälla endast för besittningsskyddade avtal. För övriga avtal kommer endast att finnas möjlighet att göra uppsägning för avtalets upphörande, även om avsikten endast är att begära ändrade villkor. Detta förhållande, att olika uppsägningsformer finns för besittningsskyddade resp. icke besittningsskyddade avtal, är en betydande olägenhet med det föreslagna systemet, eftersom reglerna är svårtillgängliga för arrendeparterna.

Uppsägning kan enligt 8 kap. 4 § i vissa fall (Bäärnhielm-Larsson, Jordbruksarrende s. 38) ske i förtid. Sådana situationer skulle - fränsett förverkandefallen - vid avtal med besittningsskydd komma att omfattas av förslaget att uppsägningen för att bli giltig uttryckligen skall avse avtalets upphörande eller ändrade villkor, vilket inte torde ha varit avsikten. Detta resultat undviks, om 10 § inskränks till att avse uppsägning till avtalstidens utgång.

9 kap. 10 a §

Uppsägningens innehåll enligt första meningen i 10 a § framgår redan av förslaget 10 § och bör därför utgå.

Enligt 10 a § första stycket sista meningen är rätten till förlängning förfallen, om arrendatorn säger upp avtalet för upphörande. Bestämmelsen är onödig, eftersom nämnda förhållande framgår redan av 9 kap. 8 § första stycket.

Arrendenämnden har ingen erinran mot förslaget i 10 a § andra stycket att jordägaren i uppsägningen skall uppge orsaken till förlängningsvägran. Härmed torde avses den omständighet som jordägaren åberopar. I motiven (s. 120) används emellertid i stället uttrycket "grunden", vilket närmast för tanken på att jordägaren uttryckligen måste åberopa någon av punkterna i 9 kap. 8 §. Något sådant krav bör inte ställas upp.

I 10 a § andra stycket föreslår kommittén även att annan orsak än den i uppsägningen angivna inte skall få åberopas senare. Nämnden sätter i fråga om en sådan regel, som inte har sin motsvarighet i 12 kap. 58 § för uppsägning av hyresavtal beträffande lokal, är lämplig. Regeln kan bli till nackdel för arrendatorn på så sätt att jordägaren av taktiska skäl åberopar flera grunder (s. 121) och att en jordägare, som på ett tidigt skede av arrendeperioden kommit till klarhet om att han av någon orsak vill säga upp avtalet för upphörande, kan komma att vänta med uppsägningen så länge som möjligt för att eventuellt kunna åberopa andra omständigheter, som senare kan inträffa. Vidare skulle en jordägare, som har sagt upp avtalet för exempelvis självinträde, inte kunna åberopa arrendatorns misskötsamhet, om jordägaren får kännedom härom först efter uppsägningen t. ex. vid arrendenämndens sammanträde på arrendestället.

Delgivningsregeln i 10 a § sista stycket, som torde vara hämtad från gällande föreskrift i 9 kap. 10 § om delgivning av avflyttningsmeddelande, förefaller i och för sig onödig, eftersom den redan framgår av förslaget 8 kap. 8 §. Arrendenämnden vill emellertid föreslå att den nuvarande möjligheten att tillämpa 8 kap. 8 § tredje stycket tredje meningen behålls, eftersom det ibland kan vara svårt att nå motparten med personlig delgivning. Sådan delgivning torde ej heller krävas av rättssäkerhetsskäl, eftersom initiativskyldigheten enligt förslaget ligger kvar hos den som gör uppsägningen.

Enligt kommittén bör som allmän regel gälla att uppsägning inte får ske mer än en gång (s. 121). Detta uttalande har emellertid inte kommit till uttryck i lagtexten. En sådan regel skulle tillsammans med det föreslagna förbudet mot att ändra en gjord uppsägning i vissa fall kunna leda till inte önskvärda resultat. Sålunda skulle en arrendator, som i god tid sagt upp avtalet för villkorsändring, senare inte kunna ändra sig och utan jordägarens medgivande säga upp avtalet för upphörande.

9 kap. 10 b §

Arrendenämnden har i och för sig ingenting att erinra mot de överväganden, som ligger bakom förslaget att det bör åligga den uppsägande parten att hänskjuta tvisten till nämnden. Förslaget innebär emellertid att hänskjutandet övergår från att vara en ensidig skyldighet för arrendatorn till att bli en ensidig skyldighet för jordägaren. En sådan ändring medför vissa nackdelar. Sålunda kan arrendatorn komma att under ett halvt år sväva i ovisshet om huruvida jordägaren verkligen kommer att fullfölja uppsägningen genom att hänskjuta tvisten. Vidare kan den långa förhandlingstiden framstå som onödig i vissa fall t. ex. när arrendatorn anser uppsägning-

en vara felaktigt gjord och därför inte har anledning att förhandla om avtalsvillkor. Av dessa skäl föreslår arrendenämnden att även den uppsagde skall få rätten att själv hänskjuta tvisten inom samma tid. På liknande sätt har bostadshyresgäst, som sagts upp utan avflyttningsmeddelande, rätt enligt 12 kap. 49 § andra stycket att hänskjuta tvisten utan att behöva avvakta avflyttningsmeddelandet.

I detta sammanhang bör även uppmärksammas de problem som hänger samman med att ärende hos arrendenämnden återkallas av part.

Arrendenämnden delar kommitténs önskemål om att uppsägningsreglerna måste främja ett snabbare avgörande och att villkoren för ett fortsatt arrende normalt bör vara bestämda, innan arrendetiden går ut (s. 121). Den föreslagna långa fristen sex månader kan emellertid motverka dessa önskemål. Hänskjutandet kan då komma att ske så sent som i början av september vid avtal med ett års uppsägningstid och i början av januari vid avtal med åtta månaders uppsägningstid. Detta är visserligen en förbättring av nuvarande regler, som inte alls upptar någon tidsfrist, men på grund av svårigheterna att vintertid besiktiga t. ex. jordens beskaffenhet är det ändå stor risk för att avgörandet kan träffas först efter arrendetidens utgång. Dessutom kan hänskjutandet ske ännu senare vid avtal som efter dispens har ännu kortare uppsägningstider. Av dessa skäl föreslår arrendenämnden att fristen sätts kortare än sex månader, förslagsvis tre–fyra månader.

Enligt kommitténs förslag skall tidsfristen i första hand räknas från den dag då uppsägning senast kunde ske. En sådan utgångspunkt för fristen kan medföra svårigheter i de fall då den som gör uppsägningen är tveksam om när sista dagen för uppsägning infaller. I detta sammanhang kan hänvisas till högsta domstolens dom (NJA 1976 s. 672) där den s. k. söndagsregeln ansågs tillämplig vid bestämmandet av tid för uppsägning av hyresavtal. En naturligare utgångspunkt för fristen är dagen för uppsägningens delgivning.

9 kap. 13 a §

Enligt gällande lag anses arrendatorn vara tvingad att inför arrendenämnden ta ställning till, om han vill ha avtalet förlängt även om jordägaren avgiftskrav skulle bifallas, eller om han vill ha förlängning endast vid viss avgift (Rittri-Ohlsson, Arrendeavgifter i jordbruket s. 90). Dessa överväganden skulle bli än svårare att göra, om avgiften enligt förslaget främst skall bestämmas efter avkastningsförmågan. Dessa problem undanröjs av förslaget i 13 a §, som arrendenämnden därför tillstyrker. Emellertid innebär förslaget att arrendatorn kan bli bunden under så lång tid som upp till 18 månader från beslutet, vilket inträffar om beslutet meddelas t. ex. den 15 september. Arrendenämnden vill emellertid påpeka att enligt förslaget arrendatorn i förlängningstvister alljämt torde ha rätt att begära förlängning av arrendeavtalet endast vid viss avgiftsnivå.

Arrendators rätt till förtida uppsägning begränsas enligt förslaget till fall, då arrendatorn finner de fastställda villkoren alltför betungande för honom. Denna rätt skulle därför inte finnas, när arrendatorn vill göra förtida uppsägning av andra skäl. Arrendatorns verkliga bevekelsegrunder kan emellertid vara svåra att utreda. Han kan t. ex. ha fått möjlighet att arrendera en gård på villkor som för honom är förmånligare än de av arrendenämnden fastställda och kanske förmånligare även än det gamla avtalets villkor. Dessa problem undanröjs, om arrendatorn får generell rätt att utan motivering göra den förtida uppsägningen sedan villkoren fastställts. Det är knappast någon nämnvärd risk för att en sådan allmän regel skulle

föranleda arrendatorer att hänskjuta tvister för att få denna uppsägningsrätt även i de fall, då de egentligen är nöjda med de av jordägarna begärda villkoren.

Enligt 12 § i förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall arrendenämnd i villkorstvist inte få pröva fråga om arrendeförhållandets upphörande. En sådan föreskrift är onödig (jämför 9 kap. 10 § första stycket förslaget). På motsvarande sätt gäller att hyresnämnd vid prövning av bostadshyresgästs uppsägning för villkorsändring enligt 12 kap. 54 § inte har rätt att pröva fråga om hyresförhållandets upphörande, utan att detta särskilt behövt anges i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

I 19 § nämndlagen anges redan nu att den, som efter förordnande av nämnd har besiktigat fastighet eller verkställt annan utredning, skall tillerkännas ersättning av allmänna medel. Det är därför obehövt att särskilt ange att samma rätt tillkommer den som avgett utlåtande angående arrendeställes avkastningsförmåga.

Länsstyrelsen i Östergötlands län: Länsstyrelsen ansluter sig till det förslag beträffande uppsägningsförfarandet som framförts av lantbrukarnas länsförbund i Östergötland. Vid uppsägning av arrendeavtal för villkorsändring bör alltså förslag till nya villkor presenteras vid uppsägningen om väsentlig ändring av de gällande villkoren avses.

Lantbrukarnas länsförbund i Östergötland: Kommitténs förslag bör kompletteras med kravet på presentation av förslag till väsentliga ändringar i samband med uppsägning av arrendeavtal för villkorsändring. De nya villkoren skall ha redovisats senast den dag då uppsägningstiden utgår. Företagsekonomisk planering, det begränsade utbudet av arrendeställen samt sociala skäl talar starkt för att arrendatorn i så god tid som möjligt skall erhålla kännedom om de nya villkoren. Vi finner detta även vara en fördel för jordägaren, som stimuleras att i ett tidigt skede planera det fortsatta arrendeförhållandet.

Stiftsnämnden i Linköping: Stiftsnämnden anser liksom utredningen det angeläget, att orsaken till uppsägningen anges.

Beträffande den föreslagna procedurordningen enligt 9 kap. 10 § b finner stiftsnämnden densamma säregen, då den kan tvinga jordägaren att via arrendenämnden agera gentemot en helt passiv arrendator. Det bör allt främst vara den part, som ej åtnöjes med erhållet förslag, som har att söka rättelse hos arrendenämnden. För den kyrkliga jordens vidkommande uppkommer dessutom problem med gällande förvaltningsbestämmelser. Om utredningens förslag i detta avseende genomföres, torde enda möjligheten att praktiskt hantera proceduren vara ett överflyttande av arrendeupplåtelse till stiftsnämnden, vilket förutsätter ändring av kyrkolag.

