

Nr 35

Lagutskottets betänkande i anledning av motioner angående vissa ändringar i bestämmelserna rörande jordbruksarrende.**Motionsyrkandena**

I motionen 1974:652 av herr Larsson i Staffanstorp m. fl. (c) hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär att jordabalkens bestämmelser om jordbruksarrendators rätt att sätta annan i sitt ställe jämkas i enlighet med vad som anförs i motionen.

I motionen 1974:975 av herr Larsson i Staffanstorp m. fl. (c, fp) hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär

1. sådan ändring av 9 kap. 9 § jordabalken att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal skall i första hand bestämmas med beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga,

2. sådan ändring av besittningsskyddsprocedurens regler i 9 kap. jordabalken att uppsägningsförfarandet till såväl tid som innehåll blir entydigt på sätt i motionen föreslås.

I motionen 1974:976 av herr Larsson i Staffanstorp m. fl. (c, fp) hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär sådan ändring av 9 kap. jordabalken

1. att det generella undantaget för kommuner beträffande avtalstiden vid gårdsarrenden upphäves,

2. att dödsboarrenden skall kunna betraktas som gårdsarrenden.

Utskottet har inhämtat utlåtanden över samtliga tre motioner från Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län samt lantbruksnämnden i Östergötlands län. På begäran av utskottet har vidare yttranden över de tre motionerna avgivits av Lantbrukarnas riksförbund (LRF) och över motionen 1974:976 av Svenska kommunförbundet. Yttrande över motionerna har dessutom inkommit från Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer.

Kommunala arrendeupplätelser

Gällande rätt m. m.

Lagstadgat besittningsskydd för jordbruksarrendatorer infördes år 1943. Skyddet gällde dock endast vid s. k. socialt arrende. De sociala arrendena, som omfattade brukningsdelar på högst 50 hektar odlad jord, utgjorde i

antal cirka 40 procent av alla arrendegårdar i landet. För kommunernas jordbruksarrendatorer gällde då inga lagbestämmelser om besittningsskydd. Sådana infördes genom *lagen (1946:147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord*.

Den betydelsefullaste skillnaden mellan nyttjanderättslagens bestämmelser om sociala arrenden och 1946 års lag gällde minimitiden, dvs. den minsta tid till vilken parterna med bindande verkan kunde bestämma upplåtelsen. Medan nyttjanderättslagen här föreskrev fem år, gällde enligt 1946 års lag en minimitid av ett år. Samma tider och samma skillnad mellan de båda lagarna gällde för de genom besittningsskyddet förlängda arrendetiderna. Motivet till den kortare arrendetiden i 1946 års lag var att kommunerna ansågs behöva större frihet än andra markägare vid dispositionen av jorden.

En av de viktigare nyheterna i den arrendereform som den år 1970 antagna *jordabalken (JB)* innebar var att den tidigare skillnaden mellan sociala och icke sociala arrenden försvann. Besittningsskyddet tillkommer nu med några få undantag alla jordbruksarrenden, som omfattar bostad åt arrendatorn (s. k. *gårdsarrenden*) och vidare övriga jordbruksarrenden (s. k. *sidoarrenden*), under förutsättning att arrendetiden är mer än ett år (9 kap. 7 §).

Den kommunala arrendelagen upphörde att gälla när jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972. I motsats till nyttjanderättslagen omfattar jordabalken även upplåtelser av jordbruksarrende som görs av kommun. Jordabalken bygger på principen att sådana upplåtelser skall följa samma regler som gäller för övriga jordbruksarrenden. Från denna princip har emellertid avsteg gjorts när det gäller minimitiden. Enligt 9 kap. 2 § andra stycket utgör sålunda minimitiden för gårdsarrende fem år, såvida inte jordägaren är kommun, i vilket fall minimitiden är ett år. Den i kommunala arrendelagen stadgade ettårstiden har således överflyttats till JB. Har avtal träffats om kortare arrendetid än nu angivna minimitider, gäller avtalet för den lagstadgade minimitiden. Om arrendenämnden efter ansökan godkänner avtalet i denna del (lämnar dispens), gäller avtalet dock för den överenskomna tiden.

Den i JB gällande ordningen innebär följaktligen att en kommun utan att behöva söka dispens kan upplåta gårdsarrende som ligger långt från tätbebyggelse och t. o. m. i annan kommun utan att vara underkastad den femåriga minimitid som gäller för alla andra – inklusive staten – som upplåter jord för jordbruksarrende.

Även om kommun upplåtit arrende under en tid av endast ett år har, såsom framgår av det ovan anförda, arrendatorn likväl besittningsskydd under förutsättning att det är fråga om ett gårdsarrende. Besittningsskyddet kan emellertid brytas enligt vissa i 9 kap. 8 § angivna grunder. Av intresse i förevarande sammanhang är de grunder som upptagits under punkterna 5 och 6. Enligt punkt 5 kan besittningsskyddet sålunda brytas om jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Besittningsskyddet kan vidare enligt punkt

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

Förarbetena till jordabalken

I sitt år 1968 avgivna betänkande (SOU 1968:57) Jordbruksarrende föreslog *arrendelagsutredningen* att de kommunala arrendena i princip borde följa samma bestämmelser som jordbruksarrenden i allmänhet. Emellertid fann utredningen att särskilda regler erfordrades i vissa avscenden. Det förelåg i många fall ett påtagligt behov för kommunerna av att inte vara bundna av besittningsskyddsbestämmelserna. Även med korta arrendeperioder kunde besittningsskyddet utgöra ett hinder för den kommunala verksamheten, eftersom det i många fall kunde vara svårt att förutse utgången av den intresseavvägning som skedde i en optionstvist. Kommunerna kunde därför ofta inte vara säkra på att återfå dispositionen över marken vid viss bestämd tidpunkt.

Utredningen föreslog på grund av det anförda att reglerna om gårdsarrende inte skulle tillämpas i de fall kommun upplät mark, som till större delen låg inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Övrig kommunal mark skulle i princip följa samma regler som andra jordbruksarrenden. Omfattade en upplåtelse arrendatorns bostad, var i dessa fall bestämmelserna om fem-årig minimitid och förlängningstid därför i princip tillämpliga. Utredningen fann det dock motiverat att medge kommunerna större avtalsfrihet än som följde av reglerna om gårdsarrende, när upplåtelse skedde av mark, som inom överskådlig framtid kunde komma att behövas för annat ändamål än jordbruk. Kommun föreslogs därför få rätt att i vissa fall söka särskild dispens från besittningsskyddsbestämmelserna. Sådan rätt skulle förligga beträffande mark som kommunen upplåtit eller avsåg att upplåta som gårdsarrende, om marken med hänsyn till den framtida utvecklingen krävdes för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Dispens borde lämnas endast då kommunens behov av marken framstod som aktuellt. Kommunen kunde emellertid i ett sammanhang begära dispens för all jord kommunen ägde eller kunde komma att bli ägare till inom ett sammanhängande område runt befintlig tätbebyggelse.

De föreslagna bestämmelserna mötte erinringar huvudsakligen från företrädare för de kommunala intressena. Sålunda föreslog *Svenska kommunförbundet* i ett utförligt yttrande att alla kommunala arrenden och gårdsarrenden skulle undantas från besittningsskyddsbestämmelserna. Om ett sådant generellt undantag inte gjordes för de kommunala gårdsarrendena, borde reglerna om besittningsskydd dock inte gälla för de fall att marken till någon del låg inom fastställd plan. Vidare borde minsta arrendetid och förlängningstid bestämmas till ett år.

I propositionen (1970:20, del B s. 871) anförde *departementschefen* att han delade utredningens uppfattning att de kommunala arrendeupplåtelse

i princip borde följa samma regler som övriga jordbruksarrenden. Endast i de fall dessa bestämmelser kunde antas vara hindrande för kommunerna i deras verksamhet borde särskilda regler uppställas. Departementschefen anförde vidare följande.

Den samhällsutveckling som ägt rum under de senaste decennierna har medfört att den kommunala verksamheten vidgats i olika avscenden. Efter- som bebyggelseplanering och bostadsförsörjning numera i betydande grad är kommunala angelägenheter, har många kommuner förvärvat avsevärda markområden avsedda för bebyggelse. Ökade möjligheter för kommun att anskaffa mark har tillskapats genom att lån för markförvärv kan erhållas och genom tillkomsten av förköpslagen. I fall marken inte omedelbart skall användas för kommunalt ändamål kan det ofta vara lämpligt att marken arrenderas ut för jordbruk. För att den kommunala verksamheten inte skall hindras eller fördröjas är det emellertid av vikt att kommunen kan återfå dispositionen över marken när det blir aktuellt att använda denna för annat ändamål.

Under remissbehandlingen har det gjorts gällande att de kommunala arrendeupplåtelseerna helt bör undantas från besittningsskyddsbestämmelserna. Jag delar inte denna uppfattning. De berättigade krav kommunen har att fritt kunna förfoga över marken får inte medföra att arrendatorns intresse av en varaktig besittning lämnas obeaktat. Vid åtskilliga kommunala arrenden är förhållandena sådana att upplåtelsen måste betraktas som permanent. Den ökade kommunala markanskaffningen torde ha medfört att antalet sådana arrenden blivit större. Finner kommunen det förenligt med sina intressen att upplåta mark som gårdsarrende eller som sidoarrende för längre tid än ett år, bör arrendatorn vid arrendetidens utgång ha rätt till förlängning av avtalet.

Emellertid kan det ofta vara svårt för kommunen att i förväg överblicka en så lång arrendetid som fem år och avgöra om marken kan behöva tas i anspråk inom denna tid. I en sådan situation är det tänkbart att kommunen av försiktighet underlåter att upplåta marken som gårdsarrende. För att undvika ett minskat utbud av sådana arrenden bör minimitiden för upplåtelse av kommunalt gårdsarrende bestämmas till ett år. Sådan minimitid gäller även enligt kommunala arrendelagen. Förlängning av arrendeförhållandet föreslås ske för samma tid som upplåtelse tiden. Genom en begränsning av arrendetiden kan kommunen således få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. Jag vill emellertid understryka vikten av att upplåtelse tiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

De föreslagna bestämmelserna om minimitid vid kommunala arrendeupplåtelser kritiserades i några motioner. Motionärerna yrkade att undantaget från bestämmelserna om minimitid vid kommunala arrenden borde begränsas till att avse fall, då arrendestället till större delen var beläget inom fastställd plan. I sitt utlåtande (3LU 1970:80) anförde *tredje lagutskottet* att utskottet inte hade någon erinran mot den principiella lösning som jordabalksförslaget innebar i fråga om de kommunala arrendeupplåtelseerna. Utskottet (majoriteteten) påpekade vidare att det i realiteten inte var någon större skillnad mellan arrendelagsutredningens och propositionens förslag.

Utskottet anförde vidare bl. a. följande.

En begränsning av reglerna om minimitid vid kommunala arrendeupplåtelser till sådana fall, då arrendestället ligger helt eller delvis inom planlagt område, skulle innebära en betydande risk för att den kommunala verksamheten hindras eller fördröjs. Ett exempel får belysa vad som har sagts nu. Antag att mark tillhörig en kommun har reserverats för visst i stads- eller byggnadsplan angivet ändamål av hög angelägenhetsgrad och att det därefter på grund av omständigheter, som ligger utanför kommunens kontroll, visar sig att det ifrågavarande området inte kan användas på sätt som åsyftats. I ett sådant fall är det rimligt, att kommunen skall ha möjlighet att för samma ändamål snabbt kunna ta i anspråk annan mark, som tillhör kommunen. Den mark som därvid kan komma i fråga blir i det tänkta fallet i första hand inte planlagd mark. I anslutning till exemplet vill utskottet erinra om att kommunen inte enligt de föreslagna arrendebestämmelserna torde ha någon möjlighet att utan samtycke av arrendatorn få disponera den utarrenderade marken före arrendetidens utgång.

En synpunkt som i sammanhanget är värd beaktande är, att intresset av att genom lagstiftning skydda den enskilde inte gör sig lika starkt gällande i förevarande sammanhang som när fråga är om att medge eller förhindra förändringar i ett bestående rättsförhållande. Vid utformningen av reglerna om minimitiden vid kommunala upplåtelser bör man således hålla i minnet, att kommunens motpart har valfrihet så till vida att han kan avstå från det tillämnade arrendet, om han finner det vara mera förenligt med sina intressen. Inte heller skall bortses från att upplåtelsetidens längd regelmässigt har stor betydelse för arrendeavgiftens storlek.

På grund av vad som har anförts kan utskottet inte biträda de motionsvis framställda yrkandena. Motionerna bör därför avslås i förevarande del. Utskottet vill dock understryka vikten av att upplåtelsetiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

I en till utskottets utlåtande fogad reservation anförde *utskottets minoritet*, sju ledamöter (c, fp, m), att en undantagsregel obestriddligen borde gälla när kommunalt arrendeställe till större delen var beläget inom planlagt område. Däremot var det inte lika givet att undantagsregeln borde gälla vid andra kommunala gårdsarrenden. Minoriteten anförde vidare följande.

Utgångspunkten när det gäller regleringen beträffande kommunala jordbruksarrenden bör vara, att kommun skall vara jämställd med varje annan jordägare. Avsteg från denna grundsats, som arrendelagsutredningen anslutit sig till och som det föreliggande förslaget också bygger på, bör få komma i fråga endast om särskilda och tungt vägande skäl gör det motiverat. Av vad som anförts nyss framgår, att sådana skäl får anses föreligga i fråga om minimitiden vid upplåtelse av gårdsarrende, när arrendestället till större delen ligger inom fastställd plan. Även om vissa skäl kan anföras för ytterligare avsteg från den angivna grundsatsen i fråga om minimitiden, anser utskottet inte att dessa skäl är av erforderlig styrka. Tvärtom kan skäl anföras mot den utformning av bestämmelserna om minimitid som föreslås i propositionen. Den föreslagna regleringen kan nämligen befaras leda till att kommunerna till förfång för jordbrukare enbart av bekvämlighetsskäl kommer att teckna ettåriga avtal även om det i det särskilda fallet inte finns något behov av en så kort arrendetid.

Minoriteten tillstyrkte på så sätt motionerna att undantagsregeln för kommunala gårdsarrenden skulle gälla endast om arrendestället till större delen

låg inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan.

Riksdagen biföll utskottets förslag.

Motionen

I motionen framhålls att möjligheterna för kommun att sätta arrendetiden vid gårdsarrenden till ett år har kommit att begagnas av kommunerna i mycket stor utsträckning oavsett om exploatering är aktuell eller icke. Enligt motionärerna förekommer det fall där kommunerna begär att få teckna ett årsarrende på egendomar, som förvärvats för och inlagts i plan som strövområde. För arrendatorn är det emellertid ett väsentligt avbräck att icke med säkerhet kunna planera sin drift på längre tid än ett år i sänder. Det torde därför enligt motionärernas mening vara befogat med en undersökning i vilken utsträckning kommunerna opåkallat begagnar sin möjlighet till ettårsarrenden även vid gårdsarrenden. Åtskilliga kommunala arrenden är – såsom redan departementschefen påpekade vid jordabalkens tillkomst – att betrakta som permanenta. Om en utredning ger vid handen att kommunerna missbrukar undantagsregeln i strid med jordabalkens huvudsyfte att bereda jordbruksarrendatorerna trygg besittningsrätt, bör lagregeln enligt motionärernas uppfattning ändras. Motionärerna hävdar att den allmänna meningen är att kommunerna strävar efter ettårsarrenden oavsett exploateringsläget.

Remissvaren

Motionsyrkandet tillstyrks av *Lantbrukarnas riksförbund* och *Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer*. Arrendatorsföreningen anser det i vart fall nödvändigt att kommunernas avtalspraxis blir föremål för undersökning. *Lantbruksstyrelsen* och *Lantbruksnämnden i Östergötlands län* tillstyrker på så sätt motionen att de föreslår att omfattningen och konsekvenserna av kommunala ettårsarrenden närmare undersöks. Även *arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län* hävdar att en undersökning bör göras av i vilken utsträckning kommunerna utan tillräckliga sakliga skäl begagnar sin möjlighet till ettårsarrenden. Motionen avstyrks av *Svea hovrätt* och *Svenska kommunförbundet*. Till kommunförbundets yttrande finns fogat en reservation av fyra ledamöter, såvitt avser motiveringen.

Lantbruksstyrelsen upplyser att många kommuner genom inköp men även genom exempelvis donationer förvärvat stora arealer jordbruksjord. En del kommuner använder sig av korttidskontrakt på mark som ligger i närheten av tätorter eller eljest beträffande mark, som kommunen avser att inom en nära framtid disponera för annat än utarrendering, medan annan mark upplåts på längre tid, vanligen fem år. Andra kommuner använder sig så gott som undantagslöst av rätten att upplåta jordbruksarrende på endast

ett år i sänder. Lantbruksstyrelsen påpekar vidare att en indirekt effekt av bruket att vid kommunala arrenden upplåta mark för endast ett år i sänder är att arrendatorer av sådan jord inte kan erhålla statligt stöd till jordbrukets rationalisering. För att lånegaranti eller bidrag skall kunna lämnas till arrendator krävs nämligen normalt att arrendatorn är tillförsäkrad en arrendetid av minst fem år.

Lantbruksstyrelsen erinrar om att kommunernas rätt i förevarande hänseende är mer omfattande än som föreslogs i arrendelagsutredningens betänkande. Lantbruksstyrelsen, som godtog utredningens förslag, förklarar sig alltså ha den uppfattningen att kommunen i detta sammanhang kräver en viss särbehandling. Däremot anser lantbruksstyrelsen att det är svårt att motivera att kommunerna till skillnad från andra markägare skall vara generellt befriade från kravet på i princip femårig arrendetid. Ligger marken, vilket ej sällan är fallet, långt från kommunens tätort (tätorter) och finns heller inga aktuella planer på ändrad markanvändning, bör lagen vara densamma för kommuner som för andra markägare. Att upplåtelse av gårdsarrende i det senare fallet skett med endast ettåriga arrendetider synes lantbruksstyrelsen obestridligt. Innan frågan görs till föremål för lagändring anser lantbruksstyrelsen dock att omfattningen och konsekvenserna av dylika upplåtelser bör närmare undersökas.

