ARRENDERÄTT 1

Jordbruks arrendatorns

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2013
KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

Betänkande av arrendelags kommittén

SOU 1978:36

ARRENDERÄTT 1

Jordbruks arrendatorns besittnings skydd m m

Betänkande
av arrendelags
kommittén

SOU 1978:36

2555
37

Statens offentliga utredningar
1978:36
Justitiedepartementet

Arrenderätt 1

Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m.

Betänkande av arrendelagskommittén

Stockholm 1978

Omslag Carl Axel Virin
Jernström Offsettryck AB

ISBN 91-38-04075-1
ISSN 0375-250X
Gotab, Malmö 1978

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Efter bemyndigande av regeringen den 5 juni 1975 tillkallades f. d. statssekreteraren Ivan Eckersten, ordförande, riksdagsledamoten Thorsten Larsson (c) och dåvarande riksdagsledamoten Uno Hedström (s) att såsom sakkunniga se över vissa delar av arrendelagstiftningen. Hedström avled den 17 januari 1978. I hans ställe förordnades såsom sakkunnig riksdagsledamoten Sven Lindberg (s) fr. o. m. den 9 februari 1978.

Att såsom experter biträda de sakkunniga förordnades fr. o. m. den 1 januari 1976 byråchefen Alf Wallin samt fr. o. m. den 3 mars 1977 agronomen Elmer Söderberg och hovrättsassessorn Staffan Janvid.

Till sekreterare åt de sakkunniga förordnades fr. o. m. den 4 augusti 1975 hovrättsassessorn Agneta Ohlsson och till biträdande sekreterare fr. o. m. den 1 september 1977 hovrättsassessorn Bertil Lundgren.

De sakkunniga har antagit namnet arrendelagskommittén.

Kommittén får härmed överlämna delbetänkande om Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m.

Kommittén avser att senare i ett slutbetänkande redovisa sina överväganden i återstående delar av utredningsuppdraget.

Stockholm den 17 mars 1978

Ivan Eckersten

Thorsten Larsson *Sven Lindberg*

/Agneta Ohlsson

Bertil Lundgren

Innehåll

Författningsförslag 9
Lag om ändring i jordabalken 9
Lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder . 20
Lag om ändring i fiskearrendelagen 23

Sammanfattning 27

1 *Inledning* 35
1.1 Direktiv och uppdrag 35
1.2 Utredningsarbetet 39

2 *Arrendelagstiftningen* 41
2.1 Kort historik 41
2.2 Huvuddragen i nuvarande lagstiftning 41
2.2.1 Inledning 41
2.2.2 Jordbruksarrende 42
2.2.3 Bostadsarrende 43
2.2.4 Anläggningsarrende 44
2.2.5 Lägenhetsarrende 44
2.2.6 Fiskearrende 44
2.3 Kortfattad översikt över utländsk lagstiftning om jordbruksarrende 45
2.3.1 Danmark 45
2.3.2 Norge 46
2.3.3 Finland 46
2.3.4 England 47
2.3.5 Holland 47
2.3.6 Västtyskland 48
2.4 Förekomsten av jordbruksarrende under perioden 1972–1976 49

3 *Kommitténs inledande synpunkter på jordbruksarrende* 51

4 *Arrendeavgiften och andra arrendevillkor vid jordbruksarrende* . . 53
4.1 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 53
4.2 Gällande rätt 53
4.3 Förarbetena 55
4.4 Rättspraxis 56

4.5 Önskemål om reformer 58
4.6 Statistiska uppgifter om arrendeavgifter m. m. 62
4.6.1 Statistiska centralbyråns enkät (arrendeundersökningen) 62
4.6.2 Övriga undersökningar 78
4.7 Överväganden och förslag 84
4.7.1 Arrendeavgiften 84
4.7.2 Andra arrendevillkor 88

5 *Jordägarens rätt till självinträde vid jordbruksarrende* 91
5.1 Gällande rätt 91
5.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 92
5.3 Rättspraxis 93
5.4 Önskemål om reformer 96
5.5 Överväganden och förslag 98

6 *Dödsbos besittningsskydd vid jordbruksarrende* 103
6.1 Gällande rätt 103
6.2 Önskemål om reformer 104
6.3 Överväganden och förslag 106

7 *Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende* 111
7.1 Gällande rätt 111
7.2 Förarbetena 112
7.3 Reglerna på hyresområdet 115
7.3.1 Gällande rätt 115
7.3.2 Förslag på hyresområdet 115
7.4 Önskemål om reformer 116
7.5 Överväganden och förslag 119