Uppsägningsförfarandet betr arrende av kyrklig jord tillgår normalt så att arrendatorn i god tid före sista uppsägningsdag via boställsnämndens protokoll från arrendeuppskattningen får kännedom om villkoren för den kommande arrendeperioden. Vidare översändes uppsägningen i laga tid, vartill fogas avflyttningsmeddelande och förslag till nytt arrendekontrakt för förlängningen. Detta innebär att parterna senast i mitten av maj sista arrendeåret på perioden vet om förlängning är klar, om tvist i arrendenämnd föreligger eller om arrendet kommer att upphöra.

För att genomföra en motsvarande procedurordning för jordbruksarrende i allmänhet föreslår stiftsnämnden, att en sista dag för avgivande av avflyttningsmeddelande föreskrives i nu gällande lagstiftning. Härigenom

erhålls dessutom en samordning med gällande hyreslagstiftning.

Arrendatorns betänketid enligt 9 kap. 13 a § bör avkortas från 4 till 2 månader.

Stiftsnämnden i Skara: Genom den föreslagna nya paragrafen 9 kap. 10 a § söker kommittén särskilja de två fall som nu orsakar uppsägning. Konsekvenserna av detta torde ha störst betydelse för privata arrenden där möjligheterna till självinträde kan förorsaka ändrade ståndpunkter i skälet till uppsägning. För kyrkans del får ändringen emellertid konsekvenser i de fall då valet står mellan att upprusta jordbruket eller försälja det. Oftast torde frågeställningen gälla enheter med svagt arealunderlag (ej utvecklingsbara eller begränsat utvecklingsbara). Fall kan uppkomma där boställsnämnden föreslår en kraftig upprustning av enheten i kombination med ett högt arrende som skall förränta investeringen. I detta fall sägs arrendatorn upp för ändrade villkor. Om han ej accepterar den nya arrendesumman och den sänks av arrendenämnden är jordägarens möjligheter att försälja fastigheten beskurna i och med att arrendatorn har rätt till förlängning ytterligare en 10-årsperiod såsom uppsägningen är utförd.

Regeln kan således medföra överdriven försiktighet med investeringar och i vissa fall förluster för jordägaren vid försäljning.

Den föreslagna nya paragrafen 9 kap. 10 b § innebär en avsevärd förändring i förhållande till nuläget. I nuläget tvingas båda parterna att agera vid en ändring av arrendevillkoren. Jordägaren har att utarbeta ett skäligt förslag, arrendatorn har att acceptera detta eller gå till arrendenämnden. Förhållandet kan givetvis vara omvänt. Det nya förslaget innebär emellertid att en av parterna kan förhålla sig passiv ända tills arrendenämnden faller sin dom. (Domen kan ju aldrig bli sämre än den andra partens erbjudande). Han kan ju också hoppas att den andra parten begär ett formellt fel t. ex. inte går till arrendenämnden i tid. Regeln kan således medföra en markant ökning av fallen i arrendenämnden genom omotiverad passivitet från endera parten.

Det kan ifrågasättas om denna regel som överlastar allt ansvar på en av parterna är rättvis. I alla händelser bör, om den genomförs, arrendenämndernas kapacitet utökas så att det ökade behovet av deras tjänster inte leder till långa väntetider vid tvister.

För kyrkans del torde regeln medföra ytterligare administrativt krångel. Enkelt uttryckt är det så vid ändring av arrendevillkor att boställsnämnden fastställer arrendevillkor och pastoratet tecknar nytt kontrakt med arrendatorn. Om tvist uppstår företräder stiftsnämnden pastoratet i arrendenämnden.

Med nuvarande regler kommer sådana fall oftast till stiftsnämndens kännedom genom att arrendatorn går till arrendenämnden och arrendenämnden i sin tur kallar stiftsnämnden. Med de ändrade reglerna måste stiftsnämnden på ett annat sätt än tidigare tillse att kontrakten påskrivs inom lagstadgad tid eftersom arrendatorn har möjlighet att förhålla sig passiv.

Särskilt gäller detta om man vet att det inom pastoratet ibland är klen med kunskaperna om gällande arrendelagstiftning. Den hinner ju ändras mellan varje arrendeuppskattningsstillfälle. Ett sätt att klara dessa problem från stiftsnämndens sida skulle vara att redan från början till arrendenämnden anmäla samtliga enheter som skall få nya arrenden och därefter avskrivna fallen efterhand som undertecknade kontrakt anländer till stiftsnämnden. Detta skulle betyda ca 30–50 fall i arrendenämnden varje år. I alla händelser torde regeln medföra en ökad arbetsbelastning på förvaltnings-

organisationen som helhet och medföra ökade krav på en rationalisering av jordbruksförvaltningen.

I det fall, då jordägaren skulle finna att villkoren för fortsatt arrende enligt 9 kap. 13 § är så oförmånliga att han ej kan ha fastigheten i egen ägo längre, kommer han i framtiden i ett ofördelaktigare läge än han är nu. Han kommer om han sagt upp arrendatorn för ändrade villkor tvingas sälja fastigheten med en arrendator sittande 5 eller 10 år. I praktiken kommer det att betyda att arrendatorn kommer att vara ensam köpare eller om det är en rationaliseringsfastighet kunna förhindra angelägen rationalisering.

Stiftsnämnden vill sammanfattningsvis framhålla att det nuvarande systemet för uppsägning m. m. i vissa delar är komplicerat. Det är dock tveksamt om det nya förslaget är enklare. Möjligheterna att förfara fel torde inte ha minskat. Tvärtom har nya begrepp som parterna måste hålla isär införts. De nya reglerna kan dessutom medföra förändringar som kan komma att orsaka samhället ökade administrativa kostnader främst genom att lantbruksnämnder och arrendenämnder får ökad arbetsbörda. Det måste finnas enklare sätt att lösa den uppgift utredningen fått sig förelagd.

Stiftsnämnden i Göteborg: Förslaget innebär bl. a. att avflyttningsmeddelandet slopats samt att man vill få fram nya arrendevillkor i god tid före ny period. Stiftsnämnden i Göteborg delar kommitténs uppfattning om att motparten har ett berättigat intresse av att så tidigt som möjligt få kännedom om syftet med uppsättningen.

Förslaget att det alltid skall åligga den uppsägande parten (dvs. i allmänhet jordägaren) att hänskjuta uppkommen tvist till arrendenämnden strider dock mot normal rättsuppfattning. Det normala är att den som känner sig förfördelad har att söka ändring. I normalfallet innebär det således att arrendatorn, ifall han är missnöjd med erbjudet arrendeavtal, hänskjuter frågan till arrendenämnden.

Erfarenheten har visat, att proceduren med uppsägning och avflyttningsmeddelande har väckt missnöje hos båda parter. Vad man från arrendatorshåll önskar, är att i god tid få reda på förutsättningarna inför den nya perioden. Detta önskemål kunde enklare uppfyllas, genom att vid villkorsändring följa föreslagna tidsfrist på 6 månader före arrendetidens utgång för presentation av nya villkor. Dock skall det åligga den som uppsäges, att hänskjuta ev. tvist till arrendenämnden.

Förslaget innebär även oklarhet om vem som, inom den kyrkliga förvaltningen, har att hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Förslaget kan även innebära en anhopning av arrendenämndsärenden inför tidsfristens utgång. Inom den kyrkliga jordbruksförvaltningen har utformats en praxis, innebärande att i samband med uppsägningen överlämnas också såväl nya villkor som avflyttningsmeddelande. Detta medför att eventuella tvister har bättre tidsutrymme för att bli lösta före ny arrendeperiod.

Den föreslagna nya paragrafen 9 kap. 13 a § bör förtydligas så att det framgår att uppsägningen skall gälla avflyttning på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

Under hänvisning till vad ovan framförts får stiftsnämnden i första hand avstyrka de framlagda ändringsförslagen i sin helhet. Den nuvarande lagstiftningen infördes så sent som år 1972 och innebar en avsevärd förändring inte minst beträffande uppsägningsrutiner, hänskjutande till arrendenämnd m. m. och det måste anses mindre tillfredsställande, att efter en så förhållandevis kort tidsrymd – när de på 1972 års lagstiftning grundade rutinerna äntligen börjat fungera – införa ett i flera avseenden nytt system.

I andra hand tillstyrker stiftsnämnden förändringarna till den del desamma avser att uppsägningen skall preciseras till att avse avflyttning eller villkorsändring (10 §) och att arrendatorn därest han ej godkänner de av arrendenämnden fastställda villkoren skall ha rätt uppsäga avtalet (13 a §).

Universitetet i Uppsala: Nuvarande uppsägningsförfarande är otillfredsställande. Den allvarligaste bristen är jordägarens möjlighet att lämna en opreciserad uppsägning innebärande att uppsägningsanledningen kan ändras under pågående förhandlingar och utnyttjas som förhandlingsargument. Härigenom kan arrendatorn otvivelaktigt utsättas för ett otillbörligt tryck. Reglerna medför också en osäkerhet för arrendatorn som innebär att parterna inte förhandlar på lika villkor. Vid överväganden om ändring härav är det dock ytterst angeläget att inte skapa regler som stör eller försvårar det praktiska förfarandet i det helt dominerande antalet fall då inget missbruk förekommer och frivillig överenskommelse träffas.

I den praktiska tillämpningen är det en klar skillnad mellan de fall då jordägaren överhuvudtaget inte kan åberopa besittningsbrytande skäl och sålunda uppsägningen och förhandlingarna enbart avser villkorsändring samt det avsevärt mindre antal fall då jordägaren har möjlighet att bringa avtalet till upphörande. Efter föreslagna ändringar i reglerna om självinträde samt införande av krav på preciserat uppsägningssskäl reduceras de senare ytterligare. Eftersom såväl förhandlingssituationen som proceduren i praktiken är mycket olika för dessa båda fall föreligger det starka skäl att även i lagstiftningen införa två skilda förfaranden.

Universitetet instämmer sålunda i kommitténs förslag att precisering skall ske vid uppsägningstillfället, men anser att lagändringen skall göras så att de frivilliga förhandlingarna vid villkorsändring underlättas samtidigt som proceduren och prövningen av tvist vid arrendets upphörande skall göras effektivare och snabbare. Skälen för en sådan inriktning på lagstiftningsarbetet är uppenbara. Den praktiska funktionen av upplåtelseformen är starkt beroende av enighet och samförstånd mellan parterna varigenom alla onödiga irritationsmoment till följd av formella regler bör undanröjas i det långsiktiga arrendeförhållandet. Är det å andra sidan fråga om arrendets upphörande bör, med hänsyn till den allvarliga situationen som oftast arrendatorn befinner sig i, en tvist kunna bringas till avgörande utan onödiga dröjsmal.

Kommitténs förslag skulle i praktisk tillämpning inte uppfylla dessa krav. Förslaget skulle inte heller nämnvärt förbättra arrendatorns situation eftersom det fortfarande ger jordägaren möjlighet att meddela uppsägning för avflyttning även då han avser villkorsändring.