Enligt *Lantbrukarnas riksförbunds* uppfattning torde det i realiteten förhålla sig så, att kommunerna strävar efter att utsätta kortare arrendetid än fem år. Detta medverkar till att arrendatorernas ställning blir otrygg. Något skäl att bibehålla den för kommunerna gynnsammare regeln kan enligt förbundet inte anses föreligga. Vill en kommun – på grund av speciella skäl – få möjlighet att utsätta kortare arrendetid än fem år, står den möjligheten alltid öppen att hos vederbörande arrendenämnd ansöka om dispens. Det extra besvär som detta kan medföra anser förbundet rimligen ej vara av den storleksordningen att man bör avstå från att få enhetliga regler för de s. k. gårdsarrendena.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län framhåller att ett sätt att motverka olägenheterna för kommunerna vid längre upplåtelseperioder än ett år är att bestämma om rätt för kommunen att under arrendetiden återtaga mark tas in i arrendeavtalet. Sådant förbehåll måste dock godkännas av arrendenämnden enligt 9 kap. 2 § tredje stycket JB. Arrendenämnderna håller det inte för uteslutet att det i Kristianstads län och Malmöhus län förekommer fall av ettåriga kommunala gårdsarrenden, i vilka upplåtelsen utan större olägenhet för kommunen hade kunnat bestämmas att gälla för längre tid. Nämnderna anser sig därför kunna på så sätt tillstyrka motionen i denna del att en undersökning görs av i vilken utsträckning kommunerna utan tillräckliga sakliga skäl begagnar sin möjlighet till ettårsarrenden även vid gårdsarrenden.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län anför att de av motionärerna påtalade förhållandena att kommunerna utnyttjar sin möjlighet att teckna avtal om

gårdsarrenden på kortare tid än fem år och därigenom begränsar arrendatorernas möjlighet att planera på längre sikt har uppmärksamrats även i Östergötlands län. Ettåriga arrenden kan enligt nämndens uppfattning i och för sig vara klart motiverade från kommunal synpunkt inom områden där kommunen har aktuella planer på ändrad markanvändning. Inom områden där ändrad markanvändning icke är aktuell från kommunens sida torde motiv saknas för att kommunerna till skillnad från andra markägare skall vara befriade från kravet på femårig arrendetid vid gårdsarrenden. Lantbruksnämnden ansluter sig därför till motionärernas krav om en utredning om omfattningen och konsekvenserna av aktuella upplåtelse.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer påstår att dess erfarenheter av kommunernas tillämpning av undantagsregeln bekräftar vad motionärerna anfört. Kommunerna saknar enligt föreningen i sin tillämpning tillräcklig insikt om att ettårsregeln är en undantagsregel. Föreningen hävdar att kommunerna numera oftast reser anspråk på att ha en generell rätt till ettårsarrende. Det synes föreligga någon central rekommendation härom. Föreningen baserar detta antagande på det förhållandet att kommunernas attityd ändrats markant så att de nu är i stort sett obenägna att teckna avtal på längre tid än ett år. Föreningen finner det ytterligt angeläget att denna tendens stävjas och anser det under alla förhållanden nödvändigt att man undersöker kommunernas avtalspraxis för att få verifierat i vilken omfattning ettårsupplåtelse sker. Till stöd för sin uppfattning åberopar föreningen några flagranta exempel på när arrendeupplåtelse för längre tid än ett år vägrats utan att enligt föreningen sakligt motiverade skäl föreligger.

Svea hovrätt erinrar om att gällande bestämmelser är resultatet av en avvägning mellan å ena sidan kommunens intresse av att snabbt kunna få dispositionsrätten över mark som utarrenderats i avvaktan på exploatering och å andra sidan arrendatorns behov av trygghet i besittningen av arrendestället. Vad som talar för och emot en längre minimitid för de kommunala arrendena var föremål för en noggrann granskning under förarbetena till JB. Skäl att nu frånga den ståndpunkt som togs vid JB:s tillkomst föreligger enligt hovrättens mening inte.

Svenska kommunförbundet uppger att kommunerna har förvärvat omfattande markarealer. Förvärven har i en del fall skett för relativt omgående exploatering men i andra fall för exploatering på längre sikt. Markreserverna innehåller i betydande omfattning värdefull jordbruksjord. Det är angeläget, framför allt ur kommunal- och nationalekonomisk synpunkt, att denna jord i avvaktan på exploatering används för jordbruk. Lämpligast sker detta genom utarrendering till jordbrukare.

Trots angelägenheten av att jorden sålunda kommer till meningsfull användning under tiden fram till exploateringen är utarrenderingen, framhåller förbundet, endast av sekundärt intresse för kommunerna. Det primära intresset upptas självfallet av att marken utan längre dröjsmål kan ställas till förfogande när exploatering blir aktuell. Kommunerna kan därför inte

utan betydande nackdelar upplåta marken för längre arrendeperioder. Vid jordabalkens tillkomst ansågs kommunerna ha behov av att även vid gårdsarrenden få använda ettårig arrendetid. Behovet härav är enligt förbundets mening alltjämt lika starkt. En ändring av det slag som begärs i motionen skulle, anser förbundet, med all sannolikhet resultera i att kommunerna i framtiden undviker att upplåta sin jord på gårdsarrende. En sådan utveckling är inte eftersträvansvärd och torde också stå i motsatsförhållande till de intressen motionärerna bevakar.

I vad mån ettårsarrenden verkligen förekommer utan grundad anledning är visserligen förbundet obekant. Förbundet anser dock att nackdelarna för arrendatorn av ettårigt gårdsarrende inte får överdrivas. Om uppenbart missbruk förekommer torde vederbörande kommun enligt förbundet befinna sig i den situationen att den vid uppsägning inte har någon hållbar grund för brytande av arrendatorns besittningsskydd. Detta innebär i praktiken att arrendatorn med fog kan från början räkna med avsevärt längre besittning av arrendemarken än vad arrendekontraktet egentligen anger. Styrelsen vill också framhålla att ettårsarrenden kan utåt framstå som opåkallade i större omfattning än vad som överensstämmer med verkliga förhållandena. Exploateringsaktens och utbyggnadsplanerna i en kommun kan ju bli föremål för genomgripande och snabba förändringar. Dessa förändringar kan ibland vara föranledda av faktorer som i förväg varit svåra att förutse. Det är därför naturligt och motiverat att kommunerna vid utarrendering av sin mark iakttar största försiktighet i fråga om arrendetidens längd. Enligt förbundets mening är den begärda lagändringen varken lämplig eller behövlig.

Förbundsstyrelsens minoritet anför att vad som ovan upptagits i andra stycket borde ha utgått ur yttrandet.

Dödsbos besittningsskydd

Gällande ordning m. m.

Såsom framgår av det föregående (s. 2) gäller för sidoarrende i motsats till gårdsarrende ej krav på minimitid. Om arrendetiden vid sidoarrende bestäms till ett år eller kortare tid, är upplåtelsen ej förenad med besittningsskydd (9:7). Bakgrunden härtil är att gårdsarrendatorer generellt sett anses vara i behov av starkare skydd än sidoarrendatorer och att det anses viktigt att parterna vid sidoarrende har större avtalsfrihet.

Bestämmelserna i 9 kap. 2 § andra stycket JB om minimitid för gårdsarrende är enligt lagens förarbeten inte tillämpliga på juridiska personer, således ej heller på dödsbo. Departementschefen uttalade härom i propositionen (1970:20, del B s. 861): "Enligt min mening kan ett arrendeavtal omfatta arrendatorns bostad endast när upplåtelsen sker till fysisk person. Dödsbo eller annan juridisk person kan nämligen inte sägas ha bostad på arrendestället. Upplåtelse till annan än fysisk person kommer därför alltid att följa de regler som gäller för andra jordbruksarrenden än gårdsarrende" (dvs. sidoarrende).

Vad nu upptagits innebär för dödsbos besittningsskydd följande.

Om arrendatorn redan vid avtalets tecknande är ett dödsbo blir frågan om arrendetidens längd en ren förhandlingsfråga mellan parterna. Arrendatorn-dödsboet kan inte med stöd av lagen kräva att tiden skall bestämmas till minst fem år. Om i detta fall tiden bestäms till längre tid än ett år är det fullt giltigt, och arrendatorn har då i enlighet med huvudregeln i 9:7 också rätt till förlängning. Jordägaren kan dock säga upp avtalet för villkorsändring och begära att den nya arrendetiden endast skall omfatta ett år, varefter besittningsskyddet upphör.

Om arrendatorn vid tiden för avtalets tecknande var en fysisk person och han avlider innan arrendeförhållandet upphört, övergår hans rättigheter och skyldigheter enligt avtalet på dödsboet. Detta framgår inte direkt av lagtexten men följer av allmänna rättsregler. Därav följer också att den rätt till förlängning av avtalet som arrendator hade i livstiden flyttas över på dödsboet.

Jordägaren kan även i detta fall säga upp avtalet och begära ändrade villkor. Om han, under åberopande av 9 kap. 7 § JB och att dödsboet inte kan inneha gårdsarrendet, kräver att arrendetiden skall vara ett år torde arrendatorn-dödsboet i varje fall i normalfallet inte ha någon rätt till längre avtalstid än ett år.

Motionen

I motionen hänvisas till departementschefens ovan redovisade uttalande att reglerna om gårdsarrenden inte är tillämpliga på dödsbo. Motionärerna anser att den försämring i besittningsskyddshänseende för dödsbo, som denna ordning innebär, är opåkallad. Enligt motionärernas mening är de personliga förhållanden inom dödsboet sådana att dödsboet är i behov av samma besittningsskydd som den fysiska personen. Motionärerna menar att det till och med torde finnas fog att hävda att dödsboförhållandena många gånger är sådana att besittningsskyddet har större uppgift att fylla än om den fysiska arrendatorn fortlevat. Det finns därför enligt motionärernas uppfattning ett starkt behov av sådan lagändring att dödsbos arrendeavtal likställs med gårdsarrende.

Remissvaren

Motionsyrkandet tillstyrks av *Svea hovrätt* och *Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer*. *Lantbrukarnas riksförbund* och *lantbruksnämnden i Östergötlands län* tillstyrker motionens yrkande, såvitt avser dödsbo, som härrör sin rätt från tidigare arrendator, men avstyrker yrkandet när det gäller dödsbo, som tillträder nytt arrende. Även *lantbruksstyrelsen* anser att en viss åtskillnad bör göras mellan å ena sidan det fallet att dödsboet tillkommit under arrendetiden och å andra sidan det fallet att dödsbo önskar nyetablering av arrende. Styrelsen tillstyrker att frågan om dödsbos besittningsskydd när-

mare utreds. Motionsyrkandet avstyrks av *arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län*.

Svea hovrätt erinrar om att den i motionen påtalade inskränkningen i besittningsskyddet är för dödsbos vidkommande en nyhet i förhållande till de före jordabalken gällande reglerna om minimitid och optionsrätt för sociala arrenden. Sakliga skäl för att göra åtskillnad mellan det fall när gårdsarrende innehas av fysisk person och det fall när det innehas av dödsbo föreligger enligt hovrättens mening icke. Det synes hovrätten befogat att på sätt i motionen framhålls helt jämställa dödsbo med fysisk person i fråga om besittningsskyddet vid gårdsarrende. Då dödsbo arrenderar en bebyggd jordbruksfastighet är i regel delägarna eller flertalet av dessa bosatta på gården. Det förtjänar också att i detta sammanhang framhållas att det anförda uttalandet i jordabalkspropositionen beträffande bostad vid gårdsarrende knappast står i god överensstämmelse med vedertagen tolkning av begreppet bostadslägenhet i 12 kap. samma balk. Även begreppet "bostad åt arrendatorn och honom närstående" i 10 kap. 1 § jordabalken synes hovrätten böra ges samma tolkning som bostadslägenhet i 12 kap. Något uttalande om inskränkning i skyddet för dödsbo finns således icke i motiven till 1968 års lagstiftning om bostadsarrende, vilka regler i huvudsak överförts till 10 kap. jordabalken. Någon skillnad på arrendatorns skyddsbehov, för det fall att ett dödsbo arrenderar eller när en enskild dödsbodälgare arrenderar marken till en av boet ägd sommarstuga, föreligger uppenbarligen icke. Reglerna om besittningsskydd för bostadsarrende är följaktligen tillämpliga även på dödsbo. Det nu anförda anser hovrätten utgöra ytterligare stöd för standpunkten att dödsbo jämväl i fråga om besittningsskyddet vid gårdsarrenden bör jämnställas med fysisk person. Med hänsyn till det återgivna departementschefsuttalandet synes för tydlighetens skull en ändring vara påkallad i berörda lagrum i jordabalken.

Lantbruksstyrelsen framhåller att dödsbo som arrendator inte i alla lägen saknar besittningsskydd men att sådan arrendator på grund av bestämmelsen i 9 kap. 7 § JB har en annan och sämre rättsställning än arrendator som är fysisk person. Styrelsen utgår då ifrån att besittningsskyddet för dödsbo, som har tillkommit under avtalstiden, inte räcker till mer än att ge dödsboet förlängning på i regel en ettårsperiod.

Till viss del får detta sämre rättsskydd enligt styrelsens mening anses vara befogat. Från det allmänna sidan finns det inte anledning att uppmuntra till bevarande av dödsbo. Nyetablering av arrende där arrendatorn är dödsbo synes styrelsen knappast böra behandlas på annat sätt än vad lagen i motsvarande läge gör med arrendatorer som är exempelvis aktiebolag eller handelsbolag.

Har dödsboet däremot tillkommit under arrendetiden finns det ofta skäl att inte avveckla dödsboförhållandet alltför snabbt. Här kan man enligt styrelsens mening inte bortse från att lagen i denna situation ger arrendatorn

ett sämre skydd än som sker i normalfallet. Styrelsen erinrar också om att arrendelagsutredningen enhälligt föreslog att besittningsskydd skulle tillkomma arrendatorer som var dödsbon. Lantbruksstyrelsen anser att det kan finnas skäl att närmare undersöka hur bestämmelserna om besittningsskydd verkat i de fall en arrendator avlidit och efterträtts av "dödsbo" samt att i förekommande fall vidta de lagändringar som kan erfordras för att få till stånd en ändamålsenlig ordning.

Även *lantbruksnämnden i Östergötlands län* hävdar att jordägare vid tidpunkten för förlängning av arrendeavtal med under arrendetiden tillkommet dödsbo synes kunna med framgång kräva att avtalet endast skall förlängas med ett år, varigenom besittningsskyddet upphör. Lantbruksnämnden, som anser att bl. a. sociala skäl talar för att dödsbo i nämnda situation tillerkänns samma lagliga rätt som tillkommer fysisk person i berört avseende, har inget att erinra mot en lagändring som tillgodoser detta önskemål.

Lantbrukarnas riksförbund understryker att delägarna i dödsbo – främst den efterlevande maken – kan för sin försörjning vara beroende av att få fortsätta arrendet. Även om så blir fallet genom ny upplåtelse av jordägaren, kan arrendetiden komma att bestämmas till kortare tid än fem år, vilket i sin tur leder till minskad trygghet. En lämplig avvägning synes förbundet vara att ett dödsbo, som härrör sin rätt från en tidigare arrendator, tillförsäkras rätt till gårdsarrende. Däremot anser förbundet inte att man bör gå så långt att ett dödsbo, som tillträder ett nytt arrende, bör få räknas som gårdsarrendator.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer förklarar sig dela motionärernas inställning. Föreningen påpekar att den tidigare sociala optionsrätten var ärfblig.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län förklarar att man som en av utgångspunkterna för sitt yttrande gjort den bedömningen av rättsläget att dödsbo efter arrendator, som avlider under arrendetiden, inträder i arrendatorns rättigheter och skyldigheter enligt avtalet och därför vanligen kan påräkna att – om dödsboet så önskar – få arrendeavtalet förlängt under en period om fem år. Enligt nämnderna blir det alltså först efter utgången av denna förlängningsperiod om fem år som jordägare torde kunna påfordra att arrendeavtal skall tecknas för endast ett år.

Arrendenämnderna påpekar vidare att gällande bestämmelser om arrendators besittningsskydd, vilka har varit i kraft under drygt två år, tillkommit efter ett långvarigt och omfattande utredningsarbete och genom avvägning av motstridiga intressen. Starka skäl synes därför kunna fordras för att redan nu ta upp förlängningsrättsreglerna till omprövning. Arrendenämnderna känner för sin del inte till några olägenheter av möjligheten för jordägare att göra ettårsupplåtelser till dödsbon. Det synes arrendenämnderna sannolikt att situationen med dödsbo som tillträdande arrendator är mycket sällsynt. Härtill kommer att motionärernas förslag att dödsbos arrendeavtal skall betraktas som gårdsarrende kan medföra komplikationer. Förhållan-

dena växlar uppenbarligen starkt mellan olika dödsbon. Ovissheten om den tid under vilken dödsbo kommer att bestå bör beaktas. Någon anledning för lagstiftaren att medverka till att dödsbo blir bestående under lång tid har enligt arrendenämndernas mening inte påvisats.

Besittningsproceduren

Gällande ordning

Enligt JB har jordägaren att säga upp arrendeavtalet inte bara när han vill att avtalet skall upphöra utan även när han endast önskar få till stånd en ändring av arrendevillkoren. Vill arrendatorn att arrendet skall förlängas men att villkoren skall ändras, måste han också säga upp avtalet.

Uppsägning skall enligt 9 kap. 3 § ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år. I annat fall skall uppsägning ske senast åtta månader före arrendetidens utgång. Om avtalet inte uppsägs inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. Det bör observeras att överenskommelse om annan minimitid för uppsägning än de nu angivna inte är bindande för arrendatorn men däremot för jordägaren (8 kap. 2 § st. 1). Arrendatorn har således alltid rätt att säga upp avtalet med tillämpning av den avtalade minimitiden.