8 *Förslag till ändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende (10 kap. jordabalken och lagen (1957:390) om fiskearrenden)* . . . 125

9 *Specialmotivering* 127
9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 127
9.1.1 8 kap. jordabalken 127
9.1.2 9 kap. jordabalken 128
9.1.3 10 kap. jordabalken 130
9.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder 131
9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden 132
9.4 Övergångsbestämmelserna 132
9.4.1 Jordbruksarrende, bostadsarrende och fiskearrende . 132
9.4.2 Nämndlagen 133

Bilaga A *En redogörelse för HUV-metoden, utarbetad av lantbruks-konsulenten vid lantbruksnämnden i Östergötlands län Lars Malgeryd* 135
Bilaga B *Formuläret Ekonomisk kalkyl, fastställt av lantbruksstyrelsen* 139

Bilaga C *SCB:s redogörelse för arrendeundersökningens genomförande* 143

Författningsförslag

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrives i fråga om jordabalken

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
8 kap	
8 §[1]	
Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ *och när arrendator uppsäger avtal enligt 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 §* skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.	Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i *9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § samt* 11 kap. 6 och 6 a §§ skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

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

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

[1] Senaste lydelse 1973:187.

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

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

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

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

30 §

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

31 §[2]

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

[2] Senaste lydelse 1973:187.

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

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

33 §[3]

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

9 kap

3 §

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.	Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vid arrende som är förenat med rätt till förlängning skall uppsägning också alltid ske för att ändrade villkor skall gälla för fortsatt arrende.* Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens

[3] Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.
Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.	
	Har uppsägning av avtalet skett endast för ändring av villkoren, anses avtalet förlängt på villkor som fastställs enligt 9 §.

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

7 §

Bestämmelserna i 8–*13* §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när	Bestämmelserna i 8–*13 a* §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när
1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller	1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller
2. arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.	2. arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

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

8 §[4]

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

1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

[4] Senaste lydelse 1971:873.

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

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

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

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

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

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

9 §[5]

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

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

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

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

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

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

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

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

[5] Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	det, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i *första-fjärde styckena*, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.
10 §	
Uppsäges arrendeavtal och föreligger tvist om förlängning av avtalet eller om villkor för sådan förlängning, åligger det jordägaren att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej. *Om jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.*	*När jordägaren uppsäger arrendeavtalet, skall uppsägningen avse antingen avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren.* *Motsvarande gäller när arrendatorn uppsäger arrendeavtalet till arrendetidens utgång.*
10 a §	
	Uppsägning skall innehålla uppgift huruvida den avser avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren. Har uppsägning skett endast för ändring av villkoren, får uppsägningen därefter ej ändras till att avse avtalets upphörande. Uppsäger arrendatorn avtalet för upphörande, är rätten till förlängning förfallen. *Uppsäger jordägaren avtalet för upphörande, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Annan orsak får därefter ej åberopas.* *Uppfyller uppsägning inte föreskrif-*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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

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

10 b §

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

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

11 §

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

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

12 §[6]

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

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

[6] Senaste lydelse 1973:187.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	gäller vid prövning av tvist om ändring av arrendevillkoren.
Dom eller beslut varigenom *arrendatorns talan bifalles* anses om avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.	Dom eller beslut varigenom *jordägarens talan om arrendeavtalets upphörande ej bifalles* anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

13 §

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

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

13 a §

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

10 kap

3 §

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.
Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.	
	Har uppsägning av avtalet skett endast för ändring av villkoren, anses avtalet förlängt på villkor som fastställs enligt 6 §.

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

5 §

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

1. arrenderätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § utan att likväl jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,
4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda marken i enlighet med planen,
5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,
6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	6 §
I fråga om förlängning av arrendeavtal äger 9 kap. 9–13 §§ motsvarande tillämpning.	*Vid fastställande av villkor vid förlängning av arrendeavtal skall arrendeavgiften utgå med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig.* *Annat villkor skall vara skäligt med hänsyn till arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor och omständigheterna i övrigt.* *Arrendatorn eller, om han avlidit före arrendetidens utgång, dödsboet har rätt till förlängning för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år.* *Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts i tredje stycket, om detta av särskild anledning är lämpligare.* *I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.* *Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första – fjärde styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.*
	6 a §
	Bestämmelserna i 9 kap. 10–13 a §§ äger motsvarande tillämpning på bostadsarrende. Hänvisningen i 9 kap. 12 och 13 §§ till 9 § samma kapitel skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