Universitetet föreslår därför att man i lagstiftningen helt skiljer förfarandet vid uppsägning för avflyttning från förfarandet vid villkorsändring. Jordägarens resp. arrendatorns åtgärd i det senare fallet kan förslagsvis benämnas anmälan om villkorsändring. Tidsgränsen för båda åtgärderna bör liksom nu vara ett år före arrendeperiodens utgång. Efter denna tidpunkt får givetvis inte anmälan om villkorsändring ändras till uppsägning för avflyttning. Däremot bör tidsgränsen för att hänskjuta tvist vara olika för de båda förfarandena av skäl som redovisas i det följande.

Vid anmälan om villkorsändring kan inte arrendatorn generellt sett anses ha en svårare situation än jordägaren eftersom arrendatorn då ej utsätts för hot om avflyttning. Det kan möjligen anses angeläget för arrendatorn att så snart som möjligt få kunskap om de nya villkor som jordägaren ställer, men i regel kan han ganska väl förutse dem. I vart fall finns inte skäl att utsätta parterna för den tidspress i förhandlingarna som kommitténs förslag skulle

medföra. Den av kommittén föreslagna tidsgränsen för hänskjutande av tvist är dessutom synnerligen olämplig i den praktiska tillämpningen och skulle medföra nya osäkerhetsfaktorer som ytterligare försvårar parternas förhandlingar. Kommitténs förslag innebär normalt att förhandlingarna skulle vara avslutade och avtal tecknas senast den 14 september varigenom alltså slutförhandlingarna oftast skulle sammanfalla med den intensiva skördeperioden. Med kunskap om praktiska förhållanden kan det konstateras att förslaget skulle leda till att parterna kom i tidsnöd och tvingades göra framställning till arrendenämnden enbart för att erhålla anstånd. Risk för förbiseende som medför rättsförluster är uppenbar. Värderingar och överläggningar måste med kommitténs förslag senast äga rum under varen-sommaren och kolliderar därför inte bara med jordbruksdriften utan inom stora delar av arrendemarknaden, nämligen inom förvaltningar med flera arrendeupplätelser, även med arrendesynera. För kyrkans förvaltning där ordföranden i boställsnämnden ofta även är aktiv syneman skulle svarigheterna bli speciella utöver att ändringen skulle få återverkan på tillgången på synemän. Eftersom vinterperioden är olämplig för arrendevärdering skulle kommitténs förslag leda till att förutseende parter måste försöka avgöra de nya villkoren under hösten ca 1,5 år före arrendeperiodens utgång och alltså före tidsgränsen för uppsägning. Det kan med säkerhet antas att detta inte kommer att fungera utan leda till en mängd formella tvisteanmälningar. Inom den publika sektorn kan visserligen jordägaren lägga om arbetsrutinerna för en sådan ordning men det kan inte uteslutas att man även där väljer att genom schablonanmälningar till arrendenämnden skaffa anstånd för att uppnå en vettig förhandlingsperiod. Risk föreligger att arrendenämnderna skulle belastas på ett sätt som medförde förseningar av de verkligt tvistiga ärendena. En lika viktig invändning mot kommitténs förslag är att förhandlingen blir svarare ju tidigare den äger rum i förhållande till den tidpunkt då villkoren skall börja tillämpas. Utöver ekonomiska förändringar som direkt påverkar bestämmandet av arrendeavgiften förekommer åtskilliga frågor som skall justeras och regleras vid periodbyte såsom pågående och planerad byggnad, arealomläggningar, ändrad driftsriktning osv. När det gäller arrendeavgiften kommer en alltför tidig värdering och förhandling att föranleda jordägaren att göra schablonpåslag till sin förmån för väntade förändringar samtidigt som arrendatorn givetvis kalkylerar med riskmarginaler till sin fördel. Dessa olika omständigheter skulle medföra klart sämre förutsättningar för frivillig överenskommelse. Enbart en risk härför är tillräckligt för att avvisa kommitténs förslag.

Anmälan om villkorsändring enligt universitetets förslag skulle innebära en välbehövlig avdramatisering av förfarandet och utgöra ett naturligt första steg i partsförhandlingarna. Någon tidsgräns kommer i det helt dominerande antalet fall inte att erfordras. Givetvis skall båda parterna när som helst efter anmälan om villkorsändring ha möjlighet att hänskjuta frågan till arrendenämndens avgörande trots en förhandlingsovillig motpart. I och för sig borde detta vara tillräckligt, men erfarenheten visar att det förekommer enstaka fall där båda parterna är helt passiva. För att skapa klarhet i rättsförhållandet dem emellan kan det därför vara ändamålsenligt med en bestämmelse om att förlängning på oförändrade villkor har skett om inte anmälande parten har hänskjutit frågan om villkorsändring senast vid arrendeperiodens utgång. Motsvarande regler är ändamålsenliga även för bostadsarrende enligt 10 kap. och för fiskearrenden.

Vid uppsägning för avflyttning bör förfarandet påskyndas dels genom att

tiden, inom vilken jordägaren skall hänskjuta tvisten vid äventyr att uppsägningen blir utan verkan, förkortas till förslagsvis två månader och dels genom att arrendatorn uttryckligen ges en möjlighet att själv hänskjuta tvisten så snart han har erhållit uppsägning. En sådan skärpning är nödvändig om kommitténs förslag om preciserad uppsägning skall få någon effekt. Även om jordägaren skulle vilja utnyttja uppsägning för avflyttning såsom påtryckning gentemot arrendatorn blir han tvingad att redan 10 månader före arrendeperiodens utgång dra den frågan inför arrendenämnden. Sannolikt kommer det att te sig ointressant att tillgripa ett så kortvarigt avflyttningshot.

Universitetet delar kommitténs uppfattning att orsaken till att jordägaren vägrar medge förlängning skall anges i uppsägningen. Däremot skulle kommitténs förslag om påföljden, att uppsägningen vid förbiseende härav blir utan verkan, medföra rättsförluster. Med universitetets förslag beträffande uppsägningsförfarandet är det tillräckligt att arrendenämnden kan förelägga jordägaren att redovisa orsaken. Ändring av angivet uppsägningsskäl bör ej få ske.

Sammanfattningsvis anser universitetet att uppsägningen bör vara preciserad ifråga om dess avsikt. Det av kommittén föreslagna förfarandet skulle emellertid medföra allvarliga störningar i arrendemarknaden och öka antalet tvister. Förslaget skulle inte heller få avsedd effekt eftersom jordägaren ändå skulle kunna meddela uppsägning för avflyttning även då endast villkorsändring avses. Universitetet föreslår bl. a. på grund härav att förfarandet vid uppsägning för avflyttning helt skiljs från förfarandet vid villkorsändring. Härigenom kan reglerna för avflyttningstvister skärpas och avgörandet påskyndas samtidigt som förhandlingar om villkorsändring underlättas.

Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet: Kommittén vill stärka arrendatorns förhandlingsposition genom att införa en ordning där man skiljer mellan uppsägning för avflyttning och uppsägning för ändring av villkoren. Man vill tvinga jordägaren att från början ange vilket syfte hans uppsägning har.

Om uppsägningen anges enbart avse ändring av villkoren är det sedan för sent för jordägaren att säga upp arrendatorn för avflyttning och han får inte ändra den gjorda uppsägningen till att avse avflyttning. Jordägaren mister därmed sin nuvarande möjlighet att under förhandlingarna om villkoren för den nya perioden hota med att ändra uppsägningen till att gå ut på avflyttning. Det skall också bli möjligt för arrendatorn att för sin del göra en uppsägning som enbart kan leda till ändring av villkoren. Om då jordägaren innan uppsägningstiden går ut inte svarat med uppsägning för avflyttning, kan arrendatorn även i det fallet föra förhandlingarna om de nya villkoren utan något hot om avflyttning. I de fall, där båda parterna från början är inställda på att arrendet skall förlängas, torde denna nya ordning leda till en värdefull avdramatisering av förhandlingarna om villkoren för den nya perioden.

Om jordägaren i stället väljer att ange att uppsägningen avser avflyttning, skall han enligt den nya regeln också ange vilken besittningsbrytande grund han åberopar. Detta kommer att öka arrendatorns möjligheter att från början bedöma sina möjligheter och att lägga upp sitt agerande.

Det är påtagligt att dessa nya regler i JB 9:10 och 10a minskar den nuvarande risken för arrendatorn att hamna i en svår förhandlingssituation. Det framstår också som principiellt riktigt att skilja mellan uppsägning för avflyttning och uppsägning för ändring av villkoren. Den nuvaran-

de ordningen är motsägelsefull eftersom man ju nu formellt sett egentligen måste göra en uppsägning för avflyttning även om man bara syftar till ändring av villkoren. Det kunde rentav vara lämpligt att man ännu tydligare markerade skillnaden mellan de båda åtgärderna genom att ge dem olika namn. Termen uppsägning borde då reservas för det fall då avflyttning åsyftas. Det fall då enbart ändrade villkor åsyftas borde då ges annan beteckning.

Kommittén föreslår vidare en ändring av den nuvarande regeln i JB 9:10 om att jordägaren måste lämna ett s. k. avflyttningsmeddelande till arrendatorn om han vill kräva att den uppsägning som han eller arrendatorn gjort skall leda till att arrendeförhållandet upphör. Fakultetsnämnden instämmer i kommitténs bedömning att denna ordning med dubbla meddelanden – först uppsägning och sedan avflyttningsmeddelande – kan vara svårförståelig och leda till missförstånd och rättsförluster. Detta gäller särskilt i den situationen att det endast är arrendatorn som gjort uppsägning och då endast i syfte att få villkoren ändrade. Jordägaren kan då aktualisera avflyttning genom att lämna avflyttningsmeddelande och detta kan han med nuvarande regler göra så länge parterna förhandlar om villkoren, till och med strax före den tidpunkt när arrendetiden går ut. En ändring av reglerna på denna punkt framstår därför som angelägen.

Kommittén konstaterar i denna del – goda skäl – att det är viktigt att det i god tid före arrendetidens utgång blir bestämt både om arrendet skall förlängas och vilka villkor som skall gälla. För det fall att parterna efter uppsägningen inte kan komma överens, har man därför i JB 9:10b föreskrivit att den part, som gjort uppsägningen, inom viss tid måste hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Detta gäller både när jordägaren sagt upp för avflyttning eller för ändring av villkoren och när arrendatorn sagt upp för ändring av villkoren. Som effektivt påtryckningsmedel stadgas att den uppsägning part gjort blir utan verkan om parten försummar att i föreskriven tid hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Följden blir då att arrendet blir förlängt på oförändrade villkor.