Besittningsproceduren inleds med att arrendeavtalet sägs upp. Dessförinnan bör dock normalt diskussioner direkt mellan parterna ha ägt rum. Förhandlingarna måste sättas i gång i så god tid att ovan angivna uppsägningstider kan iakttas, om diskussionerna ej leder till överenskommelse. Om jordägaren säger upp avtalet behöver hans uppsägning inte innehålla någon förklaring om avsikten med uppsägningen. Säger däremot arrendatorn upp avtalet för villkorsändring, måste han i uppsägningen begära förlängning på ändrade villkor. Skulle arrendatorn inte i uppsägningen begära förlängning, gäller uppsägningen för avflyttning.

Kan parterna ej heller sedan uppsägning skett komma till en godvillig uppgörelse, ankommer det på jordägaren att ta nästa steg genom att sända avflyttningsmeddelande enligt 9 kap. 10 § st. 1. Detta gäller också när arrendatorn är den uppsägande. Avflyttningsmeddelandet skall vara skriftligt och skall innehålla att arrendatorn, om han inte 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. Ett viktigt undantag gäller dock. Meddelandet måste antingen överlämnas till arrendatorn eller sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress och överlämnas till hushållsmedlem eller i förekommande fall kontorsanställd. Däremot finns inte, såsom vid uppsägning, möjligheten att lägga meddelandet i postlådan. Kan man inte få tag på arrendatorn eller hushållsmedlem eller kontorsanställd, så är det inte möjligt att för tillfället överlämna meddelandet med rättslig

verkan. Det är fullt möjligt att ta in avflyttningsmeddelandet i själva uppsägningshandlingen. Härvid måste emellertid beaktas att som nyss anförts i viss utsträckning skilda regler gäller för sättet för uppsägning och sättet för överlämnande av meddelandet.

Sedan avflyttningsmeddelandet lämnats i föreskriven ordning har arrendatorn enligt 9 kap. 10 § st. 2 två månader på sig från det att han fick del av meddelandet att hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Gör han inte det, förfaller rätten till förlängning. Hänskjutandet sker genom att arrendatorn ger in en skriftlig ansökan om prövning till nämnden. Om frågan om förlängning av arrendeaftalet inte skulle vara avgjord, innan arrendetiden går ut, har arrendatorn enligt 9 kap. 11 § rätt att sitta kvar till dess frågan är slutligt avgjord. Tidigare arrendevillkor skall därvid gälla, tills nya villkor blir fastställda för tiden efter arrendetidens utgång. Om arrendatorns talan om förlängning bifalles, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas. Nämndens beslut eller, vid överklagande, domstolens dom gäller som nytt avtal (9 kap. 12 §). Bifalles inte arrendatorns talan, kan jordägaren eller arrendatorn begära skäligt uppskov med avträdet (9 kap. 13 §).

Som jämförelse kan här nämnas att beträffande *hyra* av bostadslägenhet gällde enligt 12 kap. JB ursprungligen en liknande besittningsprocedur. Den viktiga skillnaden förelåg dock att hyresgäst inte hade rätt att säga upp hyresavtal i och för villkorsändring. År 1973 företogs vissa ändringar i besittningsproceduren (SFS 1973:187). Sålunda infördes i 12 kap. 54 § en rätt även för bostadshyresgäst att säga upp hyresavtal för villkorsändring. I motsats till vad som är rådande vid jordbruksarrende gäller uppsägningen dock inte samtidigt för avflyttning, vilket innebär att hyresgästen, om han är missnöjd med de hyresvillkor som hyresnämnden fastställer inte kan lämna lägenheten. Vidare infördes i 12 kap. 49 § en skyldighet för hyresvärd att lämna avflyttningsmeddelande inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttagas ej denna tid är uppsägningen utan verkan, om hyresgästen ej före tremånaderstidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.

Någon motsvarighet till dessa ändringar gjordes ej när det gäller besittningsproceduren vid jordbruksarrende.

Frågans tidigare behandling

Arrendelagsutredningen föreslog i sitt betänkande (SOU 1968:57) att såväl jordägaren som arrendatorn skulle kunna begära ändring av villkoren för den nya arrendeperioden. Som skäl härför åberopades att ändrade konjunkturen liksom ändrade yttre förhållanden kunde motivera en sänkning av arrendet utan att arrendatorn skulle behöva säga upp avtalet för avflyttning och därigenom behöva riskera att mista hela arrenderätten. För en sådan rätt att påkalla villkorsändring talade enligt utredningen inte bara ett abstrakt rättvisekrav utan också ett starkt praktiskt behov.

Begäran om villkorsändring skulle ske i form av uppsägning. I denna skulle anges att mottagaren, om han inte godtog uppsägningen skulle väcka klander inom två månader. Klanderhänvisningen skulle vidare innehålla meddelande om var klandertalan skulle anhängiggöras. Passivitet inför uppsägningen medförde att de villkor som angetts i uppsägningen blev gällande. Enligt utredningen kunde fall tänkas där underlåtenhet att klandra uppsägningen kunde komma att leda till resultat som från materiell synpunkt framstod som mindre tillfredsställande. Risken härför bedömdes dock inte vara särskilt stor.

När det gällde uppsägning till avflyttning föreslog utredningen att jordägaren skulle vara skyldig att i sin uppsägning ange vilken grund han stödde sig på. Enligt utredningen var det angeläget för en arrendator, som hade besittningsskydd, att få veta om det var någon mening med att klandra uppsägningen eller vad han skulle grunda en eventuell klandertalan på.

I propositionen (1970:20, del B s. 867) förklarade *departementschefen* sig kunna godta utredningens förslag om att även arrendatorn skulle tillerkännas rätt att påkalla ändring av villkor för arrende. Regeln föreslogs gälla generellt för alla jordbruksarrenden med rätt till förlängning. Departementschefen anförde vidare följande.

Besittningsskyddsprocedurens utformning torde i utredningens förslag huvudsakligen sammanhånga med att arrendatorn tillerkänts rätt att påkalla villkorsändring. Enligt min mening behöver detta förhållande inte medföra att förfarandet i besittningsskyddsfrågor vid jordbruksarrende utformas principiellt annorlunda än vid hyra och bostadsarrende. Uppsägning bör sålunda i princip gälla nyttjanderättens upphörande. Arrendator som önskar få tillstånd prövning av villkoren för kommande arrendeperiod bör i uppsägningen kunna begära förlängning av avtalet på ändrade villkor. Har jordägaren sagt upp avtalet men kan överenskommelse inte träffas om förlängning av arrendavtalet eller om villkoren för den nya perioden, bör det åligga jordägaren att meddela arrendatorn att denne har att dra tvisten under prövningsorganets bedömande, om han inte går med på att flytta. Hänskjuts tvisten inte till prövningsorganet, förfaller arrendatorns rätt till förlängning. Sågs avtalet upp av arrendatorn utan begäran om villkorsprövning, upphör det att gälla vid arrendetidens utgång. Innehåller uppsägningen sådan begäran, bör samma förfarande tillämpas som när jordägaren verkställt uppsägningen. Såväl förlängningsfrågan som villkorsfrågan blir således föremål för förhandling mellan jordägaren och arrendatorn och båda dessa frågor kan underställas prövningsorganet. Vill jordägaren påskynda förhandlingarna kan han tillställa arrendatorn meddelande att han påfordrar att arrendatorn skall flytta. Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till prövningsorganet, förlorar han rätten till förlängning. Någon skyldighet för part att i uppsägningshandlingen precisera de önskade villkoren bör inte föreligga.

Beträffande frågan om det borde införas någon tidsfrist inom vilken avflyttningsmeddelande måste avlämnas anförde departementschefen i specialmotiveringen (s. 984) följande.

Vid bostadsarrende gäller enligt 2:77 NJL att avflyttningsmeddelande skall lämnas senast två månader före arrendetidens utgång och att underlåtenhet att iakttä denna tidsfrist medför förlängning av arrendeavtalet på fem år. Enligt min mening passar en sådan regel mindre väl ihop med vad jag föreslagit om rätt för arrendatorn att säga upp arrendeavtalet med begäran om förlängning av avtalet på ändrade villkor. Vid sådan uppsägning skulle regeln kunna medföra risk för rättsförlust för arrendatorn genom att avtalet förlängs på oförändrade villkor om jordägaren underlåter att lämna avflyttningsmeddelande. Vidare skulle svårigheter kunna uppstå i de fall parterna kommit överens om en relativt kort uppsägningstid för arrendatorn. Med hänsyn till de nackdelar som således är förenade med att låta bestämmelsen om avflyttningsmeddelande inom viss tid gälla för jordbruksarrenden innehåller departementsförslaget inte någon sådan regel. Inte heller har jag funnit det behövt tvinga fram avgöranden i förlängningstvister genom någon annan lagregel, mera anpassad till övriga regler om jordbruksarrende.

I anledning av propositionen väcktes några motioner med förslag om förtydligande av bestämmelserna i 9 kap. 10 § så att det klart skulle framgå att avtalet måste ha sagts upp för att bestämmelserna om villkorsändring skulle äga tillämpning. *Tredje lagutskottet* tillstyrkte i sitt av riksdagen godkända utlåtande (1970:80) motionerna i förevarande del.

Angående den närmare innebörden av bestämmelserna i 10 § anförde utskottet (s. 209) bl. a. följande.

Av den föreslagna lydelsen framgår inte alldeles klart, när avflyttningsmeddelandet skall tillställas arrendatorn. Framhållas bör, att något krav på att detta skall ha skett före arrendetidens utgång inte uppställs. Eftersom arrendatorn inte är skyldig att avträda arrendestället förrän han efter uppsägning har fått jordägarens avflyttningsmeddelande och frågan om förlängning av avtalet blivit slutligt avgjord, kan det inträffa, att arrendatorn kommer att sitta kvar på arrendestället under lång tid efter arrendetidens utgång. För denna tid kan andra arrendevillkor än som gällt under den avtalade upplåtelse tiden komma att fastställas (13 §). *Utskottet vill dock framhålla att vad som har anförts inte utesluter möjligheten av att man, om alltför lång tid får förflyta mellan arrendetidens utgång och avflyttningsmeddelandet, får anse att jordägaren härigenom samtyckt till att uppsägningen inte skall gälla, i följd varav avtalet enligt 3 § skall anses förlängt på oförändrade villkor och för tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.*

Såsom framgår av det föregående (s. 14) gjordes år 1973 vissa ändringar i besittningsproceduren när det gällde hyra av bostadslägenhet. Syftet med ändringarna var dels att ge hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet för villkorsändring, dels att undanröja olägenheterna vid hyresvärds uppsägning av att hyresgästen under längre tid svävade i ovisshet om rätten till förlängning av hyresavtalet.

I den till grund för Kungl. Maj:ts förslag liggande *departementspromemorian* (Ds Ju 1972:5) föreslogs en ordning motsvarande den vid jordbruksarrende. Förslaget frångicks emellertid i *propositionen* (1973:23), och i stället föreslogs och godtogs av riksdagen den ordning som redovisats ovan under

rubriken "Gällande ordning". I samband med att departementschefen redogjorde för förslaget om frist för avlämnande av avflyttningsmeddelande anförde han (s. 121) beträffande motsvarande tillämpning vid arrende följande.

Motsvarande ändring bör ej göras i fråga om besittningsskyddsproceduren vid jordbruks- och bostadsarrende (9 kap. 10 §, jfr. 10 kap. 6 § JB). I dessa fall gäller nämligen arrendatorns uppsägning för villkorsändring också för avflyttning och jordägaren bör ej kunna göra sådan uppsägning utan verkan genom att ej lämna avflyttningsmeddelande. Att, som Svea hovrätt ifrågasatt, ge olika regler för jordägarens resp. arrendatorns uppsägning skulle enligt min mening leda till ett alltför komplicerat regelsystem.

Motionen

I motionen erinras om att enligt äldre arrenderegler kunde ett arrendeavtal ingås på bestämd tid utan uppsägningsklausul. Avtalet upphörde då utan vidare på den bestämda slutdagen. Under vissa förutsättningar kunde emellertid arrendatorn genom fortsatt brukande efter slutdagen få till stånd tyst förlängning av avtalet. Detta förlopp kom enligt motionärerna i själva verket att bli det fullständigt dominerande i fråga om avtal på bestämd tid. Det otillfredsställande var härvidlag att klarhet om förlängningen av avtalet icke förelåg förrän efter den avtalade tidens utgång.

Motionärerna hänvisar därefter till arrendeutredningens förslag, propositionens förslag och det ovan redovisade uttalandet av tredje lagutskottet samt anför att man i realiteten kommit helt tillbaka till det gamla otillfredsställande läget att klarhet om fortsatt arrende kanske inte nås förrän efter avtalstidens utgång. Den därav följande ovissheten har enligt motionärernas mening ökat genom riksdagens uttalande om tyst samtycke. Enligt motionärernas mening har JB i stället för att skingra den gamla ovissheten fördubblat denna. Arrendatorn kommer efter uppsägning att sväva i ovisshet för det första om han skall få något avflyttningsmeddelande och för det andra – om detta lämnas sent – huruvida avflyttningsmeddelandet och uppsägningen över huvud är giltiga.

Med det nu beskrivna förhållandet råder enligt motionärerna ostridigt missnöje hos såväl jordägare som arrendatorer. Parterna förstår icke proceduren med de dubbla meddelandena. Det ställer sig många gånger svårt att för medborgaren i gemen förklara att han icke behöver fästa något större avseende vid en uppsägning. Det ställer sig lika svårt att förklara för honom att ett meddelande, som lämnats lång tid efter avtalets reella förlängning, kan beröva honom den förlängda avtalstid han trots att han uppnått.

Motionärerna påpekar vidare att en uppsägning alltid i princip skall gälla till upphörande även om parterna är överens om att förlängning skall ske och att endast villkoren avses ändras. Det är omvittnat att detta formella krav, som innebär en uppsägning i strid med parternas avsikt, åstadkommit onödiga motsättningar på arrendemarknaden. Det skapar enligt motionä-

ernas mening också en helt förklarlig oro hos den arrendator som får en upphörandeuppsägning, som i själva verket icke är avsedd att vara sådan.

Motionärerna understryker avslutningsvis att det inte torde råda något tvivel om att arrendemarknadens parter livligt önskar ett återinförande av det gamla systemet där det endast fordrades en handling för att nå uppsägningseffekt.

Remissvaren

Lantbruksstyrelsen, lantbruksnämnden i Östergötlands län och Lantbrukarnas riksförbund tillstyrker motionsyrkandet. *Arrendenämnderna för Kristianstads och Malmöhus län* tillstyrker på det sättet motionen att man föreslår att en tidsgräns för lämnande av avflyttningsmeddelande bestämmes. *Lantbruksstyrelsen* hemställer även att utskottet medverkar till lagändring så att jordägare åläggs att i samband med uppsägningen ange grunden för denna. *Svea hovrätt* finner inte tillräckliga skäl nu föreligga för en lagändring av den innebörd som åsyftas i motionen.

Lantbruksstyrelsen omtalar att styrelsen i stort sett kan instämma i motionärernas kritik av bestämmelserna om uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende. Styrelsen påpekar vidare att det, när ett avtal om jordbruksarrende sägs upp, i regel är jordägaren som företar uppsägning. Hans syfte med uppsägningen är i det överväldigande antalet fall inte att arrendatorn skall flytta utan att få till stånd en höjning av arrendet. Lagen bör enligt styrelsen vara anpassad till denna normalsituation, vilket den för närvarande inte är. Styrelsen anser att det är opraktiskt att kräva två handlingar i stället för en för att få slut eller ändring på ett arrendeförhållande. Det väcker dessutom ofta mycket stark irritation – hos båda parter – att hot om avflyttning skall tillgripas i en situation där ingen av parterna räknar med denna eventualitet.

Lagens nuvarande innehåll bygger enligt styrelsens förmenande uppenbarligen på följande verklighetsfrämmande tanke. Jordägaren önskar en höjning av arrendet. Arrendenämnden godtar jordägarens ståndpunkt, eller i varje fall en viss höjning. Arrendatorns ståndpunkt är att han vill sitta kvar men inte kan godta den höjning som arrendenämnden bestämt. I detta läge har lagstiftaren inte velat tvinga arrendatorn att sitta kvar på villkor som han inte godtar och har då inte sett någon annan lösning på problemet än att tvinga arrendatorn att flytta. Eftersom han måste vara beredd på detta kräver lagen det särskilda avflyttningsmeddelandet enligt 9:10 jordabalken.

Erfarenheten säger, enligt styrelsen, att de flesta arrendatorer hellre stannar (en eller flera arrendeperioder) än flyttar därför att arrendet satts högre än vad de angivit under förhandlingarna. I mål om arrendesättning brukar därför vanligen arrendenämnden för att åstadkomma materiellt rättvisa resultat be arrendatorn om besked huruvida han är beredd att stanna kvar,

även om jordägarens krav på arrendehöjning skulle bifallas (eventuellt höjas till annat lägre belopp). I regel brukar arrendatorerna svara jakande på denna fråga. Om arrendenämnden inte inhämtat sådant besked från arrendatorn, måste arrendenämndens beslut normalt bli att arrendatorn förlorar sin rätt till förlängning av avtalet. I flertalet fall överensstämmer en sådan utgång inte med någondera partens önskan. Lagen bör därför enligt styrelsen göras om så att den bättre passar till normalsituationen. Denna är, om inte båda parter är inställda på förlängning på oförändrade villkor, vanligen följande.

Jordägaren vill höja arrendet. Arrendatorn är beredd på en viss höjning men inte så stor som jordägaren begär. Ingendera parten har någon önskan att arrendeförhållandet skall upphöra. Båda underkastar sig arrendenämndens beslut om arrendets storlek. Lagtekniskt synes detta kunna lösas på olika sätt. Styrelsen ansluter sig dock till arrendelagsutredningens förslag att ställa parterna inför valet att säga upp för avflyttning *eller* ändrade villkor. Väljer de det senare alternativet bör det kombineras med en regel att detta innebär att de måste underkasta sig arrendenämndens beslut om villkoren. Även om jordägaren är beredd att låta arrendatorn sitta kvar på de villkor arrendenämnden bestämmer, bör arrendatorn i detta läge ha möjlighet att vägra att gå med på förlängning.