Fakultetsnämnden finner syftet med denna föreslagna regel välmotiverat. Regeln kan också bli tämligen effektiv. Dess svaghet ligger i att den kanske inte ger tillräckligt utrymme för förhandlingar direkt mellan parterna. I normalfallet, där arrendetiden är minst fem år, måste uppsägningen ske senast ett år före arrendetidens utgång, dvs senast den 14 mars året innan. Enligt den föreslagna regeln måste då, i det fall där uppsägningen avser villkoren för den nya arrendeperioden, den som gjort uppsägningen hänskjuta frågan om de nya villkoren senast den 14 september. Perioden närmast före den 14 september skulle därför behövas för en avgörande förhandling mellan parterna. Den rimliga prisnivån är ju svårare att bedöma ju längre tid som återstår fram till den nya arrendetidens början. Men just perioden fram till den 14 september är samtidigt en av jordbrukets mest arbetsfyllda tider. Kravet att tvist måste hänskjutas senast sex månader efter uppsägningstidpunkten kan därför i detta normalfall hindra parterna att utan arrendenämndens hjälp komma överens om villkoren för den nya arrendeperioden. En lösning kunde här vara att man gav dem ytterligare tid på sig innan tvist måste hänskjutas till arrendenämnden.

Avslutningsvis må påpekas att jordägaren även med de föreslagna reglerna kommer att få vissa möjligheter att tvinga arrendatorn att föra förhandlingar om villkoren för den nya arrendeperioden under hot om avflyttning. Den jordägare som endast siktar på villkorsändring kommer nämligen att ha möjlighet att agera så att han startar med uppsägning för

avflyttning och sedan under förhandlingarna mellan parterna låter sin villighet att medge förlängning bli beroende av att arrendatorn går med på viss ändring i villkoren.

En möjlighet att minska risken för sådana påtryckningar kunde vara att man införde olika tider för hänskjutande av tvist till arrendenämnden. Man kunde föreskriva att jordägaren måste hänskjuta tvist om avflyttning redan inom två månader efter uppsägningstidens utgång vid äventyr att uppsägningen för avflyttning annars blir utan verkan. Tvist om ändring av villkoren skulle däremot få hänskjutas till arrendenämnden vid senare tidpunkt.

Sist vill fakultetsnämnden peka på ett processuellt problem när det gäller förfarandet vid uppsägning. Om arrendenämnden beslutar att ogilla jordägarens uppsägning för avflyttning återstår sedan frågan vilka villkor som skall gälla för den nya arrendeperioden. Så som de nya reglerna utformats kan de leda till att arrendenämnden söker besluta om villkoren för den nya perioden på samma gång som man beslutar att ogilla uppsägningen för avflyttning. Eftersom det emellertid är önskvärt att parterna i sådant fall först får tillfälle att själva förhandla om villkoren, vore det värdefullt med ett uttalande, åtminstone i förarbetena, att arrendenämnden har möjlighet att meddela "mellandom" i frågan om uppsägning för avflyttning och att det efter sådan mellandom ankommer på part som vill ha ändring i villkoren att, om parterna inte kan komma överens, hänskjuta den tvisten till arrendenämnden inom viss ytterligare tid, förslagsvis innan den första arrendeperioden gått ut.

Domänverket: Verket delar kommitténs uppfattning att åtskillig kritik kan riktas mot nuvarande ordning. Verket finner det otillfredsställande att en part måste tillgripa medel som syftar till något annat än vad parterna egentligen avser i uppsägningsförfarandet. (Se betänkandet sid. 111–114.) Likaså är det otillfredsställande att tvistefrågorna hålls svävande under lång tid även efter arrendets utgång. Verket tillstyrker införandet av regeln i 9 kap. 10 a § första stycket om att uppsägande part redan i uppsägningshandlingen med bindande verkan klargör huruvida uppsägningen avser arrendeförhållandets upphörande eller endast ändring av villkoren. Där emot motsätter sig verket den föreslagna preklusionsbestämmelsen i 9 kap. 10 a § andra stycket innebärande att en annan uppsägningsgrund ej får åberopas än den eller de som anges i uppsägningshandlingen. En sådan regel kan leda till rättsförlust för den part som antingen misstagit sig på innehållet i 9 kap. 8 § andra stycket eller helt glömt att ange någon grund men som ändå har befogad anledning att säga upp arrendet. Dessutom bör uppsägningen vara så enkel och kortfattad som möjligt med tanke på de svårigheter som kan uppstå att bevisa uppsägningens innehåll om det blir tvist.

Enligt verkets uppfattning räcker det att jordägaren senast vid första inställelsen inför arrendenämnden tydligt måste ange grunden för sin talan.

Beträffande 9 kap. 7 § vill verket föreslå att paragrafen kompletteras med en tredje punkt av innehåll att arrendatorns rätt till förlängning av arrendet upphör vid utgången av den arrendeperiod under vilken arrendatorn fyller 67 år. Som motivering för detta ändringsförslag vill verket anföra följande.

Jordägaren skall inte lagligen tvingas att upplåta egendom till arrendatorer som uppnått pensionsåldern. Erfarenheten visar att risken finns att en sådan egendom försämras genom att arrendatorn inte orkar sköta gården. Med den avsedda skrivningen i utredningsförslaget har exempelvis en arrendator t. o. m. 80-årsåldern – för att gå till ytterlighet – rätt till förläng-

ning. Det torde vara svårt för en jordägare att utan stöd i lagen vägra förlängning med skälet att "förutsättningar för arrendatorn att fullfölja arrendeavtalets villkor inte föreligger med hänsyn till arrendatorns höga ålder".

Det kan inte heller anses rimligt från allmän synpunkt att till åren komma arrendatorer skall sitta kvar på gårdarna, när ungdomar med goda förutsättningar som jordbrukare söker efter lediga arrendegårdar. Arrende är för många lösningen för att få bli jordbrukare på grund av de höga kapitalkostnaderna vid förvärv av jordbruk.

Enligt verkets uppfattning bör vidare 9 kap. 7 § sista meningen ändras till: "Vid nyteckning av arrendeavtal gäller förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätten till förlängning om den godkänts av arrendenämnden." Skälet för detta ändringsförslag är följande.

Vid nyteckning av kontrakt hindras jordägaren att teckna avtal utan besittningsskydd för arrendatorn om inte arrendenämnden godkänt villkoret. Vid förlängning råder avtalsfrihet; är jordägaren och arrendatorn överens om att rätt till förlängning ej skall föreligga gäller villkoret. Vill inte arrendatorn gå med på villkoret hänskjuter denne frågan till arrendenämnden för avgörande. Detta förhållande har missuppfattats av åtskilliga jordägare och arrendatorer. Lagtexten bör här göras tydligare än enligt ovanstående förslag.

Tiden för hänskjutande av tvist till arrendenämnd är alltför kort och kan leda till onödig rättsförlust för den part som antingen glömmet tidsfristen eller saknar kännedom om regelns innehåll. I stället bör hänskjutande till arrendenämnd göras senast vid arrendetidens utgång. Underlåter jordägaren att hänskjuta tvisten till arrendenämnden blir han bunden för de tidigare gällande villkoren för nya avtalstiden. Enligt verkets uppfattning kan ett genomförande av detta förslag få allvarliga konsekvenser. Det kan bl. a. få till följd att antalet onödiga arrendemål i arrendenämnden ökar. Många arrendatorer som i ett eller annat avseende har erinringar mot det nya kontraktsförslaget, men som i och för sig skulle vara villiga acceptera dessa – eventuellt efter någon mindre justering – kan komma att "ligga på" förslagen i avvaktan på att jordägaren innan tidsfristen utgår skall tvingas begära prövning av villkoren hos arrendenämnden. Dessa arrendemål skulle med nuvarande regler endast undantagsvis aktualiseras. Om någon tidsfrist under vilken tvist kan hänskjutas till arrendenämnden överhuvud taget skall gälla bör denna enligt verkets bestämda uppfattning utsträckas till utgången av arrendeperioden, dvs. omfatta tolv månader från den dag uppsägningen senast kunnat göras. Det kan i och för sig anses rimligt att villkoren för fortsatt arrende är bestämda senast när arrendetiden utgår. Om skrivningen trots denna verkets invändning innehåller en kortare tid bör den i nödfall minimeras till åtta månader.

Den i 9 kap. 13 a § föreslagna uppsägningstiden från arrendatorns sida på fyra månader anser verket bör begränsas till en å två månader. Detta för att göra det enklare för en ny arrendator att teckna avtal utan onödig tidsutdräkt. Jordägaren måste ha rimlig tid på sig att utse ny arrendator.

Svenska kyrkans församlings- och pastorsförbund: Det skall först konstateras, att kommitténs förslag i denna del skulle om det görs till lag, tillskapa en ytterst komplicerad procedur, som inte uppvägs av fördelar i motsvarande mån. Dessutom har förbundet funnit att gällande uppsägningssystem fungerat och fungerar någorlunda klanderfritt. Dock bör enligt förbundets uppfattning nuvarande regler snarast kompletteras med en bestämmelse om sista dag för avlämnande av avflyttningsmeddelande till

arrendatorn. Att arrendelagstiftningen inte i likhet med hyreslagstiftningen redan har en sådan regel förefaller anmärkningsvärt. Om detta tillägg görs till nu gällande uppsägningsregler, anser förbundet att nu gällande regler bör bibehållas.

Kommittén riktar i betänkandet en del kritik mot avflyttningsmeddelandet. Framst är man kritisk mot den omständigheten att arrendatorn ofta uppfattar ett avflyttningsmeddelande som alltför bryskt. Denna kritik undvikes emellertid, om man – som sker inom den ekklesiastika sektorn – i avflyttningsmeddelandet gör en förklaring av uppsägningssystemet. Avflyttningsmeddelandet blir givetvis något längre än vad lagen föreskriver. Det utgör emellertid för arrendatorn en betydligt behagligare läsning än avflyttningsmeddelandet gör, om det endast innehåller vad lagen kräver av ett avflyttningsmeddelande.

Kommittén föreslår (9 kap. 10 b §) att jordägaren, om han uppsagt arrendatorn till avflyttning eller ändring av villkor och överenskommelse inte kan nås, skall hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Förbundet finner detta betänkligt. Arrendatorn kan genom passivitet tvinga jordägaren att, ofta alldeles i onödan, anhängiggöra ett arrendeärende i arrendenämnden.

Om kommitténs förslag genomförs bör bl. a. lagen om förvaltning av kyrklig jord förses med bestämmelse om vem som skall anhängiggöra ett ärende hos arrendenämnden; pastorat, boställningsnämnd eller stiftsnämnd. Med gällande lagstiftning har någon regel härom inte varit erforderlig, eftersom det nu alltid är arrendatorn som för tvisten till arrendenämnden. Enligt förslaget skulle det emellertid nästan enbart bli jordägaren.

Vid ett genomförande av lagstiftningen bör det vidare anses tillfyllest att arrendatorn får två månader på sig att uppsäga avtalet om han anser de av arrendenämnden fastställda villkoren för betungande.

Sveriges jordägareförbund: Som kommittén anger, har de nuvarande uppsägningsreglerna stundom skapat irritation mellan parterna. Särskilt gäller detta det s. k. avflyttningsmeddelandet, som jordägaren måste delge arrendatorn, även om jordägaren endast önskar en ändring av arrendevillkoren. Förbundet delar därför kommitténs uppfattning, att det redan i uppsägningen bör anges, huruvida den avser arrendeförhållandets upphörande eller endast ändring av villkoren och att man slopar avflyttningsmeddelandet. Likaså delar förbundet kommitténs uppfattning, att en uppsägning för villkorsändring icke bör få ändras till att avse avflyttning.

Förbundet kan ej biträda kommitténs förslag att arrendatorn även i det fall han själv sagt upp och begärt förlängning på ändrade villkor skall äga rätt att frånträda arrendet om han skulle finna, att de av arrendenämnden fastställda villkoren skulle bli alltför betungande. En arrendator, som vidtar en uppsägning och begär ändrade villkor, bör bli bunden av de villkor som arrendenämnden då fastställer. Arrendatorn lika väl som jordägaren i motsvarande fall måste ta konsekvenserna av sitt eget agerande.

Enligt kommitténs uppfattning bör ingen av parterna kunna bindas vid nya villkor eller annan oförmånlig påföljd enbart av det skälet, att han underlåter att vidta viss åtgärd. I konsekvens härmed föreslår kommittén, att det skall åligga den part som önskar ändring i bestående arrendeförhållande att hänskjuta ev. tvist till arrendenämnden. Förslaget kan vid ett första påseende synas praktiskt, men kommer enligt förbundets uppfattning i verkligheten att medföra en stark ökning av antalet arrendenämndsärenden. I motsats till de nuvarande reglerna, där arrendatorn måste ta ställning till om han skall vända sig till arrendenämnden eller ej, kommer

arrendatorn, om förslaget genomföres, att kunna förhålla sig helt passiv och avvakta jordägarens ställningstagande. Jordägare kommer sålunda att i många fall bli tvungna att vända sig till arrendenämnden för att överhuvudtaget få arrendatorn att taga ställning till jordägarens kontraktsförslag. Detta är olämpligt. Det bör åläggas arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden om han ej accepterar jordägarens villkor för en förlängning eller ej accepterar att avflytta. I konsekvens därmed bör, i det fall arrendatorn säger upp avtalet och begär ändring av villkoren, jordägaren vara skyldig att hänskjuta tvisten till arrendenämndens prövning om han ej accepterar de av arrendatorn uppställda villkoren.

Förbundet anser det olämpligt att jordägaren vid uppsägning för arrendets upphörande ålägges att redan i uppsägningen slutligen precisera grunden för sin vägran att förlänga arrendet. I och för sig är det angeläget att grunden för vägran till förlängning preciseras snarast möjligt, men mot detta önskemål står det faktum att ett sådant krav i hög grad komplicerar kontakterna mellan jordägare och arrendator. Det kan tvinga jordägarna till noggranna överväganden och utredningar med biträde av olika slags expertis redan i samband med uppsägningen. Detta är olämpligt. Lagstiftningen bör syfta till att underlätta och förenkla kontakterna mellan jordägare och arrendator. Man bör även undvika att rättstillämpningen blir beroende av vad parterna uppfattar som formaliteter. Därför bör det även efter uppsägningen finnas möjligheter för jordägaren att ytterligare precisera grunderna för sin vägran att förlänga arrendet. Detta är lämpligt även med hänsyn till att kravet på ett fullständigt angivande av grunderna redan i samband med uppsägningen kan skapa onödiga motsättningar mellan jordägare och arrendator.

Enligt kommitténs förslag äger arrendatorn rätt att säga upp arrendet inom fyra månader, om han vid tvist om förlängning finner att de fastställda villkoren är alltför betungande. Förbundet anser att en så lång betänketid medför alltför stora olägenheter för jordägaren. Då tvisten om en förlängning regelmässigt förenas med överväganden angående de framtida villkoren för fortsatt arrende, bör arrendatorns betänketid utan olägenheter kunna förkortas till två månader.

Även den föreslagna tidsfristen för hänskjutande av tvist om ändring av villkoren bör förkortas. Den föreslagna tidsfristen — sex månader — är alltför lång.

7 Följdändringar beträffande bostadsarrende och fiskearrende

Domstolsverket: Enligt kommitténs uppfattning bör de föreslagna nya reglerna beträffande andra arrendevillkor än arrendeavgiften, dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarandet även ha giltighet för bostadsarrende och fiskearrende. Kommittén föreslår därför att motsvarande ändringar bör genomföras för dessa arrendeformer. Domstolsverket instämmer i detta. Emellertid har kommittén också föreslagit ändringar vad gäller jordägares rätt till självinträde vid jordbruksarrende. De tungt vägande sociala och ekonomiska skäl som därvid anförts torde i viss utsträckning även gälla fiskearrendatorer. Kommittén har emellertid inte behandlat frågan om fastighetsägarens rätt till självinträde vid fiskearrenden. Domstolsverket utgår från att den frågan tas upp i kommitténs slutbetänkande.

Arrendenämnden i Göteborg:

10 kap. 3 § JB

I första stycket föreslås att uppsägning alltid skall ske för att ändrade villkor skall gälla för fortsatt arrende. Avtal som saknar besittningsskydd kan emellertid endast sägas upp för avflyttning (nämndens yttrande andra stycket under 9 kap. 10 §), även om jordägaren endast fordrar ändrade villkor. Motsvarande regel för jordbruksarrende i 9 kap. 3 § har också föreslagits uttryckligen bli begränsad till arrenden med rätt till förlängning. Av samma skäl bör det därför även i 10 kap. 3 § anges att uppsägning för villkorsändring skall ske vid arrende som är förenat med rätt till förlängning enligt 10 kap. 5 och 6 §§.

Arrendenämnden föreslår att i tredje stycket uttrycket "fastställs" ändras till "bestäms" av skäl som nämnden angett under 9 kap. 3 §.

10 kap. 6 § JB

I fråga om första och andra styckena hänvisas till vad arrendenämnden uttalat under rubriken "Arrendeavgiften" i sista stycket och under rubriken "Andra villkor".

I fråga om tredje stycket hänvisas till vad nämnden uttalat under rubriken "Dödsbos besittningsskydd". — — —

De föreslagna ändringarna i lagen (1957:390) om fiskearrenden innebär en anpassning till ändringarna i JB. Arrendenämnden hänvisar till sina uttalanden i dessa delar.

Lantbruksstyrelsen: Lantbruksstyrelsen delar kommitténs uppfattning att det är angeläget med så långt möjligt enhetliga regler för de olika arrendeformerna. När det gäller dödsbos besittningsskydd vid bostadsarrende är lantbruksstyrelsen tveksam till om det finns skäl att ge samma skydd som vid jordbruksarrende. Där rör det sig vanligen om en familj som är beroende av arrendet för sin försörjning. En längre tid för avveckling kan då vara motiverad. Vid bostadsarrende är situationen mera likartad den som gäller vid vanlig hyresupplåtelse. De olägenheter som rent allmänt är förknippade med dödsbos som nyttjanderättshavare m. m. synes här vara starkare än behovet av ett ökat besittningsskydd.

Fiskeristyrelsen: De av arrendelagskommittén föreslagna ändringarna i lagen (1957:390) om fiskearrenden är närmast konsekvensändringar till följd av revideringen av reglerna om jordbruksarrende. Kommittén har inte gått in på i vilken omfattning lagen tillämpas. Fiskeristyrelsen anser att en sådan undersökning hade varit av värde. Styrelsen ser dock ingen anledning att motsätta sig de nu föreslagna ändringarna i fiskearrendelagen.

Styrelsen erinrar i sammanhanget om att 1973 års fiskevattensutredning i sitt betänkande (Ds Jo 1976:6) Fiskevårdsområden föreslagit vissa ändringar i fiskearrendelagen, innebärande i huvudsak att denna skulle bli tillämplig också på upplåtelser till annat ändamål än yrkesfiske. Styrelsen fann i yttrande 1977-05-27 till statsrådet och chefen för jordbruksdepartementet att syftet med ändringsförslaget, nämligen att ge möjlighet till en mer långsiktig fiskevårdsplanering, var beaktansvärt. Enligt styrelsens mening hörde denna fråga dock inte främst hemma i fiskearrendelagen utan borde övervägas ytterligare vid utredningens fortsatta översyn av fiskelagstiftningen.

Kommitténs förslag till ändringar i jordabalken inverkar indirekt på de arrendesituationer som avses i 25 § lagen (1950:596) om rätt till fiske. Utöver detta påpekande avstår fiskeristyrelsen från att yttra sig över förslaget i övrigt.

Domänverket: Domänverket biträder kommitténs förslag beträffande avgiftens bestämmande vid förlängning av bostads- och fiskearrende. Av domänverket föreslagna övriga ändringar skall gälla även för bostads- och fiskearrende.

Länsstyrelsen i Östergötlands län: På de skäl fiskenämnden i Östergötlands län anfört finner länsstyrelsen att komplettering av 5 § lagen om fiskearrenden bör övervägas så att vad kommittén föreslagit beträffande jordägarens självinträde vid jordbruksarrende äger tillämpning även på fiskearrenden.

Fiskenämnden i Östergötlands län: Kommittén har vid ändringen av fiskerättslagen eftersträvat att så långt som möjligt skapa enhetliga regler för jordbruks- resp. fiskearrenden.

Arrendelagskommittén synes dock i ett väsentligt avseende ha stannat för olika regler för jordbruks- resp. fiskearrenden. Kommittén föreslår att jordägarens rätt till självinträde skall underkastas särskild prövning men har icke föreslagit motsvarande bestämmelser för fiskearrenden. Fiskenämnden anser för sin del att det finns behov av en sådan regel även för avtal om fiskearrende.

Investeringarna i utrustning för fiske i enskilt vatten är som regel betydande. I många fall är utrustningen därjämte anpassad för det speciella fiskevattnet och har begränsad användbarhet på andra vattenområden. Vid prövningen av ärenden om ägarens självinträde bör hänsyn tas till förutsättningarna att bibehålla eller åstadkomma ett rationellt utnyttjande av fastighetens fiske. Drastiska personliga eller sociala omställningar bör begränsas även vid fiskearrende.

Fiskenämnden tillstyrker de av arrendelagskommittén föreslagna ändringarna av fiskearrendelagen. Vidare vill nämnden föreslå, att 5 § fiskearrendelagen kompletteras med en bestämmelse som möjliggör en skälighetsprövning av ärenden rörande fiskerättsägares rätt till självinträde.

LRF: Vad LRF anfört beträffande andra villkor än arrendavgiften, dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarandet har samma giltighet för bostadsarrende och fiskearrende. Härutöver föranleder vad kommittén i dessa avseenden anfört ej några erinringar.

Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar: Förbundet har ingen erinran mot de delar av utredningens förslag som gäller bostadsarrende.

Advokatsamfundet: De erinringar som samfundet har framfört rörande de föreslagna ändringarna av reglerna om jordbruksarrende gäller i tillämpliga delar också de ändringar som föreslås i fråga om bostadsarrende och fiskearrende. Enligt kommitténs förslag har 10 kap. 6 § JB inte ändrats i sak och skulle därför egentligen inte föranleda något yttrande. Det bör dock påpekas att 6 § första stycket andra meningen felaktigt ger intrycket att arrendatorn har bevisbördan.