Lantbruksstyrelsen behandlar i sitt remissvar också *u p p s ä g n i n g e n s i n n e h å l l* och erinrar om att arrendelagsutredningen föreslog att jordägare, som ville bryta arrendatorns rätt till förlängning, i uppsägningen skulle ange grunden för denna. Lantbruksstyrelsen finner det beklagligt att utredningens förslag på denna punkt inte genomfördes. Det är nämligen enligt styrelsen för en arrendator av avgörande betydelse att i ett tidigt skede få veta vilken grund jordägaren åberopar för att bryta arrendatorns rätt till förlängning. Åberopar jordägaren exempelvis självinträde, är det som regel ingen idé för arrendatorn att ta upp tiden med en tvist inför arrendenämnden. Åberopas däremot någon annan grund, exempelvis att arrendestället skall läggas ner i rationaliseringssyfte, har arrendatorn en betydligt starkare ställning, vilket gör att det kan vara idé för honom att vända sig till arrendenämnden. En vanlig situation är att jordägaren säger upp för höjning av arrendet men under ärendets gång – ofta på ett sent stadium – överraskande gör gällande att han ämnar ta jorden under eget bruk. Eftersom ingen intresseavvägning skall ske i ett sådant fall, har då arrendatorn och arrendenämnden som regel inget annat att göra än att låta jordägaren få sin vilja igenom. Detta är, framhåller styrelsen, givetvis inte tillfredsställande och bör snarast rättas till, så att jordägare, som säger upp avtalet, i samband med uppsägningen åläggs att ange grunden för uppsägningen. Grunder som åberopas senare anser styrelsen åtminstone som huvudregel inte böra tillmätas beaktande. Styrelsen föreslår därför att utskottet medverkar till en ändring på denna punkt.

Även *lantbruksnämnden i Östergötlands län* ansluter sig till den kritik som motionärerna riktat mot lagens bestämmelser om uppsägningsförfarandet

vid jordbruksarrende. Nämnden tillstyrker därför att 9 kap. JB ändras så att förfarandet till såväl tid som innehåll blir entydigt.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län erinrar om att reglerna för uppsägning av arrendeavtal ansluter sig till samma system som gäller inom hyresområdet, med den skillnaden att den 1 juni 1973 infördes en ny bestämmelse på hyresområdet av innehåll att avflyttningsmeddelande skall lämnas inom tre månader efter hyrestidens utgång. Enligt arrendenämnderna har olägenheten otvivelaktigt uppkommit därigenom att ingen tidsgräns har angivits för lämnande av avflyttningsmeddelande, såvitt angår arrendeförhållanden. Sådan tidsgräns anser arrendenämnderna böra bestämmas lämpligen med den utformningen att meddelande om avflyttning skall lämnas senast sex månader efter uppsägningen, vid äventyr av att denna annars blir ogiltig. Sådan tidslängd torde enligt arrendenämndernas mening vara tillräcklig för de förhandlingar som lagstiftaren velat animera till och skulle skapa klarhet i de rättsliga relationerna mellan parterna.

Lantbrukarnas riksförbund anser de i motionen påtalade olägenheterna riktiga. För att råda bot på förhållandena synes det förbundet lämpligt att införa den av arrendelagsutredningen förordade metoden att endast kräva uppsägning. Önskar någon av parterna att endast arrendevillkoren skall ändras, kan detta enligt förbundet ske i uppsägningshandlingen.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer biträder motionen i denna del och betonar att den är ytterligt angelägen. Föreningen nämner som ett exempel att en arrendenämnd har godtagit ett avflyttningsmeddelande som lämnats 19 månader efter uppsägningen och alltså 7 månader efter det uppsagda kontraktets utgång. Ett sådant system kan enligt föreningen icke accepteras. Arrendatorns möjlighet att bryta ovissheten genom eget initiativ till arrendenämnden saknar enligt nämndens mening i många fall betydelse. Då förhandlingar föres, drar man sig nämligen för att bryta förhandlingsatmosfären genom att hänskjuta ärendet till arrendenämnden. Detta psykologiskt "hängande" läge kan ha lång varaktighet och förlänges på ett obefogat sätt genom att avflyttningsmeddelandet i princip synes kunna lämnas hur sent som helst.

Svea hovrätt erinrar om att när bestämmelsen om tidsfrist år 1973 infördes beträffande hyra, avvisades en motsvarighet för jordbruks- och bostadsarrendenas del. Hovrätten framhåller vidare att de önskemål som framstälts i motionen synes kunna tillgodoses inom ramen för den gällande lagstiftningen. Den osäkerhet som ett dröjsmål från jordägarens sida med att skicka avflyttningsmeddelande må innebära för arrendatorn kan för närvarande undanröjas genom att arrendatorn sedan uppsägning skett, om överenskommelse därefter ej träffas, utan att avvakta sådant meddelande hänskjuter tvisten till arrendenämnden. Härigenom kan arrendatorn, om förhandlingar ej kommit till stånd, snabbt vinna klarhet beträffande innebörden av uppsägningen och eventuella villkor för en förlängning av avtalet. Eftersom arrendenämnden i första hand skall söka åvägbringa en förlikning mellan

parterna, är det möjligt att även inför nämnden nå en uppgörelse mellan parterna om fortsatt arrende utan att nämnden behöver tvångsvis avgöra tvisten.

Prövning av arrendeavgiften

Gällande ordning

Såsom framgår av det föregående omfattar besittningsskyddsproceduren också en möjlighet till omprövning av arrendevillkoren. Av särskild betydelse är därvid frågan om arrendeavgiftens storlek. Enligt 9 kap. 9 § JB skall arrendeavgiften vid oenighet mellan parterna fastställas till skäligt belopp; den arrendeavgift jordägaren fordrar skall därvid godtas om den inte är oskäligen. Vid denna bedömning har arrendenämnden enligt förarbetena (se nedan) att utgå från rådande marknadsförhållanden. Arrendenämnden har alltså att söka ledning av vad som gäller vid jämförliga arrenden eller, om en sådan jämförelse inte är möjlig, söka bilda sig en uppfattning om vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Bestämmelserna i 9 kap. 9 § JB undergick år 1973 viss redaktionell jämkning. Syftet med jämkningen, som hade sin motsvarighet när det gällde reglerna om prövning av hyra i 12 kap. 48 § JB, angavs vara att undanröja risken för missförstånd att bestämmelserna skulle ge jordägaren rätt att vid förlängning ensidigt bestämma avgiften för den fortsatta arrendeperioden.

Förarbetena till jordabalken

Arrendelagsutredningen konstaterade att besittningsskydd i form av optionsrätt för arrendatorn inte kunde bli effektivt, om det inte samtidigt innehöll någon form av spärr mot höjning av arrendeavgiften. Det allmännas ingripande skulle emellertid inte sträcka sig längre än som behövdes för att tillgodose syftet med besittningsskyddet. Villkoren för den nya arrendeperioden borde enligt utredningen bestämmas med hänsyn till vad skäligheten i det särskilda fallet fick anses kräva. Därvid var det i allmänhet naturligt att utgå från de villkor som gällde när uppsägning skedde. Skyldighet att visa skäligheten av villkor borde åligga den som ville ha ändring. Att närmare försöka precisera vad som skulle anses vara skäligt arrende fann utredningen vanskligt, främst därför att de förhållanden som påverkade arrendenivån var så många och olikartade. Hänsyn kunde tas till den allmänna arrendenivån i orten.

I samband med avgiftsregleringen berörde utredningen spörsmålet om vilken inverkan en värdeförhöjning av arrendestället till följd av väntad tätbebyggelse eller annan förestående eller sannolik exploatering kunde ha på bedömningen av arrendeavgiftens storlek. Utredningen fann det inte

skäligt att arrendet skulle förränta det markvärde som hänförde sig till en framtida ändrad markanvändning. Arrendet och övriga villkor borde i stället bestämmas med utgångspunkt i förutom de gamla villkoren dels den allmänna arrendenivån i orten, dels vad jordbruksarrendatorer i allmänhet kunde antas vara villiga att betala i arrende för jord och hus av den beskaffenhet och med det läge som det var fråga om i det aktuella fallet.

I propositionen (1970:20) anförde *departementschefen* (del B s. 865) att det var nödvändigt med särskilda bestämmelser som medgav omprövning av arrendevillkoren vid arrendeperiodens utgång. I annat fall skulle besittningsskyddet lätt kunna sättas ur spel. Departementschefen underströk att det dock måste beaktas att bestämmelserna skulle utgöra ett komplement till besittningsskyddet och inte fungera som ett skydd mot befogade ändringar av gällande avtalsvillkor. Arrendatorn borde därför vara skyldig att finna sig i en sådan höjning av arrendeavgiften som med hänsyn till prisutvecklingen och andra omständigheter framstår som skälig.

Beträffande frågan vad som skulle anses skäligt anförde departementschefen följande.

För min del anser jag att som en grundläggande princip bör gälla att arrendeavgiften skall avgöras av rådande marknadsförhållanden. För den händelse parterna inte kan enas om arrendeavgiften bör som huvudregel gälla att avgiften skall utgå med belopp som jordägaren fordrar men att, om dennes krav är oskäligt, det bör kunna frångås och arrendeavgiften fastställas till skäligt belopp. Är situationen sådan att arrendenivån för jämförliga arrenden kan utrönas bör denna tjäna som utgångspunkt för skälighetsbedömningen. Ofta torde jämförliga arrendeförhållanden dock inte kunna åberopas. Frågan får då avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Att i lagen närmare ange vad som skall utgöra skälig arrendeavgift anser jag inte vara möjligt.

Motionen

I motionen framhålls inledningsvis att besittningsskyddets funktion i avgörande grad är beroende av att de formella reglerna härom inte kan urholkas genom ekonomiska villkor, som tvingar arrendatorn att lämna arrendestället. Besittningsskyddet fyller sin uppgift endast om det på ett rimligt sätt frigör arrendatorn från valsituationen att sitta kvar genom att acceptera en hög arrendeavgift eller att flytta genom att vägra acceptera denna. Besittningsskyddets avgörande fråga är därför frågan om intresseavvägningen vid avgiftsregleringen.

Motionärerna hävdar att man i praxis hitintills satt likhetstecken mellan skälig arrendeavgift och rådande marknadsförhållanden. Rättstillämpningen har härvid byggt på de ovan angivna departementschefsuttalandena. Enligt motionärerna har emellertid utvecklingen visat att dessa uttalanden vilar på ett förbiseende av det eljest notoriska förhållandet att jordbruksarrendemarknaden är en utpräglad bristmarknad. Detta förhållande har nämligen

kommit att innebära att jordbruksarrendatorerna blivit utlämnade åt den fria marknadsprissättningen, vilket i sin tur fått till följd att deras besittningsskydd urholkats.

Motionärerna påpekar att redan före jordabalkens ikraftträdande hade systemet att lediga arrenden utlämnas på anbud börjat vinna omfattning. Antalet specialarrendatorer stiger. Det är här fråga om t. ex. maskinstationer och maskinentreprenörer som har de fasta kostnaderna för sina maskiner täckta i annan rörelse än jordbruk.

Enligt motionärerna stiger vidare antalet sidoarrenden ständigt, och de har för närvarande mycket stor omfattning. Även dessa utmärkes i det här aktuella sammanhanget av att den som bjuder på arrendet har sina fasta kostnader täckta inom annan rörelse än den varå han lämnar anbud. Dessa faktorer tillsammans har, menar motionärerna, drivit upp arrendenivåerna till en höjd som närmar sig det orimliga. Man torde genomsnittligt kunna säga att den nya arrendeavgiften höjes med 50–70 procent, om den gamla perioden varit fem år. Har den gamla perioden varit tio år, är höjningarna genomsnittligt 75–100 procent. Inte ens konsumentprisindex utvisar en motsvarande höjning, ännu mindre jordbruksprodukternas intäkter till brukaren. Resultat blir att brukaren får en arbetsersättning betydligt under lantarbetarlönen.

Motionärerna anser att avgiftsnivån i mycket hög grad domineras av sådana avgifter som baseras på marginaljordar och marginalintäkter. Särskilt snedvridande anser motionärerna anbudsförfarandena vara. Vid dessa kommer nämligen endast de högsta buden till synes. De anbud som härrör från "arrendatorer i allmänhet" kommer inte fram. Den skäliga marknadsnivån kommer här aldrig i dagen.

Tillämpningen av 9 kap. 9 § JB har enligt motionärernas mening nu blivit sådan att den urholkar arrendatorernas besittningsskydd. Motionärerna anser det angeläget att bestämmelsen ges en sådan utformning att man med skälighet menar en avgiftsnivå som är anpassad efter arrendeställets karaktär och avkastningsförmåga. Det bör med nutida jordbruksstatistik icke vara omöjligt att via analyser av den sittande brukarens bokföring och jämförelser med normresultat, som utläses ur statistiken, nå fram till en mänskligare bedömning än vad de nu gällande reglerna tvingar arrendenämnder och fastighetsdomstolar till. I stället för marknadsnivån måste, anser motionärerna, arrendeställenas avkastningsförmåga bli ledstjärna vid skälighetsbedömningen.

Översyn av jordförvärvslagstiftningen

Kungl. Maj:t har den 28 juni 1974 bemyndigat chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla sakkunniga för att se över jordförvärvslagstiftningen.

I direktiven anförs bl. a. att prisnivån på jord- och skogsbruksfastigheter

har stigit kraftigt under senare år. Delvis är denna prisutveckling en följd av penningvärdets förändring och i fråga om skogsmark också av det förbättrade prisläget på skogsprodukter. Därutöver förekommer inte sällan att överpriser betalas för mark i ren spekulering i kommande prisstegringar och av andra orsaker som inte har med markens användning för jordbruk eller skogsbruk att göra. Resultatet härav blir att priset på jordbruksmark drivs i höjden till förfång för såväl jordbruket som konsumenterna. Dyrare jordbruksmark betyder stigande livsmedelspriser men också svårigheter inte minst för unga människor som vill ägna sig åt jordbruket som yrke att köpa eller arrendera jordbruksmark till priser som står i rimligt förhållande till avkastningen. Det är angeläget från samhällets synpunkt att denna utveckling bryts. Enligt departementschefens mening finns nu anledning att undersöka i vad mån det är möjligt att bidra härtill genom ändringar i jordförvärvslagstiftningen.

Utgångspunkten för översynen bör enligt departementschefen vara att lagen skall stödja en sådan hushållning med våra marktillgångar att ett effektivt jord- och skogsbruk kan bedrivas i vårt land. Samtidigt bör lagen liksom hittills främja jordbrukets rationalisering och ge företräde åt förvärvare som kan förutsättas komma att väl ta till vara markens produktionsförmåga.

Bland de sakfrågor som de sakkunniga skall överväga bör här anmärkas lämpligheten av att i lagen införa en bestämmelse som ger möjlighet att vid tillståndsprövningen beakta om det avtalade priset överstiger fastighetens beräknade avkastningsvärde vid användning för jordbruk eller skogsbruk.

I direktiven påpekas vidare att kommuns förvärv av jordbruksjord och skogsmark är undantagen från prövning enligt jordförvärvslagen, och det erinras om att tredje lagutskottet uttalade (3LU 1965:22 s. 35) att det fick förutsättas att kommun inte begagnade sin förvärvsfrihet utan att först samråda med lantbruksnämnden eller efteråt i görlig mån tillmötesgå nämndens eventuella önskemål angående disponerandet av egendomen. De sakkunniga bör enligt direktiven undersöka hur det sålunda förutsatta samrådsförfarandet har fungerat och om det finns anledning att göra detta förfarande obligatoriskt.

Direktiven innehåller vidare följande uttalande beträffande arrendeförhållanden.

Med markfrågorna hänger nära samman arrendeförhållanden i fråga om jordbruksjord. Att det finns tillgång till arrendemark på skäliga villkor är av stor betydelse när det gäller att skapa förutsättningar för jordbruksintresserade personer utan eget kapital att ägna sig åt jordbruk. I den mån ändringar i jordförvärvslagen och annan marklagstiftning leder till dämpad markprisstegring, måste detta uppenbarligen få gynnsam inverkan på arrendeprenivån. Frågan om ökade möjligheter till skälighetsprövning av arrendevillkor kommer att övervägas inom justitiedepartementet. S. k. sidosarrenden är numera en vanlig form för storlekskomplettering av jordbruken. De sakkunniga bör uppmärksamma detta problem och andra frågor i sam-

band med jordbruksarrenden som kan ha betydelse för utformningen av jordförvärvslagstiftningen.

Remissvaren

Motionen i denna del tillstyrks av *Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer*. Övriga remissinstanser avstyrker motionsyrkandet. Såväl *lantbruksstyrelsen* som *lantbruksnämnden i Östergötlands län* anser dock att utvecklingen på området bör följas med uppmärksamhet. Även *Lantbrukarnas riksförbund* uttalar sig i den riktningen.

Svea hovrätt anser att ett fastställande av arrendet allenast efter arrendeställets avkastningsförmåga skulle innebära en långtgående priskontroll på arrendeområdet, något som vid utarbetandet av ifrågavarande led i arrendatorns besittningsskydd varken avsetts eller ens diskuterats. Det för tjänar enligt hovrätten att framhållas att den arrendenivå som skall läggas till grund för arrendeavgifternas bestämmande skall avse jämförliga arrenden och vid det normala gårdsarrendet således icke påverkas av erlagda arrendeavgifter för specialarrenden eller sidoarrenden i annan mån än till den del dessa kan verka höjande på den allmänna arrendenivån beroende på principen om tillgång och efterfrågan. Den sålunda erhållna arrendeavgiften får vidare icke framstå som oskälig i förhållande till det ifrågavarande arrendets avkastningsförmåga. Skulle så vara fallet torde nämligen den situationen föreligga att en arrendator i allmänhet icke kan antas vara beredd att betala den ifrågasatta avgiften, varför denna bör sänkas av arrendenämnden. Vad angår arrendenämndernas rättstillämpning förklarar hovrätten sig sakna närmare kännedom härom.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län kan inte ansluta sig till motionärernas beskrivning av nämndernas tillämpning av 9 kap. 9 § JB. Det är visserligen riktigt att marknadsförhållandena skall i första hand vara avgörande och att om en någorlunda fast arrendenivå finns i orten denna nivå tjänar som utgångspunkt för bedömningen. Eftersom sådan nivå ofta saknas, blir det av stor betydelse vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. Då arrendenämnderna fattar ställning härtill är nämnderna medvetna om att det förekommer att arrendatorer för den första arrendeperioden åtar sig att erlagga avgifter som på sikt inte är realistiska och att jordägaren vid en senare förlängningstvist vitsordar att så är fallet. Då nämnderna fastställer vad som är ortens pris eller vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala beaktar alltså nämnderna att vissa arrendeavgifter inte kan anses vara uttryck för vad arrendatorer med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga på längre sikt är beredda att betala.

Vad gäller frågan i en förlängningstvist om det utarrenderade arrendeställets avkastningsförmåga beaktas den redan nu bland många andra omständigheter. Nämnden bildar sig regelmässigt en viss uppfattning härom

åtminstone så till vida att arrendenämnden jämför arrendeställets avkastningsförmåga med de eventuellt åberopade jämförelseobjektens avkastningsförmåga. Därutöver gör nämnden en bedömning av arrendeställets förutsättningar som ekonomiskt företag. Emellertid är det väl känt att avkastningsförmågan har nära samband med bl. a. produktionsinriktning och arrendatorns kvalifikationer. Det synes därför enligt nämndernas uppfattning knappast möjligt att såsom motionärerna föreslår låta avkastningsförmågan bli ledstjärna vid skälighetsbedömningen. Härtill kommer att det i många fall är svårt att få fram tillräckligt omfattande och säkra uppgifter om olika gårdars avkastning. Slutligen förtjänar framhållas att i de fall då avkastningsförmågan kan fastställas med tillräcklig säkerhet motionärernas förslag kan leda in på ett system i vilket jordägaren och arrendatorn delar skörderesultatet efter viss grund. Ett sådant system tillämpas på många håll utomlands men torde enligt arrendenämnderna inte anses vara önskvärt i vårt land, eftersom det skulle innebära en återgång till betraktelsesätt som bar upp gamla tiders tiondesystem.

Arrendenämnderna erinrar vidare avslutningsvis om att bara drygt två år har förflutit sedan nya jordabalken trädde i kraft. Enligt arrendenämndernas mening har motionärerna inte förebragt tillräckliga skäl för att redan nu taga upp grunderna för bestämmande av arrendeavgift till omprövning.

Lantbruksstyrelsen menar att det pågår en markant ökning av arrendejordens andel av den totala åkerarealen. För 1966 var den 30,6 procent, och för 1973 hade den stigit till 38 procent. Till viss del är ökningen dock skenbar, eftersom åtskilliga ägare av stora egendomar under senare år bildat juridiska personer, till vilka jorden upplåtits genom arrendeavtal. Jämsides med denna utveckling har det enligt styrelsen skett en påtaglig höjning av avgiftsnivån vid jordarrende. Härmed sammanhängande problem har enligt styrelsens uppfattning särskilt givit sig till känna i Skåne. Från jordägarhåll har framhållits att höjningen av arrendeavgifterna framför allt varit föranledd av en höjning av fastigheternas taxeringsvärden.

Lantbruksstyrelsen är medveten om att avgiftsnivån stiger på ett sätt som inger viss oro för framtiden. Men även priserna på jord vid överlåtelse av äganderätt stiger för närvarande kraftigt. Detta är en allmän företeelse inom hela den västliga världen. Skulle man stoppa marknadskrafterna exempelvis vid jordbruksarrende samtidigt som utvecklingen beträffande markpriserna fick fortsätta som hittills är det enligt styrelsens uppfattning inte sannolikt att detta skulle kunna ske utan andra och än svårare påföljder. Styrelsen påpekar vidare i likhet med hovrätten att möjligheten för en arrendator att i samband med förlängning få skäligheten av arrendeavgiften prövad av opartiskt organ (arrendenämnden) i gällande rätt inte har till primärt syfte att fungera som prisstopp eller en prispress på arrende. Den är i stället en del av det komplex av bestämmelser som tillsammans skall ge arrendatorn besittningsskydd. Styrelsen framhåller också att den jordhunger som nu råder på både överlåtelse- och arrendesidan inte bara har

negativa effekter. En positiv sida är att jordbrukets rationalisering kan främjas.

En lagbestämmelse, som innebär att ett visst arrende i samband med förlängning inte skulle få sättas högre än att det motsvarade arrendeställets avkastningsförmåga, skulle, hur rättvis en sådan lagändring än kan synas, enligt styrelsens uppfattning med all sannolikhet föra med sig att intresset hos många jordägare för att arrendera ut jord skulle minska. Arrendegårdar skulle i ökad utsträckning tagas under jordägarens eget bruk, och nya arrendegårdar skulle inte utbudas på marknaden. Sådana tendenser skulle kunna motverkas genom lagbud, men intresset att utarrendera skulle med all sannolikhet definitivt utplånas. Den reform som motionärernas önskar är säkerligen förestavad av omsorg om arrendatorsklassen. Lantbruksstyrelsen anser det dock sannolikt att dess genomförande på lång sikt i stället skulle medföra ett direkt motsatt resultat.

Även om lagstiftaren skulle bestämma sig för det system som motionärerna föreslår, återstår, framhåller styrelsen, likväl att lösa frågan hur avkastningsförmågan i varje särskilt fall skall bestämmas. I mål och ärenden om arrendesättning företas inte sällan utredning som är avsedd att visa gårdens avkastningsförmåga. Sådana utredningar blir ofta mycket omfattande men tjänar trots det sällan till egentlig ledning för avgörandet. Detta är enligt styrelsens mening inte förvånande. Förhållandet förklaras av att det är utomordentligt svårt för att inte säga omöjligt att med säkerhet fastställa avkastningsförmågan hos en viss brukningsenhet eller viss jordbruksareal. Jordbruk bedrivs – även i samma ort – på olika sätt och med olika utbyte. För en brukare är det naturligt att driva gården extensivt och med låg kapitalinsats; för en annan är motsatsen lika naturlig. Mellan dessa ytterlighetsfall finns alla tänkbara mellanformer. När man frågar efter avkastningsförmågan hos en viss jord beaktas inte heller alltid möjligheten att genom rationalisering öka avkastningen i förhållande till tidigare brukning. Detta moment är också särskilt svårt att bygga in i en kalkyl. Att försöka sätta arrendet på grundval av jordbrukets avkastningsförmåga är, menar styrelsen, tillspetsat uttryckt ungefär som om man skulle sätta priset vid överlåtelse eller upplåtelse av industrimark på grundval av den avkastning innehavaren kan beräknas få av den verksamhet som kommer att bedrivas på marken.

Sammanfattningsvis konstaterar lantbruksstyrelsen att den nya arrendelagstiftning som trädde i kraft 1972 i stort sett synes ha svarat mot de förväntningar som man då ställde. Att situationen inte är helt problemfri står å andra sidan också klart. Utvecklingen bör därför följas med uppmärksamhet. Tiden kan ännu ej anses mogen för några mera genomgripande ändringar i 1970 års lag. De ändringsförslag som motionärerna gör är enligt lantbruksstyrelsens mening inte ändamålsenliga och bör därför inte genomföras.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län uppger att andelen arrenderad åker

av den totala åkerarealen i Östergötlands län är i stigande och uppgick 1973 till 49 procent. Efterfrågan på gårdsarrenden och tillskottsarrenden är mycket stor, och en icke oväsentlig höjning av arrendenivån vid jordbruksarrenden har noterats under senare år. Den nya arrendelagstiftningen, som trädde i kraft 1972, har dock enligt vad nämnden erfarit haft en viss dämpande effekt på utvecklingen i berört avseende. Den tid som har gått sedan lagstiftningens ikraftträdande är dock alltför kort för att några långtgående generella slutsatser härvidlag skall kunna dras. Utvecklingen de närmaste åren bör följas med den största uppmärksamhet, och till dess att ytterligare erfarenheter vunnits bör enligt lantbruksnämndens mening icke ändring av gällande lagstiftning äga rum.

Lantbrukarnas riksförbund vitsordar motionärernas påstående att det råder brist på arrendeställen. Förbundet anser det vidare vara ett i viss mån riktigt konstaterande att avgiftsbestämningen är beroende på rådande marknadsförhållanden. Marknadprisernas dominans motiverar dock enligt förbundet i och för sig icke någon lagändring. Anledning härtill föreligger först om den höjer jordbrukets produktionskostnader eller sänker arrendatorernas levnadsstandard på ett icke önskvärt sätt. Förbundet har beklagligtvis icke tillräckligt underlag för en saklig bedömning av denna mycket viktiga fråga. Ovissheten är särskilt stor beträffande avgifterna på den enskilda arrendemarknaden. De publika jordägarnas avgiftspolitik är lättare åtkomlig och torde vara i huvudsak känd. Den har under de cirka fem senaste åren präglats av kraftiga höjningar. Förbundet finner här motionärernas uttalande om respektive 50–75 procents och 100–150 procents höjningar vederhäftigt, dock med understrykning av att uttalandet är en generalisering. Det står också klart att avgiftsregeln i 9:9 JB icke är ägnad att dämpa denna utveckling. Regeln säger blott att avgiften skall vara skälig men uppehåller sig icke alls vid vad som menas med skälig. Arrendereglerna skiljer sig här från hyesreglerna, där lagtexten innehåller en viss definition av skälighetsbegreppet. Om en undersökning av trenden i avgiftsbestämningarnas utveckling visar att denna går i icke önskvärd riktning, beror detta enligt förbundet säkerligen på att begreppsbestämning saknas i 9:9 JB.

Beträffande frågan om skälighetsbegreppet anför förbundet vidare följande. Från jordägarsidan måste man kräva ett beaktande av att det allmänna genom taxeringen ger uttryck för vad det allmänna anser arrendestället vara värt och att jordägaren så att säga har det allmännas sanktion att kräva förräntning härav. Samtidigt kan man med full rätt från arrendatorssidan göra gällande att de i första hand på saluvärdena grundade taxeringsvärdena inte står i rimligt förhållande till arrendeställets värde som jordbruksföretag. Som jordbruk orkar det ej förränta saluvärdet. Här finns alltså en stark motsättning. Den är välkänd för alla som sysslar med arrendeavgiftsproblemet. Den består i att det allmännas anspåk på jordägaren i detta sammanhang icke rättas efter det ändamål för vilket han använder fastigheten. Så länge denna motsättning tillåts bestå kommer, enligt förbundets mening,

arrendeavgiftsproblemet aldrig att finna en rimlig lösning.

Förbundet anser att de problem som aktualiserats genom motionen således är svåröverskådliga. Det är dock enligt förbundet klart att arrendatorernas besittningsskydd förlorar sin verkan om arrendeavgifterna får sättas så höga att arrendatorernas behållna inkomst sjunker samt att konstruktionen av 9:9 JB inte i sig själv innehåller någon garanti häremot. Förbundet anser vidare att man inte kan bortse ifrån att tendensen vid bestämmandet av arrendeavgifter är den, att avgifterna i stor utsträckning grundas på marknadsvärdena, som i vissa fall på grund av föreliggande förhållanden isolerat kan framstå som oskäliga. En objektiv belysning av om detta antagande är riktigt och av dess räckvidd torde enligt förbundets uppfattning vara på sin plats. På nuvarande stadium kan förbundet icke göra något definitivt uttalande om de faktiska förhållandena i detta hänseende utan blott konstatera att det av motionärerna kritiserade departementschefsuttalandet sätter likhetstecken mellan "rådande marknadsförhållanden" och "skäligen" – något som inte alltid kan vara berättigat.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer, som till sitt yttrande har fogat en princippromemoria, en kopia av fastighetsdomstolens vid Malmö tingsrätt dom den 17 juli 1974 samt flera sammanställningar över skillnader mellan gamla och nya arrendeavgifter, hävdar att i rättspraxis likhetstecken sätts i stor utsträckning mellan avgiftsbenämningens nyckelbegrepp "skäligen" och "marknadens avgiftsnivå". Detta förhållande, som är en följd av de förarbetsuttalanden som är vägledande för tillämpningen har medfört att besittningsskyddet redan från början är ekonomiskt urholkat. Enligt föreningen visar Malmödomen att jordbruksarrendatorerna utlämnas åt den fria marknadsprissättningen på en bristmarknad. Föreningen påpekar vidare att Malmöprocessen dessutom visar att besittningsskyddet är innehållslöst också till följd av att den som vill återropa detsamma måste ikläda sig en orimlig ekonomisk risk (vinnande sidans kostnader 30 000 kronor, den förlorande sidans kostnader 27 000 kronor). Jordbrukare saknar i praktiken, vilket bör beaktas, möjlighet att få allmän rättshjälp.

I sin kritik av marknadsprincipen konstaterar föreningen att man i praktiken aldrig kan komma fram till vad arrendatorer i allmänhet är villiga att betala för ett visst arrende och samtidigt ta hänsyn till marknadsnivån på orten. Marknadsnivån på orten bestäms nämligen vid fri marknadsprissättning av toppbudet, dvs. vad en enda av många spekulanter vill betala. Vad arrendatorer i allmänhet är villiga att bjuda försvinner i jordägarens papperskorg sedan denne sorterat ut samtliga anbud utom det högsta. Till följd härav betyder marknadsprisprincipen också att likhetstecken sätts mellan "skäligen" och "högsta avgivna budet". Skälighetsbegreppet har enligt föreningen kommit att i praxis få den innebörden att jordägaren kan diktera vad som är skäligen arrendeavgift genom att tillse att arrendeavgifterna ständigt höjs. Till följd av processkostnaden och avsaknaden av allmän rättshjälp har arrendatorn inte möjlighet att försöka försvara sig häremot. Ett sådant

läge anser föreningen inte kunna tolereras på en bristmarknad. Det råder enligt föreningen inte heller något tvivel om att jordägarsidan utnyttjar detta läge. En arrendators investeringar kan uppgå till betydande belopp. Dessa kan jordägaren tillgodogöra sig genom en avgiftssättning, som ryms inom det nu kritiserade skälighetsbegreppet men som är ekonomiskt orimlig.

Föreningen vill häremot starkt understryka nödvändigheten av att i stället arrendeställets avkastningsförmåga blir ledstjärna vid skälighetsbedömningen. Enligt föreningen får arrendeavgiften icke vara högre än att en god jordbrukare kan få sin tillbörliga bärgning på gården. Föreningen anser inte att egendomens faktiska avkastning i den aktuella brukarens hand skall vara avgörande annat än om denne skönsmässigt sett kan anses vara en normaljordbrukare och inriktningen på jordbruksdriften kan bedömas som normal. Föreningen hävdar vidare att en tillämpning av avkastningsprincipen inte medför större svårigheter eller behöver föranleda större kostnader än en tillämpning av marknadsprisprincipen.

Föreningen anser avslutningsvis att även om den nya arrendelagstiftningen har förtjänster har den, såvitt gäller avgiftsregeln, för arrendatorssidan inneburit en djup besvikelse.

Överlåtelse av arrende

Gällande ordning

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

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

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

Som ytterligare undantag från huvudregeln gäller enligt tredje stycket att – om arrendatorn avlider under arrendetiden – dödsboet har, oavsett

för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer långtidsarrendator. Hembudet till jordägaren skall dock göras inom sex månader efter dödsfallet.

Substitutionsförbudet och undantagsregeln vid långtidsarrenden äger tillämpning även på arrenderättens övergång genom familjerättsligt fång, bo-lagsskifte eller liknande förvärv (9 § fjärde stycket).

Förarbetena

1936 års arrendeutredning anförde i sitt år 1938 avgivna betänkande (SOU 1938:18) med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen, vilket förslag låg till grund för 1943 års ändringar i arrendereglerna, beträffande substitutionsförbudet bl. a. att de undantag från förbudet som då fanns stadgade hade tillkommit med tanke därpå, att om arrendeupplåtelsen skett för lång tid, det lättare kunde inträffa att arrendatorn av någon anledning såg sig nödsakad att lämna arrendet före upplåtelse tidens utgång. Man hade för sådant fall ansett billigheten kräva att arrendatorn fick tillgodogöra sig det ekonomiska värde som själva arrenderätten kunde representera, ett värde som måhända uppkommit genom de insatser av arbete och kapital som arrendatorn gjort i syfte att uppdriva jordbrukets framtida avkastningsförmåga och för vilka han, därest han kvarstutit å fastigheten, kunnat beräkna bliva gottgjord genom ökad produktion. Arrendeutredningen ansåg att det allttjämt fanns fog för att behålla undantag från överlåtelseförbudet. Beträffande frågan hur lång arrendetid som borde fordras för att överlåtelse rätt skulle föreligga anförde utredningen följande:

Att såsom i nyttjanderättslagen skett göra rätten att överlåta arrendet beroende av att avtalet slutits för tid ej understigande femton år kan synas vara en alltför stark begränsning av reglernas tillämplighet. Även om upplåtelsen skett för kortare tid än femton år, kan det vara överensstämmande med billigheten att arrendatorn åtnjuter förmånen att kunna överlåta arrendet när han av någon anledning ej längre ser sig i stånd att driva jordbruket. Då överlåtelse rätten är ägnad att minska risken, att arrendatorn icke tillräckligt gottgöres för sina strävanden att höja jordbrukets framtida avkastningsförmåga, saknar nämnda rätt ej heller betydelse ur produktionens synpunkt. Å andra sidan skulle en alltför stor frihet att överlåta arrende kunna giva upphov till betänkliga missbruk. Det vore föga lyckligt, om arrenden mera allmänt bleve föremål för affärstransaktioner i vinstsyfte. Dylik spekulation är ägnad att direkt motverka de syften, som man velat ernå genom att bereda arrendatorn en varaktig och tryggad besittning. Med hänsyn härtill har det icke syntts tillrådligt att bestämma förutsättningarna för överlåtelse rätt i överensstämmelse med vad som för närvarande är stadgat i den norrländska arrendelagen. En skäligen avvägning av de motsatta intressen som framträda på detta område torde kunna ernås genom att beträda en medelväg mellan nyttjanderättslagens och norrländska arrendelagens ståndpunkter i förevarande avseende. Arrendeutredningen har ansett att upplåtelsen bör ha skett för tid ej understigande 10 år för att överlåtelse rätt skall föreligga.