Sveriges fiskares riksförbund: Kommitténs förslag syftar till att ge arrendatorerna – både inom jordbruk och fiske – en starkare rättslig ställning. Kommittén anför således beträffande andra arrendevillkor än arrendavgiften, dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarandet att de i allt väsentligt har samma giltighet bl. a. för fiskearrende. Kommittén föreslår därför motsvarande ändringar i bestämmelserna om denna arrendeform. Riksförbundet har inte kunnat tolka kommitténs förslag på annat sätt än att de ovan tre nämnda avsnitten inte blir föremål för ändring i fiskearrendelagen.

Det synes oss inte finnas någon anledning att ej tillämpa samma bestäm-

melser för dödsbos besittningsskydd och uppsägningsförfarande gällande fiskearrenden. Denna typ av arrende bör i dessa fall få samma giltighet som utredningen föreslagit beträffande jordbruksarrende.

Beträffande arrendeavgiften vid förlängning av en yrkesfiskeupplåtelse är det krav att priset bestäms med hänsyn till arrendevattnets normala avkastning och inte till rådande marknadsförhållande, dvs. motsvarande tillämpning som föreslås för jordbruksarrende.

Vi vill här påpeka att från insjöfiskarna har det i skrivelse 1976-07-13 påpekats till 1973 års fiskevattenutredning konkurrensen om arrendevatten mellan yrkes- och fritidsfisket.

I dagens läge är det omöjligt för en förvärvsfiskare att bjuda över de summor som t. ex. en sportfiskeklubb är beredd att betala för ett fiskearrende. Ett yrkesfiskearrende kan på sikt i likhet med ett arrendejordbruk inte bära en större arrendekostnad än vad en normal avkastning ger. Med hänsyn till att efterfrågan på sportfiskevatten är stor har det emellertid inneburit en icke oväsentlig uppräknig av priserna för attraktiva vatten, som inte står i relation till värdet av fiskets avkastning.

Från Norrbottens inlandsfiskare har inkommit ett särskilt yttrande där man anför att förvärvsfisket i länets inland och fjällområden intar en särställning i förhållande till yrkesfisket i övriga landet, såväl strukturellt som arrende- och upplåtelsemässigt.

Sammanfattningsvis vill riksförbundet hävda att det förbättrade besittningsskydd som föreslås gälla för jordbruksarrende i sin helhet bör kunna överföras till fiskearrendelagen i enlighet med vad som tidigare anförts.

Sveriges fiskevattenägareförbund: Arrendevillkor. Den föreslagna ändringen innebär ingen nyordning och förbundet har ingen erinran mot vad kommittén föreslagit såsom lydelse av 5 § andra stycket lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

Uppsägningsförfarandet. Vad kommittén föreslagit i dessa avseenden finner förbundet lämpligt. Reglerna bör bringa ordning i förfarandet och tillskapa en bättre förutsättning för jämställdhet mellan parterna än vad nuvarande lagstiftning gör.

Dödsbos besittningsskydd. Förbundet finner det tveksamt om kommitténs förslag i detta avseende undanröjer oklarhet i nuvarande rättsläge. Den föreslagna regeln anger ej på tydligt sätt under vilken tid som arrendatorns dödsbo skall få besitta arrendestället. Frågan om dödsbos besittningsskydd är nära sammankopplad med de efterlevandes möjlighet och rätt att överta arrendet. Förbundet finner med anledning härav och ovan angivna påpekande att starka skäl föreligger för att frågan om dödsbos besittningsskydd utreds ytterligare och upptas till behandling gemensamt med frågan om de efterlevandes möjlighet och rätt att överta arrendet.

Med undantag av frågan om besittningsskydd för arrendatorns dödsbo finner förbundet det lämpligt att omgående lagstifta i de delar som kommittén upptagit till behandling i förevarande delbetänkande.

8 Ikraftträdande m. m.

Svea hovrätt: Förslaget till övergångsbestämmelser innebär att de föreslagna bestämmelserna om begränsning av jordägarens rätt att åberopa självintråde redan i januari 1979 kan tillämpas på avtal, som ingåtts under

den nuvarande lagens giltighetstid. Oavsett vilken uppfattning man har om behovet av nya bestämmelser, exempelvis om jordägarens rätt till självinträde, har några omständigheter inte framkommit som talar för att de nya bestämmelserna bör gälla redan under nu löpande arrendeperiod. Kommittén anför inte heller några särskilda omständigheter för detta avsteg från rådande lagstiftningspraxis.

Hovrätten anser att man i likhet med vad som varit regel vid tidigare arrendereformer under detta sekel bör upprätthålla principen att nya civilrättsliga bestämmelser skall reserveras för – förutom nya avtal - avtal som förlängs på grund av underlåtelse att efter ikraftträdandet uppsäga avtalet.

Arrendenämnden i Linköping: Enligt punkt 2 i förslaget skall ändringarna gälla även för avtal som träffats före lagens ikraftträdande. Mot detta förslag finns ingen erinran att göra utom i fråga om jordbruksarrendatorns ökade besittningsskydd i fall av självinträde.

Även om kommitténs förslag i denna del är angelägen finns det anledning att ifrågasätta förslaget. Möjligen kan en lösning av problemet ske enligt de grunder som kommit till uttryck i 41 § andra stycket lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken, dvs. att jordägaren ges rätt att inom viss tid begära förklaring hos arrendenämnden att nuvarande bestämmelser skall tillämpas.

Arrendenämnden i Malmö: Förslaget bryter mot en princip som eljest brukat tillämpas vid ikraftträdandet av ny lagstiftning, nämligen att den äldre regleringen bör gälla till dess parterna efter uppsägning har möjlighet att frånträda avtalet. Om parterna ingått ett avtal under förutsättning att vissa regler gäller för deras avtalsförhållande, kan uppenbarligen ändrade regler rubba förutsättningarna för avtalet. I synnerhet den föreslagna regeln om obillighetsprövning vid självinträde innebär för jordägarnas del en väsentlig ändring av avtalsförutsättningarna. Om regeln införs anser alltså nämnden att ikraftträdandet bör ske enligt förut tillämpad princip. Härigenom uppstår onekligen en viss risk för att ett antal arrenden sägs upp av jordägarna med tanke på den kommande regeln. Obilliga verkningar kan dock undvikas om arrendenämnden liksom hittills ställer höga krav på att självinträdet skall vara allvarligt menat och nogt övervägt.

De övriga materiella regler som föreslås ändrade (om fastställande av arrendeavgift och andra villkor och om dödsbos förlängningsrätt) anser nämnden inte medföra så stora ingrepp i gällande rätt att inte reglerna skulle kunna göras tillämpliga även på gällande avtal. Reglerna om ändrat uppsägningsförfarande är såsom procedurregler heller inte beroende av anknytning till utgången av pågående avtalsperioder.

Arrendenämnden i Göteborg: Enligt punkt 2 i förslaget skall ändringarna gälla även för avtal, som träffats före lagens ikraftträdande. Mot detta förslag finns ingen erinran att göra utom i fråga om jordbruksarrendatorns ökade besittningsskydd i fall av självinträde. Enligt arrendenämndens mening bör det inte komma i fråga att i denna del tillämpa den nya lagen förrän från den tidpunkt, då på grund av uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas. Nämndens uppfattning bygger på allmänt tillämpade rättsgrundsatser som bl. a. kommit till uttryck i 39 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

Uppsala universitet: Kommitténs förslag att de nya bestämmelserna skall gälla även för avtal som träffats före dess ikraftträdande leder till rättsförluster ifråga om jordägarens självinträde. Den föreslagna lagändringen i detta avseende innebär väsentligt andra förutsättningar för avtalets

ingående. Det kan sålunda antas att för åtskilliga ingångna avtal skulle dispens för arrendatorns besittningsskydd ha sökts med denna nya förutsättning. Enligt universitetets mening bör de nya bestämmelserna gälla först efter den första förlängning som sker efter lagens ikraftträdande.

Lantbruksstyrelsen: Lantbruksstyrelsen har inget att erinra mot de föreslagna övergångsbestämmelserna.

Lantbruksnämnden i Jönköpings län: Lantbruksnämnden bedömer att det förstärkta besittningsskyddet främst innebärande en obillighetsprövning i samband med återopande av jordägares självinträde är av för denne så genomgripande och väsentlig karaktär beträffande dispositionen av den egna fastigheten att det ur rättssäkerhetssynpunkt icke synes böra omfatta gamla avtal. Parterna bör liksom i samband med införandet av den nya arrendelagstiftningen 1972 först ha möjlighet att en gång säga upp löpande avtal utifrån de gamla förutsättningarna. Skulle kommitténs förslag trots ovanstående komma att genomföras bör det under alla förhållanden kompletteras med tilläggsanvisningar innebärande att arrendenämnderna skall ta speciella hänsyn gentemot jordägaren i samband med tvist om självinträde beträffande avtal som upprättats före de skärpta reglernas tillkomst.

Lantbruksnämnden i Kristianstads län: Utredningen har påpekat, att som allmän regel gäller, att ny civillag inte skall tillämpas på gamla avtal, om inte starka skäl talar härför. Lantbruksnämnden är tveksam om den mycket beränsade förstärkningen av arrendatorns besittningsskydd, som utredningen föreslagit, utgör ett tillräckligt motiv för att frångå ovan nämnda regel.

Domänverket: Enligt förslaget föreslås både civilrättsliga och processrättsliga bestämmelserna gälla även på avtal som sluts före den nya lagens ikraftträdande. Enligt svensk rätt gäller sedan lång tid tillbaka den allmänna grundsatsen att ny civillag ej ges tillämpning på gamla avtal utan att särskilda och mycket starkt vägande skäl talar härför. Verket finner det därför anmärkningsvärt att utredningen utan angivande av några som helst skäl förordar att de nya bestämmelserna skall få retroaktiv verkan. De fall av retroaktivitet som förekommit i samband med 1943, 1968 och 1972 års reformer har skett endast i vissa undantagsfall och med angivandet av mycket starka sociala skäl. Huvudregeln har dock alltid varit att de nya reglerna icke tillämpas på gamla avtal.

Stiftsnämnden i Lund: Stiftsnämndens allmänna uppfattning är att mycket stor återhållsamhet bör iaktas beträffande retroaktiv lagstiftning på det civilrättsliga området. Den föreslagna modifieringen av reglerna om arrendevillkor och om dödsbos besittningsskydd torde inte innebära – var för sig eller tillsammans – lika stor förstärkning av arrendatorns besittningsskydd som ändringsförslaget rörande jordägarens självinträde. Trots detta menar stiftsnämnden att de nya bestämmelserna om arrendevillkor och dödsbos besittningsskydd utan olägenheter kan tillämpas även på gamla avtal medan äldre bestämmelser om jordägarens självinträde bör äga tillämpning i fråga om redan ingångna avtal. Det är angeläget att parter och myndigheter som har att bedöma arrendeavgifters storlek i avtal av olika ålder kan göra detta efter enhetliga grunder. Likaså bör osäkerheten om gällande rättsinnehåll beträffande dödsbos besittningsskydd snarast undanröjas. Föreslagen regel om jordägarens självinträde torde däremot i många fall helt rubba förutsättningarna för redan ingångna avtal och bör därför bli gällande endast på nya avtal.