I *propositionen 1943:346* anförde departementschefen, såvitt nu är i fråga, att om en arrendator som besitter fastighet på grund av långvarigt kontrakt, av någon anledning måste flytta före arrendetidens utgång, syntes det rimligt att möjlighet till gottgörelse erbjöds för de insatser av arbete och kapital, som han har nedlagt på fastigheten för att i framtiden vinna ökad avkastning. Det låg därför nära till hands att arrendatorn borde få tillgodogöra sig det ekonomiska värde, som själva arrenderätten representerade, när arrendet frånträddes. Denna gottgörelse kunde, om jordägaren ej var villig att betala densamma, beredas arrendatorn därigenom att arrenderätten mot vederlag fick överlåtas å annan brukare.

Arrendelagsutredningen framhöll att det var en allmängiltig regel i gällande rätt att den avtalspart, som hade att fullgöra en förpliktelse, inte kunde befria sig därifrån genom överenskommelse med en tredje part om att denne skulle överta förpliktelsen. I ett avtal om jordbruksarrende var arrendatorn normalt alltid förpliktigad part. I enlighet härmed föreskrev arrendelagen som huvudregel substitutionsförbud. Som motiv för förbudet tillkom enligt utredningen att det för jordägaren var ett väsentligt intresse att själv få bestämma vem som skulle bruka hans jord och i övrigt svara för arrendestället. Eftersom skälen för upprätthållande av överlåtelseförbudet inte kunde sägas ha minskat sedan det infördes, borde enligt utredningens mening den angivna principen också vara utgångspunkten för den nya lagen. Utredningen föreslog endast ett förtydligande av då gällande bestämmelser. Även när det gällde undantaget vid tioårsarrende innebar utredningens förslag endast ett förtydligande.

Departementschefen ansåg i *propositionen 1970:20* (del. B s. 953) i likhet med arrendelagsutredningen att substitutionsförbudet borde bibehållas och att någon ändring inte skulle göras beträffande undantaget vid tioårsarrende. Den ersättning, som jordägaren skulle utge, om han utnyttjade sin rätt till inlösen, skulle enligt departementschefen motsvara arrenderättens överlåtelsevärde. Att detta värde påverkades av arrendeavgiftens storlek torde vara ofrånkomligt och innebar enligt departementschefens mening inte någon obehörig kompensation till arrendatorn. Departementschefen ansåg vidare, att av lagtexten borde framgå att överlåtelseförbudet ägde motsvarande tillämpning vid familjerättsliga förvärv.

Motionen

I motionen påpekas inledningsvis att tioårsregeln inte var föremål för några närmare överväganden i förarbetena till jordabalken. Enligt motionärerna finns det emellertid i dag goda skäl för att ta upp frågan om inte en viss uppnjukning av tioårsregeln kan vara påkallad. Man bör särskilt observera, att det är en stel regel. Som alla sådana kan den enligt motionärerna leda till otillfredsställande resultat. Arrendator med femårsarrende ha sålunda inte laglig rätt att t. ex. sätta sin son i stället, om han så innehaft

arrendet i hela sitt aktiva liv. En knappt påbörjad tioårsperiod ger arrendatorn en starkare rättsställning i detta avseende än kanske sju-åtta femårsperioder. För att inte dra upp någon mera vidlyftig diskussion eller några mera djupgående resonemang om avvägningen mellan jordägares och arrendatorers intressen inskränker sig motionärerna till att begära en begränsad uppmjukning av tioårsregeln, vilken bör kunna kompletteras med en regel som tar sikte på förlängda femårsavtal. Det borde, anser motionärerna, vara tillräckligt med att ett femårsavtal blivit förlängt en gång, för att arrendatorn skall få samma rätt att sätta annan i sitt ställe som vid tioårsavtal. I båda fallen har ju jordägaren bundit sig för tio år.

Remissvaren

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län och Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer tillstyrker motionärernas förslag att överlåtelse rätt införs så snart arrende förhållandet varat i tio år, även om detta omfattar mer än en arrendeperiod. Arrendatorsföreningen finner det emellertid angeläget att utredningen inte begränsas så som motionärerna föreslagit, utan att den får omfatta arrendatorernas överlåtelsemöjligheter över huvud taget. Motionen avstyrks av övriga fyra remissinstanser.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län anför att regeln i 9 kap. 31 § st. 2 JB uppenbarligen har tillkommit i avsikt att möjliggöra för arrendatorn att tillgodogöra sig det ekonomiska värde som uppkommit genom de insatser av arbete och kapital, vilka han har gjort för att driva upp jordbrukets avkastningsförmåga, ett förhållande som i normalfallet även är till jordägarens fördel. Förekomsten av substitutionsmöjligheten kan därför antas stärka arrendatorns vilja att söka öka produktionen. I vad gäller jordägarens intresse i detta sammanhang vill nämnderna erinra om att parterna har möjlighet att avtala bort rätten för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe. Jordägare som av särskild anledning motsätter sig substitutionsrätt för arrendatorn kan alltså på detta sätt tillvarata sina intressen. Med utgångspunkt härifrån delar arrendenämnderna motionärernas uppfattning att det rimligen inte bör vara någon skillnad på den arrendator, som har ett tioårigt avtal, och den, som har fått sitt femårsavtal förlängt för en ny femårsperiod.

Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer framhåller att rätten till överlåtelse av arrende i själva verket är en betydelsefull del av besittningsskyddet. Detta skall tillgodose bl. a. arrendatorns önskemål att så tryggt som möjligt planera och driva sin näring. Denna tanke fullföljs ej om arrendatorn löper risk att investeringarnas restvärde förloras på avträdesdagen. Den dispositiva avtalsmöjligheten att säkra ersättning från efterträdaren för investeringar är enligt föreningen helt utan praktisk betydelse. Föreningen hävdar att det aldrig har funnits och i dag ej finns ett enda kontraktsformulär som bevakar denna rätt. Inte bara Sveriges Jordägarförbunds utan även Lant-

brukarnas riksförbunds formulär skyddar här jordägaren genom att skriva bort arrendatorns möjlighet. Detsamma gäller domänverkets, Pastoratsförbundets, universitetens och Kommunförbundets formulär. Ändring av överlåtelseregeln torde därför enligt föreningens mening sakna praktisk betydelse, så länge regeln förblir dispositiv.

Föreningen hävdar att förutsättningarna för frågan om rätt till överlåtelse av arrende har förändrats. Tidigare var investeringarna inte så ekonomiskt omfattande, samtidigt som det var fast praxis att arrendena gick i arv eller att stor överlåtelsefrihet förelåg; antingen ärvdes investeringarnas restvärde eller också sålde avträdaren dem till sin efterträdare. Numera har enligt föreningen följande förändringar inträtt. Marknadens karaktär av bristmarknad har skärpts. En arrendator vet vad han har men inte om han får något nytt arrende, om han avträder. Investeringarnas omfattning och kostnad har stigit oerhört. Arrendatorer på arrenden av här avsett slag kan ha investerat 50 000–100 000 kronor. Även större investeringar är vanliga. Vidare har jordägarna ändrat sin attityd så att de nu i stort sett vägrar överlåtelse annat än möjligen inom arrendatorns familj. De ändrade förutsättningarna innebär att omständigheterna givit jordägaren möjlighet att tvinga arrendatorn till investeringar, vilkas restvärde jordägaren gratis övertar på avträdesdagen. Till stöd för detta påstående har föreningen åberopat ett antal exempel på avtal och avtalsformulär. Tvånget uppkommer enligt föreningen därigenom att jordägaren vägrar att själv investera och på så sätt ställer arrendatorn i valet mellan att driva ett omodernt jordbruk, investera själv på jordägarens villkor eller lämna arrendestället. Tidigare kunde arrendatorn i denna valsituation utgå från att han skulle kunna överlåta investeringens restvärde till sin efterträdare. På senare år har emellertid en radikal ändring skett genom att jordägarna numera inte vill medge samma fria överlåtelser som tidigare. Arrendatorernas skydd till näring inskränks väsentligt genom denna förändring. Frågan är enligt föreningen så viktig att den inte bör ställas på framtiden med motivering att man bör avvakta den nya lagstiftningens verkan.

Föreningen påpekar också att det i princip inte är någon skillnad mellan överlåtelserätt och besittningsskydd. Vad föreningen pläderar för är blott att jordägaren icke vid överlåtelse skall ha annan rätt än vid avtalsförnyelse med sittande arrendator. Denne bör således ha överlåtelserätt så länge ej jordägaren har grund att bryta besittningsskyddet. En sådan lagändring skulle lösa den oerhört svåra frågan om skydd för arrendatorns investeringar. Föreningen anser att ett ökat skydd för arrendatorernas investeringar eller en ökad överlåtelserätt också kommer att i hög grad vara i näringens intresse. Arrendatorerna får stimulans till investeringar, eftersom de får möjlighet att av sin efterträdare ta ut skäligen ersättning för dessa. Jordägaren kommer alltid att få det skyddet att efterträdaren måste vara skäligen godtagbar.

Svea hovrätt anför att den överlåtelserätt som föreligger vid långtidsarrenden, därest annat ej har avtalats, har ansetts motiverad av hänsyn till

den långa upplåtelse tiden och därmed förenade svårigheter att vid avtalets ingående överblicka alla de omständigheter som kan föranleda att arrendatorn tvingas före upplåtelse tidens utgång lämna arrendet. Billighetsskäl har i detta fall ansetts kräva att arrendatorn får tillgodogöra sig det ekonomiska värde som arrenderätten representerar, dvs. dess överlåtelsevärde. Detta värde som ofta har uppkommit genom arrendatorns egna insatser av arbete och kapital kan, om arrendatorn sitter kvar, tillgodogöras av honom själv i form av ökad produktion. Den uppmjukning av tioårsregeln som föreslagits i motionen skulle enligt hovrätten i praktiken beträffande flertalet gårdsarrenden – för vilka gäller en minimiarrendetid om fem år och rätt till förlängning av arrendeavtalet för i regel samma tid – medföra en allmän substitutionsrätt för arrendatorn så snart hans arrendeavtal blivit förlängt en gång. Detta anser hovrätten strida direkt mot den grundprincip på vilken lagrummet vilar. Hovrätten erinrar om att, när tioårsregeln år 1943 infördes, diskuterades möjligheten att sätta tiden till fem år i överensstämmelse med vad som stadgades i den norrländska arrendelagen, men att detta inte ansågs tillrådligt. Med de i jordabalken införda reglerna om minimitid och förlängningsrätt för gårdsarrenden föreligger numera enligt hovrätten än mindre skäl än år 1943 för att gå under tioårstiden. Hovrätten anser också att bestämmelsens icke tvingande natur skulle, om den föreslagna ändringen genomfördes, troligen medföra att bestämmelsen i större utsträckning än som nu kan antas vara fallet skulle komma att sättas ur spel genom föreskrifter i arrendeavtalet. Hovrätten avstyrker därför den föreslagna lagändringen.

Lantbruksstyrelsen medger att det finns många situationer där den lösning som motionärerna vill få till stånd ter sig naturlig. Styrelsen anser emellertid att det torde höra till ovanligheten att en jordägare vägrar samtycke till en överlåtelse till exempelvis en son som har utbildning och ordnad ekonomi. Om gården även i fortsättningen skall vara utarrenderad torde den stabilitet i förhållandena som på detta sätt åstadkommes ligga lika mycket i jordägarens som i arrendatorns intresse. Motionärerna vill dock inte begränsa utvidgningen till släktsituationer. Erfarenheten visar enligt styrelsen att där substitutionsrätt (eventuellt villkorlig sådan) föreligger, utnyttjas rätten inte sällan på så sätt att arrendatorn, särskilt om han har ett för honom fördelaktigt kontrakt, mot vederlag (från tillträdaren till avträdaren) överlåter arrenderätten till den som betalar bäst. Vederlag i sådana situationer är normalt avsedda att täcka värdet av överlåtna lösören och av avträdande arrendatorn bekostade förbättringar, men därutöver förekommer att vederlag lämnas för själva arrenderätten. Man så att säga "säljer optionsrätten". Sådana transaktioner är inte olagliga, men de är enligt styrelsen inte till gagn för näringen och bör därför inte uppmuntras, vilket skulle bli fallet vid ett bifall till motionen.

Man kan enligt styrelsen naturligtvis tänka sig att man bifaller motionen men begränsar utvidgningen till fall där den nye arrendatorn är nära släkt

till den gamle. Styrelsen påpekar att bortsett från den av motionärerna omnämnda sänkningen av kvalifikationstiden har utvecklingen sedan 1734 års lag i stort sett hela tiden gått i riktning mot en begränsning av substitutionsrätten vid jordbruksarrende. En motsatt utveckling föreligger däremot vid sådana upplåtelse typer som tomträtt, bostadsarrende och anläggningsarrende. Betänker man bakgrunden och förutsättningarna för dessa avtal är utvecklingen i bägge fallen naturlig. Det är en allvarlig sak att i dag upplåta sin jord på arrende. Arrendatorn skall ju inte bara betala arrende. Han har också under upplåtelse tiden i stort sett ensam ansvaret för en del av jordägarens förmögenhet. Upplåtaren överväger därför noga om arrendatorn med hänsyn till utbildning, tidigare verksamhet, ekonomi och annat lämpar sig för uppgiften. Det ligger lika mycket i jordägarens som i näringsens intresse att ett ledigt arrende går till den som är bäst skickad för uppgiften. Om arrendatorerna i ökad utsträckning under arrendetiden själva skulle få utse efterträdare, skulle jordägarens prövningsrätt enligt styrelsens uppfattning framstå som mer eller mindre överflödigt, vilket med all säkerhet i sin tur skulle minska jordägarnas villighet att upplåta jord på arrende.

Härtill kommer enligt styrelsen att bestämmelserna i jordabalken om den villkorliga substitutionsrätten vid långtidsarrenden inte är tvingande. Om motionärernas förslag genomförs, men bestämmelsen i ämnet inte görs tvingande, är det, menar styrelsen, sannolikt att arrendatorns rätt till substitution i större utsträckning än vad som nu är fallet kommer att skrivas bort i kontrakten på samma sätt som redan nu vanligen sker med arrendatorns rätt till ersättning för fristående förbättringar enligt 9:21 jordabalken. Reformen blir i så fall en reform endast på papperet. Gör man däremot den av motionärerna tänkta bestämmelsen tvingande – vilket synes bäst överensstamma med motionens syfte – är risken mycket stor att man effektivt begränsar jordägarnas intresse att utarrendera jord. Sammanfattningsvis finner lantbruksstyrelsen därför att bifall till motionen på lång sikt inte kommer att bli till fördel för vare sig arrendatorer, jordägare eller näringen som helhet. Styrelsen avstyrker därför bifall till motionen.

Även *Lantbrukarnas riksförbund* har framhållit att den föreslagna lagändringen inte skulle få någon praktisk betydelse, eftersom bestämmelsen inte är tvingande. Förbundet utgår nämligen från att jordägare genomgående i kontrakten uppställer villkor om medgivande för rätten att överlåta arrende. Något skäl att utsträcka regeln på sätt motionärerna föreslagit finns därför inte. Förbundet understryker slutligen att, om den av motionärerna föreslagna bestämmelsen införs, den inte får göras gällande på löpande avtal.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län pekar på att motionärerna särskilt har poängterat att en arrendator – med femårigt kontrakt – inte har laglig rätt att t. ex. sätta sin son i stället, även om han innehaft arrendet hela sitt aktiva liv. Enligt nämndens mening torde det dock tillhöra undantagen – under förutsättning att gården även fortsättningsvis skall utarrenderas – att jordägaren vägrar samtycke till en överlåtelse av arrenderätten till

arrendatorns son, om denne har erforderlig utbildning och ordnad ekonomi. Motionen syftar dock icke till en utvidgning av aktuell rätt enbart när den nye arrendatorn är nära släkt till den avgående. Erfarenheter från länet ger enligt nämnden vid handen att avgående arrendatorer med tioåriga och lägre löpande arrendeavtal – vid överlåtelse av arrenderätten till annan person än nära anförvant – icke sällan utnyttjar möjligheten att begära och få ersättning för själva arrenderätten. Även om denna form av transaktioner icke är olaglig torde den knappast kunna anses vara till gagn för jordbruksnäringsen och värd att stimulera, vilket skulle bli fallet vid ett bifall till motionen. Av förenämnda skäl och då en begränsning i jordägarens möjlighet att påverka valet av arrendator även skulle komma att verka hämmande beträffande upplåtelser av egendomar som gårdsarrenden avstyrker lantbruksnämnden bifall till motionen.

Utskottet

Inledning

Genom 1907 års nyttjanderättslag lades grunden till den moderna arrenderätten. Redan i sin ursprungliga utformning innehöll lagen åtskilliga tvingande bestämmelser, som tillvaratog den svagare partens (arrendatorns) intressen. Vid de ändringar i lagen, som företogs under de följande decennierna, ökades arrendatorns rättsskydd. Utskottet vill särskilt peka på tillkomsten år 1943 av de s. k. sociala arrendereglerna. Dessa regler gav arrendatorn viss möjlighet att mot jordägarens vilja sitta kvar på arrendestället efter den avtalade arrendetidens utgång, s. k. optionsrätt. År 1968 skedde en viss omarbetning av arrendereglerna, varvid infördes särskilda bestämmelser om bostadsarrende och anläggningsarrende. I samband med tillskapandet år 1970 av en ny jordabalk (JB) gjordes betydande ändringar såvitt avser reglerna om *jordbruksarrende*. De sociala arrendereglerna avskaffades och ersattes av bestämmelser om direkt besittningsskydd vid dels jordbruksarrenden, som omfattar bostad för arrendatorn (s. k. *gårdsarrenden*), dels övriga jordbruksarrenden (s. k. *sidoarrenden*) under förutsättning att arrendetiden överstiger ett år. Bestämmelserna om besittningsskyddet har utformats efter mönster från hyreslagstiftningen.

Det bör observeras att de nya arrendereglerna i 9 kap. JB, som trädde i kraft den 1 januari 1972, i princip inte är tillämpliga på arrendeavtal som slutits före ikraftträdandet. Vissa undantag har dock gjorts bl. a. i fråga om besittningsskydd för äldre jordbruksarrenden (41 § lagen om införande av nya jordabalken, JP).

Utskottet behandlar nedan fem motionsyrkanden, som samtliga syftar till vissa ändringar i bestämmelserna om jordbruksarrende.

Kommunala arrendeupplåtelser

De sociala arrendereglerna omfattade inte kommunernas jordbruksarrendatorer. De senare fick besittningsskydd först genom 1946 års kommunala arrendelag. Den betydelsefullaste skillnaden mellan de sociala arrendereglerna och 1946 års lag låg i minimitiden för arrendeupplåtelse. Nyttjanderättslagen föreskrev i sådant hänseende fem år medan 1946 års lag hade en minimitid av ett år.

I samband med antagandet av jordabalken upphävdes 1946 års kommunala arrendelag. Jordabalken bygger på principen att kommunala arrendeupplåtelser skall följa samma regler som övriga jordbruksarrenden. I förarbetena till jordabalken underströks att undantag från denna huvudprincip bara fick göras när en viss bestämmelse kunde antas vara hindrande för kommunerna i deras verksamhet. Ett sådant avsteg från huvudprincipen har gjorts genom att den i 1946 års lag stadgade minimitiden vid kommunala arrendeupplåtelser, ett år, överflyttats till jordabalken (9 kap. 2 §) och nu gäller vid kommunala gårdsarrenden. För vanliga gårdsarrenden är minimitiden fem år. Som skäl för den kortare arrendetiden vid kommunala upplåtelser åberopades att det kunde vara svårt för en kommun att i förväg överblicka en så lång arrendetid som fem år och avgöra om marken kunde behöva tas i anspråk inom denna tid. Det var därför tänkbart att kommunen i en sådan situationen av försiktighet skulle underlåta att upplåta marken som gårdsarrende. För att undvika ett minskat utbud bestämdes minimitiden vid upplåtelse av kommunalt gårdsarrende till ett år. Härigenom uppnåddes den fördelen att kommunen kunde få till stånd en prövning av besittningsskyddsfrågan med relativt korta mellanrum. Som framgår av det föregående (s. 4-5) underströk emellertid såväl departementschefen som tredje lagutskottet vikten av att upplåtelsetiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

I motionen 1974:976, yrkande 1, hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär sådan lagändring att det generella undantaget för kommuner beträffande minimitid vid gårdsarrende upphävs. Till stöd för yrkandet anför motionärerna att kommunerna i stor utsträckning underlåtit att följa den av departementschefen och riksdagen givna anmaningen och i stället bestämt arrendetiden till ett år oavsett om exploatering är aktuell eller inte. Motionärerna understryker att det för arrendatorn är ett väsentligt avbräck att inte med säkerhet kunna planera sitt jordbruk på längre tid än ett år. Motionärerna anser det därför befogat med en undersökning av i vilken utsträckning kommunerna opåkallat begagnar möjligheten till ettårsavtal vid gårdsarrenden. Om en sådan utredning skulle ge vid handen att kommunerna använder undantagsregeln i strid med JB:s huvudsyfte bör lagregeln enligt motionärernas mening ändras.

Vid remissbehandlingen av motionen har flertalet remissinstanser tillstyrkt att kommunernas avtalspraxis på detta område blir föremål för undersökning.

Av remissvaren framgår att många kommuner under senare år förvärvat betydande arealer värdefull jordbruksmark. Utskottet vill framhålla att det från flera synpunkter är angeläget att denna mark brukas i avvaktan på en eventuell exploatering. Detta torde lämpligen kunna ske genom att kommunerna upplåter marken till arrende. För arrendatorerna är det därvid angeläget att arrendetiden inte sätts kortare än den vid gårdsarrende normalt gällande minimitiden fem år. Om en arrendator ges möjlighet att planera jordbruksdriften endast för ett år i sänder kan det enligt utskottets mening uppstå betydande svårigheter för honom. Det förtjänar också att beaktas att ett jordbruk i dag behöver betydande investeringar. Som bl. a. lantbruksstyrelsen påpekar har en arrendator emellertid normalt inte möjlighet att få statligt stöd – i form av lånegaranti eller bidrag – till jordbrukets rationalisering om han inte är tillförsäkrad en arrendetid av minst fem år. Lika svårt torde det vara för arrendatorn att vid korta arrendetider erhålla banklån eller andra krediter till jordbruksdriften.

Mot arrendatorns således berättigade intresse av att kunna planera sin jordbruksdrift under en längre tidsperiod måste emellertid vägas kommunens intresse av att kunna ta sin mark i anspråk med relativt kort varsel. Det är enligt utskottets uppfattning otvivelaktigt så att en föreskrift om minsta arrendetid av fem år understundom skulle medföra ett betydande hinder i kommunens verksamhet. Så torde vara fallet exempelvis beträffande jordbruksmark som enligt stads- eller byggnadsplan skall användas för byggelse. Utskottet finner det därför i och för sig riktigt att kommunerna givits en särställning när det gäller lagstadgad minimitid vid gårdsarrende.

Frågan är då om det kan anses motiverat att kommunerna skall – såsom enda markägare – vara generellt befriade från kravet på i princip femårig arrendetid. Svenska kommunförbundet åberopar i sitt remissvar (se s. 8) som skäl för ett behållande av det generella undantaget beträffande arrendetiden, att utarrendering av jordbruksmark är av enbart sekundärt intresse för kommunerna och att den i motionen föreslagna begränsningen med all sannolikhet skulle resultera i att kommunerna undviker att upplåta jord till arrende. Kommunförbundet framhåller också att exploateringstakten och utbyggnadsplanerna i en kommun kan bli föremål för genomgripande och snabba förändringar, vilka ibland kan vara föranledda av faktorer som i förväg varit svåra att förutse.

Med anledning av vad Kommunförbundet sålunda anfört vill utskottet framhålla följande. Under senare år har från kommunmedlemmarnas sida visats ett allt större intresse för hur den egna kommunen förvaltar och sköter sitt markinnehav. Det kan därför enligt utskottets uppfattning knappast befaras att kommunerna vid en eventuell lagändring skulle låta värdefull jordbruksmark bli liggande obrukad, om den inte inom klart förutsebar tid behöver tas i anspråk för exploatering. Utskottet vill i detta sammanhang även peka på den ändring i synen på jordbruket som förefaller vara på väg. I den allmänna debatten sätts sålunda alltmer i fråga riktigheten

av att använda värdefull jordbruksmark för bebyggelse. Även om självfallet jordbruksmark också i fortsättningen måste i viss utsträckning tas i anspråk för bebyggelse torde utvecklingen enligt utskottets uppfattning sannolikt leda till att utarrendering av mark inte blir enbart ett sekundärt intresse för kommunerna utan i vissa fall även kan få ett primärt intresse. I den mån kommunen kan förutse att marken kommer att användas till jordbruk under längre tid ligger det givetvis i kommunens intresse att jorden brukas på ett effektivt sätt, något som torde kunna uppnås endast om jorden upplåts för längre tid. Även från kommunalekonomisk synpunkt torde det vara av intresse med längre arrendetider, eftersom arrendeavgiftens storlek är beroende av arrendetidens längd.

Utskottet vill vidare framhålla att det som regel tar en betydande tid från det att fråga väckts om att använda visst markområde för byggnadsändamål till dess marken efter erforderliga planåtgärder kan behöva tas i anspråk för det avsedda ändamålet. I regel torde därför kommunen när det gäller icke detaljplanelagd mark kunna upplåta marken för i vart fall längre tid än ett år. Mot bakgrund av bl. a. bygglagutredningens nyligen avgivna principbetänkande (SOU 1974:21) Markanvändning och bebyggande kan enligt utskottets mening även förväntas att den översiktliga planeringen i kommunerna kommer att intensifieras. Bygglagutredningen har med sitt förslag åsyftat att få till stånd en kontinuerligt bedriven översiktlig planläggning med ett tioårsperspektiv. Med en sådan översiktlig planering får kommunen goda möjligheter att på längre sikt bedöma, när mark måste tas i anspråk för exploatering.

Vad utskottet nu anfört visar att det i många fall torde för kommunen vara obehövligt och ibland till och med mindre lämpligt att upplåta mark för så kort tid som ett år. Utskottet vill med anledning härav erinra om departementschefens och riksdagens ovannämnda uttalanden om vikten av att upplåtelseiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet. Motionärernas påstående att dessa uttalanden inte har följts i kommunernas praxis har vunnit ett visst stöd i remissvaren. Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer har sålunda som exempel åberopat ett fall där en kommun efter förvärv av fastighet inte velat medge den sittande arrendatorn förlängning på mer än ett år i sänder fastän man, sedan arrendatorn nekats statligt stöd till driften, funnit sig kunna till lantbruksnämnden utlova att arrendatorn kunde påräkna åtminstone fem ett-årsarrenden. Föreningen har också pekat på fall där kommun vägrat arrendeavtal för längre tid än ett år oaktat marken i detaljplan undantagits från bebyggelse. Andra remissinstanser har framhållit att det förekommer att kommuner så gott som generellt upplåter mark på endast ett år. I likhet med flertalet remissinstanser anser utskottet det därför befogat att kommunernas avtalspraxis nu blir föremål för undersökning.

Utskottet vill i detta sammanhang även hänvisa till att Kungl. Maj:t i direktiven till den nyligen tillsatta utredningen för översyn av jordför-

värvslagstiftningen (se s. 24 ovan) uppdragit åt utredningen att undersöka hur av riksdagen vid lagens antagande förutsatt samrådsförfarande fungerat och om det finns anledning att göra detta förfarande obligatoriskt. Utskottet finner det angeläget att på motsvarande sätt undersöks i vilken utsträckning kommunerna verkligen låtit arrendetiden – såsom riksdagen förutsatt – bli beroende av omständigheterna i det enskilda fallet och om det finns anledning att ändra gällande undantagsbestämmelse.

Vad utskottet sålunda i anledning av motionen 1974:976, i denna del, anfört om undersökning av kommunernas avtalspraxis bör ges Kungl. Maj:t till känna.

Dödsbos besittningsskydd

Såsom framgår av det föregående (s. 9) uttalade justitieministern i propositionen med förslag till ny jordabalk att ett arrendeavtal kan omfatta arrendatorns bostad endast när upplåtelsen sker till fysisk person. Det sagda innebär att upplåtelse till dödsbo inte följer reglerna för gårdsarrende utan reglerna för sidoarrende. I motsats till gårdsarrende gäller för sidoarrende inget krav på minimitid för upplåtelsen. Såsom utskottet ovan pekat på gäller vid sidoarrende bestämmelserna om besittningsskydd för arrendator endast om arrendetiden överstiger ett år.

I motionen 1974:976 hävdas att den försämring i dödsbos besittningsskydd i förhållande till tiden före jordabalken, som blivit en följd av det ovan angivna uttalandet i propositionen, inte är motiverad. Motionärerna anser att förhållandena inom ett dödsbo i regel är sådana att dödsboet behöver samma besittningsskydd som fysisk person. Motionärerna yrkar därför (yrkande 2) att riksdagen hos Kungl. Maj:t hemställer om sådan lagändring att dödsboarrenden skall kunna betraktas som gårdsarrenden.

Utskottet vill till en början peka på att man, när det gäller frågan om dödsbos besittningsskydd, har att skilja mellan två olika situationer, nämligen dels att dödsbo tillträder ett nytt arrende, dels att dödsbo under löpande arrendeperiod uppkommer till följd av att arrendatorn avlider.

I det förstnämnda fallet blir besittningsskyddet en ren förhandlingsfråga mellan jordägaren och dödsboet. Först om jordägaren medger längre arrendetid än ett år får dödsboet lagstadgad rätt till förlängning av arrendeavtalet. Någon anledning att i förevarande fall stärka dödsboets besittningsskydd finner utskottet inte föreligga. Tvärtom skulle detta innebära ett incitament till bevarande av dödsbo, något som inte är till fördel sett från det allmännas synpunkt. Såsom också lantbruksstyrelsen påpekat bör arrendator, som är dödsbo, i förevarande situation inte behandlas annorlunda än annan arrendator, som är juridisk person, exempelvis aktiebolag. Utskottet avstyrker följaktligen bifall till motionen i denna del.

Vad därefter angår det fallet att gårdsarrendator avlider under löpande arrendeperiod, övergår enligt allmänna rättsgrundsatser hans rättigheter och skyldigheter enligt avtalet på dödsboet. Därav följer också att den rätt till förlängning av avtalet som arrendatorn hade i livstiden flyttas över på dödsboet. Detta innebär att, om arrendatorn avlider sedan tiden för uppsägning utgått, dvs. mindre än ett år före arrendetidens utgång, förlängs avtalet automatiskt på fem år. Avlider arrendatorn däremot, innan tiden för uppsägning har utgått, kan jordägaren säga upp avtalet för villkorsändring. Om jordägaren därvid under återopande av att dödsbo inte kan inneha gårdsarrende kräver att den nya arrendetiden skall sättas till ett år torde dödsboet i varje fall i normalfallet inte ha någon rätt till längre avtalstid än ett år. Utskottet vill dock peka på att arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län i sitt remissvar tolkar gällande rätts ståndpunkt så att dödsboet i förevarande fall skall ha rätt till en ny femårsperiod och att jordägaren först därefter kan påfordra att avtal tecknas endast för ett år. Även om innehållet i gällande rätt på detta område följaktligen inte kan anses helt klart är det likväl uppenbart att dödsbo även här har ett sämre besittningsskydd än fysisk person.

När det gäller dödsbo, som tillkommer under arrendetiden, finns det ofta skäl att inte avveckla dödsboförhållandet alltför snabbt. Utskottet vill sålunda peka på det inte ovanliga fallet att dödsboet består av efterlevande make/maka och omyndiga barn. I dessa fall torde behovet av besittningsskydd vara lika stort som när det gäller fysisk person. Några sakliga skäl att här göra åtskillnad mellan när arrendet innehas av fysisk person och när det innehas av dödsbo synes enligt utskottets mening inte föreligga. I likhet med flertalet remissinstanser anser utskottet därför att frågan om stärkande av dödsbos besittningsskydd i förevarande fall bör bli föremål för utredning.

Vad utskottet i anledning av motionen 1974:976, i denna del, sålunda anfört bör ges Kungl. Maj:t till känna.

Besittningsproceduren

Såväl jordägare som arrendator kan begära ändring av gällande avtalsvillkor. Sådan begäran skall ske i form av uppsägning, vilken vid gårdsarrende skall ske senast ett år och i övrigt åtta månader före arrendetidens utgång. Någon skyldighet att i uppsägningshandlingen precisera de önskade villkoren föreligger inte. Uppsägningen gäller i princip nyttjanderättens upphörande. Enligt 9 kap. 8 § första stycket JB kan dock rätt till förlängning föreligga även när arrendatorn sagt upp avtalet under förutsättning att han i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Lagen förutsätter att parterna sedan uppsägning har skett tar upp för-

handlingar beträffande de tvistiga villkoren. Kan uppgörelse inte träffas, vidtar själva besittningsproceduren. Denna är densamma oavsett vem som verkställer uppsägningen. Förfarandet inleds med att jordägaren i särskilt avflyttningsmeddelande (9 kap. 10 § JB) underrättar arrendatorn att denne skall inom två månader hänskjuta tvistefrågan till arrendenämnden, om han inte finner sig i att flytta. Meddelandet kan dock ges redan i samband med uppsägningen. Arrendatorn behöver självfallet inte avvakta något meddelande från jordägaren utan kan vända sig till arrendenämnden så snart uppsägning har skett. Är frågan om förlängning av avtalet inte avgjord, när arrendetiden har gått ut, har arrendatorn rätt att sitta kvar på arrendestället till dess frågan blivit slutligt avgjord.

Jordabalken innehåller ingen bestämmelse om någon tidsfrist inom vilken avflyttningsmeddelande måste lämnas. Meddelandet kan därför avlämnas även sedan arrendetiden utlöpt. Såsom framgår av tredje lagutskottets uttalande (se s. 16) kan dock det förhållandet att det får förflyta alltför lång tid mellan arrendetidens utgång och avflyttningsmeddelandet leda till att jordägaren anses genom sin tystnad ha samtyckt till att uppsägningen inte skall gälla.

Nu nämnda bestämmelser kritiserats i motionen 1974:975. Motionärerna menar att parterna inte förstår proceduren med dubbla meddelanden för att få ändring i arrendeförhållandena. Vidare svävar en arrendator efter uppsägning i ovisshet för det första om han skall få avflyttningsmeddelande och för det andra – om meddelandet lämnas sent – huruvida uppsägningen alltså är giltig. En ytterligare nackdel med det nuvarande förfarandet är att en uppsägning alltid skall gälla för upphörande även om parterna är överens om förlängning av avtalet och man endast önskar få ändrade arrendevillkor. Detta formkrav skapar enligt motionärerna i onödan oro och irritation emellan parterna. På grund av det anförda yrkar motionärerna (yrkande 2) att riksdagen hos Kungl. Maj:t hemställer om förslag till sådan ändring av besittningsprocedurens regler att uppsägningsförfarandet såväl till tid som innehåll blir entydigt.

Utskottet vill till en början erinra om att besittningsskyddsproceduren vid jordbruksarrende utformats efter mönster från hyreslagstiftningen. Enligt JB:s ursprungliga lydelse hade dock hyresgäst inte rätt att säga upp avtal för villkorsändring. Såsom framgår av det föregående (s. 14) gjordes år 1973 vissa ändringar i hyresreglerna. Bl. a. gavs hyresgäst då rätt att säga upp hyresavtal för villkorsändring utan att uppsägningen gäller för avflyttning. Vidare infördes en tidsfrist inom vilken avflyttningsmeddelande måste lämnas för att uppsägning skall vara giltig.

Som huvudskäl för att införa nämnda tidsfrist åberopades att man ville undvika att hyresgäster under längre tid hålls i ovisshet om innebörden av en uppsägning från hyresvärdens sida. Samma skäl kan enligt utskottets mening åberopas för en motsvarande ändring när det gäller besittningsproceduren vid jordbruksarrende. Arrendatorsföreningen har i sitt remissvar

som exempel på nackdelarna med gällande ordning anfört att en arrendenämnd godtagit ett avflyttningsmeddelande som lämnats sju månader efter arrendetidens utgång. Att frågan om förlängning av arrende skall hållas svävande under så lång tid efter arrendetidens utgång kan enligt utskottets uppfattning inte anses tillfredsställande. Utskottet finner därför att det även vid jordbruksarrende bör införas en tidsfrist inom vilken avflyttningsmeddelande skall lämnas.