Boställsnämnderna står i begrepp att om ett par månader bestämma arrendevillkoren för de arrenden som går ut den 14 mars 1980 och hinner

inte få kännedom om de regler som med tillräcklig grad av säkerhet kommer att gälla efter stundande årsskifte. Det kan bli nödvändigt att överväga ändrade uppsägningsrutiner och sprida information om dessa till de många förvaltarna av kyrkans arrendegårdar. Det vore olyckligt om såväl dessa förvaltare som övriga jordägare fann sig föranlättna göra uppsägning i förtid och före årsskiftet enbart med hänvisning till osäkerheten om innebörden av ifrågavarande förslag till lagstiftning. För att få en lugnare övergång och ge rimlig tid för rådgivning och upplysning för att öka kunskapen om arrendeavgifter och övriga arrende frågor hos parterna på arrendemarknaden, vill stiftsnämnden föreslå att de nya reglerna träder i kraft först den 1 januari 1980.

Stiftsnämnden i Linköping: Lagen får inte komma att gälla avtal som har tecknats före lagens ikraftträdande. En regel, som medger tillämpning av den nya lagen på redan tecknade avtal efter första uppsägningstillfället, kan dock accepteras.

TRF: TRF finner det lämpligt att, såsom kommittén föreslagit, de äldre bestämmelserna blir gällande för arrendetvist som anhängiggjorts i arrendenämnd före lagens ikraftträdande. Vidare bör de äldre bestämmelserna om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd äga tillämpning för det fall uppsägning av arrendeavtal skett före lagens ikraftträdande.

TRF finner, liksom kommittén, det lämpligt att de föreslagna ändringarna angående uppsägningsförfarandet skall i deras egenskap av processrättsliga bestämmelser tillämpas även på äldre rättsförhållanden.

Vad beträffar dödsbos besittningsskydd hänvisas till vad TRF tidigare anfört angående lagstiftning i den delen. Principiellt anser dock TRF hinder ej föreligga mot att en regel som den föreslagna kan tillämpas även på äldre rättsförhållanden. Regeln är visserligen av civilrättslig art men kan ses som ett klagörande av ett rättsförhållande som varit oklart i gällande lag och praxis.

TRF finner skäl invända mot kommitténs förslag att reglerna angående jordägarens rätt till självinträde skall tillämpas även på vid ikraftträdandet gällande avtal. Regeln är av civilrättslig art och är en ny regel. Om den skulle tillämpas även på äldre rättsförhållanden skulle detta innebära att en nyttjanderättsupplåtelse blir underkastad andra regler än parterna vid avtalets ingående och även sedermera under avtalstiden haft anledning att räkna med.

TRF anser med anledning härav att regeln angående jordägarens självinträde ej bör ges tillämplighet fullt ut på äldre rättsförhållanden. TRF föreslår därför att äldre rättsförhållanden blir underkastade den nya regeln först från den tidpunkt då avtalet kunnat bringas att upphöra på grund av uppsägning som sker efter lagstiftningens ikraftträdande. För att det ej skall dröja allt för länge innan den föreslagna regeln får tillämplighet på gällande äldre avtal, föreslår TRF att den angivna huvudprincipen kompletteras med en bestämmelse om, att regeln angående självinträde får tillämplighet på vid lagens ikraftträdande gällande avtal för vilka arrendetiden utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år. Detsamma gäller om arrendatorn själv eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Jordägaren bör dock ges möjlighet att inom ett år från lagens ikraftträdande begära förklaring hos arrendenämnden att den ifrågavarande regeln ej skall vara tillämplig på avtalet och nämnden med hänsyn till omständigheterna finner skäl meddela sådan förklaring.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund: Det synes orealistiskt att anta, att förslaget om det görs till lag, kan träda i kraft redan 1979. Vidare anser förbundet att det bör förflyta i varje fall två år mellan förslagets upphöjande till lag och lagens ikraftträdande. För jordägare sådana som de svenska pastoraten innebär nämligen den ev. nya lagen så många delvis komplicerade nyheter att det kommer att uppstå problem av informationsteknisk art.

Slutligen vill förbundet bestämt vända sig mot förslaget att göra den nya lagstiftningen retroaktiv. Förbundet är av den mening, att all retroaktiv lagstiftning skall undvikas. I straffrätten är ju denna regel en självklarhet i demokratier. Men även inom civilrätten bör denna regel upprätthållas. Det bör vara självklart, att de som ingått ett avtal skall kunna vara helt säkra på att inte avtalet helt eller delvis skall rivas upp av ny lagstiftning.

Advokatsamfundet: Samfundet avstyrker bestämt att andra punkten ges den förslagna utformningen med generellt retroaktiv verkan. Ändringen av självinträdesregeln skulle – om den ges retroaktivitet – innebära ett sådant ingrepp att jordägare inte kan anses skyldiga att acceptera den. Även förstärkningen av dödsbos förlängningsrätt är av alltför stor betydelse för att ges tillbakaverkande kraft. Det torde vara tillräckligt om man utformar övergångsbestämmelsen efter samma principer som i 41 § övergångsbestämmelserna till JB. Därigenom hindrar man att de nya bestämmelsernas tillämpning fördröjs vid långtidsavtal. För tillämpningen av nya avgiftsregeln saknar retroaktivitetsfrågan praktisk betydelse. Uppsägningsreglerna torde vara att bedöma som processuella regler.

Sveriges jordägareförbund: De föreslagna lagändringarna avses träda i kraft den 1 januari 1979. Detta är en alltför kort tid för att parterna på arrendemarknaden skall ha tid att sätta sig in i de nya reglerna. Ikraftträdandet bör därför senareläggas, till förslagsvis den 1 januari 1980.

För äldre avtal får kommitténs förslag den orimliga konsekvensen att arrendatorerna tillerkännes en förmån de aldrig räknat med, samtidigt som jordägarens situation drastiskt försämras.

För den framtida utvecklingen på arrendemarknaden kommer de föreslagna ändringarna – om de genomföres – att medföra en stark minskning av utbudet av arrendejord. Detta är på sikt till stor nackdel för arrendatorerna. Även ur allmän synpunkt är det en nackdel genom att förhindra jordbrukets smidiga anpassning till skiftande förhållanden. Det är ej rimligt att dessa nackdelar tillåtes uppkomma när parterna på arrendemarknaden inom ramen för rådande avtalsfrihet har goda möjligheter att tillgodose arrendatorernas berättigade krav på social och ekonomisk trygghet. Visserligen står denna möjlighet ej omedelbart till buds beträffande ur denna synpunkt eventuellt otillfredsställande äldre avtal och intresset av en lagändring kan i dessa fall vara i motsvarande mån större. Men att till priset av djupgående tvångsingripanden i gällande avtal och stora nackdelar för arrendesystemets funktion i framtiden ge vissa arrendatorer en förmån, som de själva aldrig haft anledning att räkna med synes orimligt. Det är ej heller förenligt med de principer som gäller i ett rättssamhälle.

Förbundet motsätter sig med skärpa de föreslagna ändringarna i reglerna om jordägarens självinträde. Ur allmän synpunkt är de övervägande till nackdel. På någon sikt är de till stor nackdel även för arrendatorerna och arrendesystemet som sådant. De ringa fördelar som i vissa fall kan föreligga utgör ej tillräckliga skäl för en ändring av nuvarande regler. Övergångsbestämmelserna med åtföljande ingripanden i avtal som ingåtts under helt andra förutsättningar kan förbundet ej acceptera.

Skånes jordägareförbund: Enligt betänkandet föreslås den nya lagen träda i kraft den 1 januari 1979. Ringa tid torde då komma att förflyta mellan det lagen kungjorts i SFS och sagda tidpunkt. Liknande situation med kort tidsintervall har förelegat i andra fall vid kungörandet av ny lagstiftning, vilket vållat betydande olägenheter för både jordägare och arrendatorer. Det synes ej vara angeläget att den nya lagstiftningen force-ras fram, och förbundet vill för varje fall förorda ett ikraftträdande den 1 januari 1980.

Enligt betänkandet skulle de nya bestämmelserna gälla även för avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende, som träffats före lagens ikraftträdande. Förbundet vill av principiella skäl avstyrka, att lagstiftningen skulle få retroaktiv verkan i dessa fall.

De remitterade lagförslagen

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 8 kap. 28, 31 och 33 §§, 9 kap. 8 och 9 §§ samt 10 kap. 6 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 9 kap. 9 a § och 10 kap. 6 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 KAP.

28 §

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

31 §²

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §³

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 a §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 KAP.

8 §

Om jordägaren uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

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

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

² Senaste lydelse 1973:187.

³ Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället,

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej är särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan,

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

9 §⁴

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Föreslagen lydelse

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. *Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.*

Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det ej är oskäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

⁴ Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Föreslagen lydelse

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

9 a §

Avlider arrendatorn under arrendetiden, skall vid tillämpningen av 9 § andra stycket andra och tredje meningarna dödsboet ha rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Detta gäller dock endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Förlängs i annat fall arrendeavtal sedan arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo, skall arrendetiden utgöra ett år i den mån ej annat följer av 9 § fjärde stycket. Föreligger synnerliga skäl, får dock förlängning ske för längre tid än ett år.

10 KAP.

6 §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger 9 kap. 9–13 §§ motsvarande tillämpning.

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den ej är oskälig. Fordrad arrendeavgift är att anse som oskälig, om den inte endast obetydligt överstiger vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det ej är oskäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Förlängning skall dock ske för tid

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

6 a §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger i övrigt 9 kap. 9 a--13 §§ motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

Med undantag av 9 kap. 8 § gäller de nya bestämmelserna även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

9 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

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

Härigenom föreskrivs att 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*5 §¹

Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

¹ Senaste lydelse 1971:883.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1. arrenderätten är förverkad utan att likväl fastighetens ägare uppsagt avtalet att upphöra på grund härav,

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

3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket,

3. fastighetens ägare gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka fisket, *och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,*

4. fastighetens ägare i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9–13 §§ jordabalken motsvarande tillämpning.

I fråga om förlängning av arrendeavtal äga 9 kap. 8 § andra stycket och 9a–13 §§ samt 10 kap. 6 § jordabalken motsvarande tillämpning. *Hänvisningarna till 9 kap. 9 § jordabalken skall dock i stället avse 10 kap. 6 § samma balk.*

Första och andra styckena gälla ej, om arrendeavtalet icke träffats för viss tid eller om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

De nya bestämmelserna i 5 § andra stycket gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har arrendeavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

5 § första stycket 3 i den nya lydelsen gäller i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet först efter den tidpunkt till vilken fastighetens ägare tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

3 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 11 och 17 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*11 §²

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1978:306.

Nuvarande lydelse

tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearronden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

17 §³

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Föreslagen lydelse

tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6a § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearronden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. *I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga.* Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

³ Senaste lydelse 1978:306.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1979-03-20

Närvarande: f. d. justitierådet Brunnberg, regeringsrådet Petrén, justitierådet Sven Nyman, justitierådet Knutsson.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 22 februari 1979 har regeringen på hemställan av chefen för justitiedepartementet, statsrådet Romanus, beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Staffan Janvid.