Mot att införa en sådan ordning vid jordbruksarrende åberopades i 1973 års lagstiftningsärende att arrendatorns uppsägning för villkorsändring – i motsats till hyresgästs uppsägning för samma ändamål – också gäller för avflyttning och att jordägaren ej bör kunna göra sådan uppsägning utan verkan genom att ej lämna avflyttningsmeddelande. Flera av remissinstanserna har emellertid framhållit, att en arrendator som säger upp avtal för villkorsändring sällan önskar lämna arrendestället, om hans talan inte bifalles, utan föredrar att behålla arrendet på de av arrendenämnden bestämda villkoren. Det bör därför enligt utskottets mening övervägas om inte ändring bör göras i reglerna om uppsägning så att uppsägning kan ske för villkorsändring utan att uppsägningen gäller för avflyttning.

Vad utskottet i anledning av motionen 1974:975 anfört om översyn av bestämmelserna om uppsägning och avflyttningsmeddelande bör ges Kungl. Maj:t till känna.

Utskottet vill i detta sammanhang anmärka att lantbruksstyrelsen i sitt remissvar även tagit upp till behandling frågan om uppsägnings innehåll och därvid föreslagit ett genomförande av arrendelagsutredningens förslag om att jordägare, som vill bryta arrendatorns rätt till förlängning, i uppsägningen skall ange grunden för denna. En sådan ordning skulle emellertid kunna i viss mån försvåra de förhandlingar mellan parterna som kan förutsättas äga rum mellan uppsägningen och lämnandet av meddelandet om avflyttning. Från arrendatorns synpunkt skulle det likväl vara en betydande fördel om han åtminstone senast i samband med att han erhåller avflyttningsmeddelande även kan få definitivt besked om vilken grund jordägaren åberopar för att bryta hans besittningsskydd. Förevarande fråga anser utskottet lämpligen kunna övervägas närmare vid den av utskottet ovan föreslagna översynen av besittningsskyddsproceduren.

I detta sammanhang vill utskottet ta upp ytterligare ett spörsmål som rör förfarandet i arrendetvister. Liksom när det gäller bestämmelserna om besittningsskydd har förfarandet i arrendetvister anordnats i huvudsaklig överensstämmelse med förfarandet i hyrestvister. Riksdagen har nu genom propositionen 1974:151 förelagts förslag om inrättande av en särskild domstol – bostadsdomstolen – för överprövning av hyresnämnds avgörande. Enligt förslaget är bostadsdomstolen sista instans i tvister som förs dit från hyresnämnderna. Avsikten med den förordade reformen är i första hand att skapa förutsättningar för enhetlig rättstillämpning på hithörande rättsområde. Utskottets majoritet har i betänkandet LU 1974:36 tillstyrkt förslaget om inrättande av bostadsdomstolen.

Sedan en särskild instans- och fullföljdsordning skapats för hyrestvister synes enligt utskottets mening i konsekvens härmed även överprövning av arrendenämnds avgöranden böra gestaltas på ett liknande sätt. Föredragande statsrådet anför i den ovannämnda propositionen (s. 86), att frågan dock behöver utredas närmare och att han därför inte för närvarande är beredd att ta ställning till hur instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister skall vara utformad. Utskottet vill för sin del uttala att det är angeläget att en sådan utredning kommer till stånd.

Prövning av arrendeavgiften

Som ett led i besittningsskyddsproceduren ingår möjligheten till omprövning av arrendevillkoren. Av särskild betydelse är därvid frågan om arrendeavgiftens storlek. Enligt 9 kap. 9 § JB skall arrendeavgiften vid oenighet mellan parterna fastställas till skäligt belopp. Vid denna bedömning har arrendenämnden enligt förarbetena att utgå från rådande marknadsförhållanden. Arrendenämnden har alltså att söka ledning av vad som gäller vid jämförliga arrenden eller, om en sådan jämförelse inte är möjlig, söka bilda sig en uppfattning om vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

I motionen 1974:975, yrkande 1, hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär sådan ändring i 9 kap. 9 § JB att arrendeavgiften i första hand skall bestämmas med beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga. Till stöd för yrkandet anför motionärerna, att arrendemarknaden är en bristmarknad. Detta förhållande samt omständigheterna att antalet specialarrendatorer ökar och att detsamma sker med sidoarrendena, vilka senare ofta utmärks av att arrendatorn har sina fasta kostnader täckta i en annan rörelse, har enligt motionärernas mening drivit upp arrendeavgifterna till en nivå som närmar sig det orimliga. Motionärerna hävdar att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal f. n. höjs med i genomsnitt 50–70 procent, om den gamla arrendeperioden varat i fem år. Tillämpningen av 9 kap. 9 § JB har enligt motionärernas mening nu blivit sådan att arrendatorernas besittningsskydd urholkas. Mot bakgrund härav anser motionärerna det angeläget att bestämmelser utformas så att med skälig arrendeavgift avses en avgift som är anpassad till arrendeställets karaktär och avkastning.

Avgifterna vid etablering av arrende har under de senaste åren otvivelaktigt stigit kraftigt. Som exempel på hur arrendeprisnivån höjts kan nämnas att man, enligt vad utskottet erfarit, i vissa delar av Skåne f. n. betalar i arrendeavgifter för god åkermark upp till 1 400–1 500 kronor per hektar. Denna prisutveckling är en följd av att det vid överlåtelse av jordbruksmark betalas mycket höga priser. Inte sällan betalas rena överpriser i spekulations syfte och av andra orsaker än som har med markens användning för jordbruk att göra. Överlåtelsepriserna torde också i sin tur påverkas av att arrendepriserna höjs.

Vid omprövning av arrendeavgiften i samband med förlängning av arrendeavtal slår den höga arrendeprisnivån igenom på grund av den metod som enligt vad utskottet nyss anfört skall användas för att bestämma skäligheten av yrkad arrendeavgift. Visserligen visar den av arrendatorsföreningen åberopade domen av fastighetsdomstolen vid Malmö tingsrätt att vid bedömandet av vad "arrendatorer i allmänhet" kan antas vara villiga att betala för arrendet man som regel – i motsats till vad motionärerna hävdar – bortser från sådana anbud eller erlagda avgifter som baseras på marginaljordar och marginalintäkter. Även en sådan nyanserad bestämning av marknadsprisnivån medför emellertid kraftigt höjda arrendeavgifter.

Arrendatorsföreningen har till sitt remissvar fogat ett omfattande material till belysande av arrendeprisnivån. De åberopade sammanställningarna över nya och gamla arrendeavgifter utgör onekligen ett stöd för motionärernas påstående att arrendeavgiften vid femårsavtal genomsnittligt höjs med så pass mycket som 50–70 procent. Även om den kraftiga höjningen i vissa fall kan förklaras av att den tidigare arrendeavgiften varit förhållandevis låg, ger en höjning av den nu angivna storleksordningen enligt utskottets mening anledning till oro. Om prisutvecklingen får fortsätta i samma takt som hittills föreligger en uppenbar risk för att arrendatorernas besittningsskydd snart kommer att allvarligt försvagas. Med hänsyn till de negativa remissvaren finner sig utskottet likväl inte nu kunna tillstyrka motionärernas förslag att skälig arrendeavgift skall bestämmas med avkastningsmetoden.

Utskottet har i det föregående berört den nyligen tillsatta utredningen för översyn av jordförvärvslagen. Syftet med denna översyn är bl. a. att söka bryta den nuvarande prisutvecklingen vid överlåtelse av jordbruksmark. I den mån resultatet av översynen blir en dämpad markprisstegring kommer detta självfallet att inverka gynnsamt på arrendeprisnivån. Utredningsdirektiven hänvisar också till att frågan om ökade möjligheter till skälighetsprövning av arrendevillkor kommer att övervägas inom justitiedepartementet. Med hänsyn till vad utskottet ovan anfört vill utskottet understryka det angelägna i att den sålunda förutskickade utredningen snarast kommer till stånd. Huruvida utredningen bör samordnas med den översyn av andra bestämmelser beträffande jordbruksarrende som utskottet förordat i det föregående bör få ankomma på Kungl. Maj:t att bestämma.

Vad utskottet sålunda i anledning av motionen 1974:975, i denna del, anfört bör ges Kungl. Maj:t till känna.

Överlåtelse av arrende

Det är en allmänt gällande regel inom civilrätten att den avtalspart som har att fullgöra en förpliktelse inte ensidigt kan utträda ur rättsförhållandet genom att sätta en annan förpliktigad part i sitt ställe. För giltigheten av dylik substitution krävs därför i regel samtycke av den berättigade. I ett avtal om jordbruksarrende är arrendatorn normalt alltid förpliktad part. Mot

bakgrund härav har alltsedan år 1907 stadgats förbud för arrendator att överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Detta förbud finns nu intaget i 9 kap. 31 § JB. Från förbudet har villkorat undantag medgivits vid vissa långtidsarrenden. Kvalifikationstiden var ursprungligen minst tjugo år men sänktes år 1927 till minst femton år och slutligen år 1943 till minst tio år. Undantaget har i JB utformats så att arrendator, som innehar arrende med en arrendetid av minst tio år, äger – om annat ej avtalats – överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendatorn skall dock först hembjuda arrendet till jordägaren mot skyldighet för denne att utge skälig ersättning för arrenderättens värde.

I motionen 1974:652 yrkas att riksdagen hos Kungl. Maj:t skall hemställa om förslag till jämkning av nämnda bestämmelser i enlighet med vad som anförs i motionen. Motionärerna menar att de nuvarande reglerna ofta ger otillfredsställande resultat. Arrendator med femårsarrende har sålunda inte lagstadgad rätt att t. ex. sätta sin son i stället, även om han innehaft arrendet i hela sitt liv. En knappt påbörjad tioårsperiod ger arrendatorn en starkare rättsställning i förevarande avseende än kanske sju-åtta femårsperioder. Motionärerna anser därför att bestämmelserna bör kompletteras med en regel som jämställer ett femårskontrakt som blivit förlängt en gång med tioårsarrende.

Såsom framgår av förarbetena (s. 30 ovan) har undantaget från substitutionsförbudet kommit till med tanke därpå, att om arrendatorn binder sig för en lång tid, det lättare kan inträffa att arrendatorn av någon anledning ser sig nödsakad att lämna arrendet före upplåtelseidens utgång. Man har för detta fall ansett billigheten kräva att arrendatorn får tillgodogöra sig det ekonomiska värde som själva arrenderätten kan representera. Det är således inte det förhållandet att arrendatorn innehar arrende under en viss längre tid som utgör grunden för undantagsbestämmelsen utan i stället att han från början binder sig för en lägre tidsperiod som han, när avtalet ingås, kan ha svårt att överblicka.

Utskottet hyser i och för sig förståelse för syftet med motionen, nämligen att underlätta överlåtelse av arrende till nära anförvant och att värna om att arrendatorn får tillgodogöra sig värdet av sina investeringar. När det gäller överlåtelse till nära anförvant torde det emellertid höra till ovanligheten att en jordägare vägrar samtycke till sådan överlåtelse, om anförvanten har erforderlig utbildning och ordnad ekonomi. Har denne redan tidigare deltagit i gårdens skötsel torde, såsom lantbruksstyrelsen påpekar, den stabilitet i förhållandena som på detta sätt åstadkommes ligga lika mycket i jordägarens som i arrendatorns intresse.

Beträffande därefter frågan om arrendatorns investeringar, vilken arrendatorsföreningen funnit särskilt angelägen, instämmer utskottet i arrendatorsföreningens påstående att utvecklingen på området medfört att investeringar i jordbruket blivit allt kostsammare. Detta förhållande och den stora efterfrågan på lämpliga arrenden har lett till att ansvaret för nödvändiga investeringar, som enligt grundprinciperna för jordabalken åvilar jordägaren,

i realiteten har kommit att alltmer skjutas över på arrendatorn. Den av motionärerna föreslagna lagändringen skulle kunna innebära risk för att detta förhållande blir ännu mera vanligt.

Utskottet vill vidare hänvisa till att några remissinstanser har uppgivit att substitutionsrätt, när sådan rätt har förelegat, enligt deras erfarenheter inte sällan har utnyttjats till att överlåta arrendet mot mycket höga vederlag, som innefattat inte endast ersättning för arrendatorns investeringar utan även ersättning för själva arrenderätten. Sådana transaktioner är, även om de är formellt lagliga, uppenbart inte till gagn för jordbruksnäringen. Mot införandet av ökad substitutionsrätt talar jämväl det förhållandet att arrendatorn under arrendetiden i stort sett ensam bär ansvaret för en del av jordägarens förmögenhet. Det är därför av vikt för jordägaren att han vid byte av arrendator kan välja den som han finner bäst skickad för uppgiften.

Det avgörande skälet mot att införa ytterligare undantag från substitutionsförbudet är emellertid att undantagsbestämmelsen är dispositiv. Såsom Lantbrukarnas riksförbund framhållit måste man räkna med att den av motionärerna föreslagna lagändringen skulle leda till att jordägarna genomgående i kontrakten uppställer villkor om medgivande för rätten att överlåta arrende. Den av motionärerna åsyftade reformen skulle således inte få någon praktisk betydelse utan endast bli en reform på papperet. Att göra bestämmelserna tvingande, något som inte ens motionärerna synes ha avsett, finner utskottet inte kunna komma i fråga.

På grund av det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen 1974:652.

Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande kommunala arrendeupplåtelse att riksdagen i anledning av motionen 1974:976, yrkande 1, ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet uttalat om undersökning av kommunernas avtalspraxis,
2. beträffande dödsbos besittningsskydd att riksdagen i anledning av motionen 1974:976, yrkande 2, ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anför om utredning av dödsbos besittningsskydd,
3. beträffande besittningsskyddsproceduren att riksdagen ger Kungl. Maj:t till känna
 - a. vad utskottet i anledning av motionen 1974:975, yrkande 2, anför om översyn av bestämmelserna om uppsägning och avflyttningsmeddelande,
 - b. vad utskottet under denna rubrik i övrigt anför om översyn av gällande bestämmelser om uppsägning samt om instans- och fullföljdsordning i arrendetvister,

4. beträffande prövning av arrendeavgiften att riksdagen i anledning av motionen 1974:975, yrkande 1, ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet uttalat om utredning av möjligheterna till skälighetsprövning av arrendevillkor,
5. beträffande överlåtelse av arrende att riksdagen avslår motionen 1974:652.

Stockholm den 28 november 1974

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Lidgard (m), Sundelin (s), fru Åsbrink (s), herrar Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s), Olsson i Timrå (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herrar Olsson i Sundsvall (c), Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), fru Tillander (c) och fru Karlsson (c).

Reservation

beträffande kommunala arrendeupplåtelser

av herrar Hammarberg (s), Sundelin (s), fru Åsbrink (s), herrar Andersson i Södertälje (s), Olsson i Timrå (s), fru Nilsson i Sunne (s) och herr Israelsson (vpk), som anser

dels att det avsnitt i utskottets betänkande som börjar på s. 40 med orden "Vad utskottet" och slutar på s. 41 med orden "till känna" bort ha följande lydelse:

Vad utskottet nu anfört visar att det uppenbart torde finnas fall där kommun inte kan anses ha behov av att upplåta mark för endast ett år. Det går emellertid å andra sidan inte att bortse från att det även beträffande mark, som ligger utanför detaljplanelagt område, kan vara svårt för kommun att avtala om arrende för så lång tid som fem år med hänsyn till de krav som från olika håll ställs på att kommunerna skall ha en hög handlingsberedskap. Även med en god översiktlig planering kan det exempelvis snabbt uppkomma fråga om en industrilokalisering till orten med åtföljande ökat bostadsbehov. Enligt utskottets mening torde det vara nästan ogörligt att i lagtext ange alla de skiftande situationer i vilka kommuner bör ha rätt att med undantag från huvudregeln träffa avtal om gårdsarrende för en tid av ett år. På grund av det anförda anser utskottet att det generella undantaget för kommunerna bör behållas. Utskottet avstyrker följaktligen bifall

till motionen 1974:976 i förevarande del.

Utskottet vill emellertid tillägga följande. Såsom ovan framhållits är det från såväl arrendatorns som jordbruksnäringens och i vissa fall även kommunens synpunkt angeläget med längre arrendetider. I de fall där kommun anser sig kunna överblicka att marken inte behövs för bebyggelse eller för andra viktiga ändamål under de närmaste fem åren bör kommunen självfallet upplåta marken för en arrendetid av fem år. Av vad remissinstanserna anfört framgår emellertid att det händer att kommun upplåter mark för endast ett år i fall där kommunen utan olägenhet torde ha kunnat medge ett fem-årsarrende. I anledning härav vill utskottet ånyo understryka vad riksdagen år 1970 anförde om vikten av att upplåtelseiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande kommunala arrendeupplåtelser att riksdagen avslår motionen 1974:976, yrkande 1.

Särskilt yttrande

beträffande instans- och fullföljdsordning vid arrendetvister av herr Lidgard (m) och herr Winberg (m) som anför:

Vi erinrar om att vi bl. a. med motiveringen att de allmänna domstolarna lämpade sig väl för att döma i hyresmål avstyrkt inrättandet av en sådan specialdomstol som bostadsdomstolen.

I och för sig har vi intet att erinra emot att instans- och fullföljdsordningen med avseende på arrendemål blir föremål för utredning. Vi vill emellertid framhålla att en specialdomstol av bostadsdomstolens karaktär synes ännu mera olämplig på arrenderättens område. Dels saknas inom detta område partsorganisationer, vilkas företrädare på ett något så när naturligt sätt skulle kunna integreras med domstolen, dels innehåller de allmänna domstolarna – inte minst i jordbruksbygder – så många på jordbruksfrågor sakkunniga nämndemän, att inrättandet av organ motsvarande hyresrättens instansordning snarast skulle framstå som en försämring.