Förslagen föranleder följande yttranden.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Ingressen

Petrén:

Enligt mitt förslag kommer 10 kap. att lämnas oförändrat. Ingressen bör ändras i enlighet härmed.

9 kap. 9 §

Brunnberg, Sven Nyman och Knutsson:

Kan parterna vid förlängning av arrendeavtal inte komma överens i fråga om villkor som rör annat än arrendeavgiftens storlek eller arrendetidens längd, skall enligt paragrafens nuvarande lydelse av jordägaren uppställt villkor gälla, om det inte strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Vid prövningen har man, såsom påpekades vid införandet av generalklausulen i 36 § avtalslagen, att anlägga i stort sett samma betraktelsesätt som vid tillämpningen av detta lagrum. Det framstår därför i och för sig som naturligt att också anpassa paragrafens lydelse till generalklausulens formulering.

Det remitterade förslaget innebär emellertid inte endast att paragrafens formulering anpassas till 36 § avtalslagen utan också att bägge parter skall ha samma rätt att få villkor som de uppställer införda i avtalet. Detta innebär att arrendenämnden kan få att pröva två alternativa villkor. Någon

sådan situation kan inte uppstå vare sig enligt 36 § avtalslagen, där bedömningen avser innehållet i ett gällande avtal, eller enligt förevarande paragraf i dess nuvarande utformning, vilken anknyter till ett av den ena parten – jordägaren – uppställt villkor.

En bedömning enligt den föreslagna regeln kan leda till att ett uppställt villkor förkastas eller jämkas. En förutsättning härför är emellertid att villkoret i något avseende kan betecknas som oskäligt. I annat fall skall det godtas. Om två alternativa villkor föreligger till prövning och intetdera är oskäligt, innebär alltså bestämmelsens formulering att båda villkoren skall gälla. Paragrafen ger i en sådan situation inte nämnden någon befogenhet att välja mellan två sinsemellan oförenliga villkorsalternativ eller att fastställa avtalsinnehållet på grundval av en sammanjämkning av de båda alternativen.

Den svårighet som här har påpekats skulle bortfalla, om prövningen, såsom utredningen föreslog, i stället får bygga på en regel att villkoren skall vara skäliga. På grundval av en sådan regel finns alltid möjlighet för arrendenämnden att träffa ett val inom den ram som dras upp av parternas ståndpunkter. Departementschefens uttalanden i specialmotiveringen till paragrafen tyder också på att han har en sådan bedömning i åtanke.

Om, vilket förefaller rimligt, båda parter skall ha samma möjligheter att få av dem uppställda villkor pröva av arrendenämnden, kan alltså bedömningsnormen inte utformas efter mönster av 36 § avtalslagen. I stället bör föreskrivas att uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt. Det skulle möjligen kunna övervägas att låta denna regel avse endast nya villkor, medan frågan om den fortsatta giltigheten av ett tidigare överenskommet villkor skulle avgöras efter en oskälighetsbedömning. En sådan uppdelning skulle emellertid medföra tillämpningssvårigheter, exempelvis om ett förslaget nytt villkor i sak innebär en jämkning av ett tidigare avtalsvillkor.

Mot bakgrund av det nu anförda föreslår vi att paragrafens andra stycke ges följande avfattning:

”Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.”

Petrén:

Fråga är om en förlängning av ett arrendeavtal. Detta skall alltså bestå (se t. ex. lagrådet NJA II 1972 s. 295). Enligt 9 kap. 8 § jordabalken är det arrendatorn som har en rätt till förlängning. I princip innebär denna att det existerande avtalet skall fortbestå oförändrat ytterligare någon tid.

I det enklaste fallet blir det då endast frågan hur avtalstiden skall förlängas som tarvar lösning. Stadgande härom bör intas som ett första stycke i paragrafen. Det kan, som lagrådets övriga ledamöter funnit, lämpligen utformas i enlighet med vad som för närvarande föreskrivs i paragrafens första stycke fjärde och femte meningarna. Stycket torde böra inledas sålunda: "Förlängning av arrendeavtal skall ske för tid som - - -". Till de båda meningarna bör fogas en ytterligare mening om att avtalet i övrigt består oförändrat. Det måste dock stå parterna fritt att överenskomma om ändringar i avtalet i den mån jordabalken ej innehåller tvingande regler. Vidare erfordras möjlighet att, om parterna ej blir eniga, jämka vissa avtalsvillkor och vid behov tillfoga nya. Regeln härom i styckets avslutande mening kan erhålla följande lydelse: "Avtalet gäller i övrigt med oförändrat innehåll, om parterna ej överenskommer om annat eller eljest annat skall gälla enligt denna balk."

Med hänsyn till fortgående penningvärdeförsämring är regelmässigt nödvändigt vid förlängning att omreglera arrendeavgiften. Ett stadgande här om bör bilda paragrafens andra stycke. Det bör lämpligen erhålla den lydelse, som föreslås i första stycket i det remitterade förslaget. Första meningen bör dock avfattas sålunda: "Arrendeavgiften utgår med skäligt belopp."

Slutligen erfordras det en regel för det fall att någondera parten vill få ändring i gällande avtalsvillkor eller tillfoga något nytt sådant. Ändringsförslag från endera parten synes böra godtas om det med hänsyn till den nya situation, som förlängningen skapar, framstår som skäligt. I detta nya läge kan det också bli erforderligt med helt nya avtalsvillkor. Även sådana bör godtas mot den andra partens bestridande endast om de utifrån den av förlängningen skapade situationen framstår som skäliga. Ett tredje stycke med stadganden härom kan få följande innehåll:

"Begär jordägaren eller arrendatorn ändring i annat avtalsvillkor eller uppställer någondera av dem nytt sådant villkor, skall ändringen eller det nya villkoret gälla endast i den mån det framstår som skäligt med hänsyn till förlängningen av avtalet."

Tredje och fjärde styckena i det remitterade förslaget skall med den nu förordade lösningen utgå.

Det bör tilläggas att, om arrendenämnd får förlängningsfråga till bedömning, de olika leden, som lagtekniskt föreslås behandlade i tre skilda stycken, måste ses i ett sammanhang. Förlängningstiden kan bli beroende av hur arrendeavgiften jämkas. Om nya arrendevillkor befinnes böra godtas, kan de påverka arrendeavgiften och eventuellt även förlängningstiden. Arrendenämndens bedömning måste, även om de olika delarna vägs in var för sig, till slut ske i ett sammanhang.

9 kap. 9 a §

Brunnberg, Sven Nyman och Knutsson:

Godtas vårt förslag till omformulering av 9 kap. 9 § andra stycket bör hänvisningen i första meningen av förevarande paragraf avse 9 § andra stycket första och andra meningarna.

Petrén:

Godtas mitt förslag till avfattning av 9 kap. 9 §, skall hänvisningen i första meningen avse 9 § första stycket.

10 kap. 6 §

Brunnberg, Sven Nyman och Knutsson:

Beträffande utformningen av andra stycket hänvisas till vad vi har anfört vid 9 kap. 9 §.

Petrén:

Något egentligt behov av att i lagtexten i 10 kap. upprepa ifrågavarande del av regleringen i 9 kap. synes ej föreligga. Den omständigheten att, om reglerna i 9 kap. 9 § göres oförändrat tillämpliga även på bostadsarrende, arrendeställets avkastningsförmåga kommer att vägas in vid bedömningen av en begärd arrendeavgifts skälighet också då fråga är om ett bostadsarrende torde i stort sett sakna praktisk betydelse. Spelar markens avkastningsförmåga verklig roll, är det riktigt att den får inverka. Är den i sammanhanget likgiltig, kan man bortse från den. Jag anser därför att de föreslagna ändringarna i paragrafen är överflödiga och att paragrafen kan bibehållas oförändrad.

10 kap. 6 a §

Petrén:

Under hänvisning till vad jag anfört vid 10 kap. 6 § föreslår jag att paragrafen utgår.

Förslaget till lag om ändring i lagen om fiskearrenden

Brunnberg, Sven Nyman och Knutsson:

Vi lämnar förslaget utan erinran.

Petrén:

Ändringen i 5 § andra stycket samt övergångsbestämmelserna andra stycket erfordras ej, om mitt förslag beträffande ändringarna i jordabalken godtas.

Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Brunnberg, Sven Nyman och Knutsson:

Vi lämnar förslaget utan erinran.

Petrén:

Ändringen i 11 § första stycket erfordras ej, om mitt förslag beträffande ändringarna i jordabalken godtas.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-03-22

Närvarande: statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Wirtén, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, De Geer, Cars, Gabriel Romanus

Föredragande: statsrådet Sven Romanus

Proposition om ändring i arrendelagstiftningen

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Jag ansluter mig till vad lagrådets majoritet har anfört beträffande 9 kap. 9 § förslaget till lag om ändring i jordabalken och tillstyrker att andra stycket i nämnda paragraf utformas på det sätt som dessa ledamöter har förordat. Jag tillstyrker också de av dessa ledamöter föreslagna följdändringarna i 9 kap. 9 a § och 10 kap. 6 § andra stycket i samma lagförslag.

Vad jag nu har sagt innebär att jag inte biträder de ändringsförslag beträffande de hittills nämnda paragraferna som har förts fram av den fjärde ledamoten i lagrådet. Vad samme ledamot i övrigt har anfört beträffande de remitterade lagförslagen föranleder inte någon ändring i förslagen.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att antaga de av lagrådet granskade förslagen med vidtagna ändringar.

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 22 februari 1979.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1. lag om ändring i jordabalken	2
2. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden	6
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	7
Utdrag av regeringsprotokollet den 22 februari 1979	9
1 Inledning	9
2 Allmän motivering	10
2.1 Allmänna utgångspunkter	10
2.2 Arrendeavgiften	12
2.3 Andra arrendevillkor	20
2.4 Rätten till självinträde	21
2.5 Dödsbos besittningsskydd	26
2.6 Uppsägningsförfarandet	28
2.7 Följdändringar beträffande bostadsarrende och fiskearrende .	30
2.8 Ikraftträdande	31
3 Upprättade lagförslag	31
4 Specialmotivering	31
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	31
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden	41
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	42
5 Hemställan	44
6 Beslut	44

Bilaga 1

Kommitténs sammanfattning av sitt betänkande	45
--	----

Bilaga 2

Kommitténs lagförslag	52
-----------------------------	----

Bilaga 3

Remissammanställning	69
1 Allmänna synpunkter	69
2 Arrendeavgiften	80
3 Andra arrendevillkor	109
4 Rätten till självinträde	112
5 Dödsbos besittningsskydd	127
6 Uppsägningsförfarandet	137
7 Följdändringar beträffande bostadsarrende och fiskearrende	163
8 Ikraftträdande m. m.	166

Bilaga 4

De remitterade lagförslagen	172
-----------------------------------	-----

Utdrag av lagrådets protokoll den 20 mars 1979	179
--	-----

Utdrag av regeringsprotokollet den 22 mars 1979	184
---	-----