---

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

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

Förslag till

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

Härigenom föreskrives i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1]

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 §	
Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att	
1. medla i arrendetvist,	
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor *för sådan förlängning* samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd,	2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor *vid förlängning* samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,	
4. vara skiljenämnd i arrendetvist.	
Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.	
11 §	
Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. *10 §*, 10 kap. *6 §* eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.	Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. *10b §*, 10 kap. *6a §* eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.
	Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

[1] Lagen omtryckt 1974:1090.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
12 §	
Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna *och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.*	Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna. *Har till arrendenämnd hänskjutits endast tvist om villkor för fortsatt jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende, får nämnden icke pröva fråga om arrendeförhållandets upphörande.* *Nämnd skall, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.*

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

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

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

17 §[2]

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

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

I ärende om bestämmande av avgift för jordbruksarrende får arrendenämnden förordna lantbrukskonsulent vid lantbruksnämnd eller annan sakkunnig att avge utlåtande angående arrendeställets avkastningsförmåga.

19 §[3]

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

[2] Senaste lydelse 1974:824.

[3] Senaste lydelse 1974:824.

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

---

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

Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 §	
Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.	Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Uppsägning skall också alltid ske för att ändrade villkor skall gälla för fortsatt arrende.* Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.
Om avtalet ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.	
	Har uppsägning av avtalet skett endast för ändring av villkoren, anses avtalet förlängt på villkor som fastställs enligt 10 kap. 6 § jordabalken.
Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.	
I fråga om tiden för upphörande av arrendeavtal vid frånträde av avtalet på grund av förverkande eller av annan orsak och sättet för uppsägning äga 8 kap. 4 § första och andra styckena samt 8 § jordabalken motsvarande tillämpning. Hänvisningen i 8 kap. 4 § första stycket jordabalken till 25 § samma kapitel skall därvid tillämpas på 13 § andra stycket denna lag.	I fråga om tiden för upphörande av arrendeavtal vid frånträde av avtalet på grund av förverkande eller av annan orsak och sättet för uppsägning äga 8 kap. 4 § första och andra styckena samt 8 § jordabalken motsvarande tillämpning. *Bestämmelserna i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje meningen jordabalken gäller dock ej.* Hänvisningen i 8 kap. 4 § första stycket jordabalken till 25 § samma kapitel skall därvid tillämpas på 13 § andra stycket denna lag.
5 §[1]	
Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet *eller om arrendatorn uppsagt avtalet enligt 4 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på*	Om fastighetens ägare uppsagt arrendeavtalet *för upphörande*, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när

[1] Senaste lydelse 1971:883.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ändrade villkor, har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet, utom när	

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

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

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

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

16 §[2]

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

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

18 §

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

[2] Senaste lydelse 1973:193.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
fall som avses i 5 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits.	*fortsatt arrende* och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits.

---

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

Sammanfattning

Inledning

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

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

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

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

Vissa allmänna synpunkter på jordbruksarrende

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

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

Arrendeavgiften och andra arrendevillkor vid jordbruksarrende

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jordägarens rätt till självinträde vid jordbruksarrende

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

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

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

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

Dödsbos besittningsskydd vid jordbruksarrende

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

Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende

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

Det nu gällande uppsägningsförfarandet har blivit utsatt för åtskillig kritik.

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

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

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

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

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

Förslag till ändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende

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

Avslutning

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

1 Inledning

1.1 Direktiv och uppdrag

Arrendelagskommittén erhöll sina direktiv den 5 juni 1975. Efter en kortfattad redogörelse för förekomsten av jordbruksarrende och för huvuddragen i gällande rätt anförde föredragande statsrådet:

Riksdagen har nyligen uttalat sig för utredning och översyn dels av vissa arrenderättsliga frågor som tagits upp i motioner, dels av frågan om överprövning av arrendenämnds avgöranden (LU 1974:35, rskr 1974:343, LU 1975:18, rskr 1975:134, jfr LU 1975:6 och 11).

De nya arrendebestämmelserna har tillämpats under begränsad tid. Erfarenheterna av hur de fungerar i praktiken är knapphändiga. Såvitt känt synes dock den nya arrendelagstiftningen i stort sett ha fungerat väl.

Vad som har förekommit vid riksdagsbehandlingen av de motioner som väckts på detta rättsområde visar emellertid att det finns anledning att närmare undersöka om arrendelagstiftningen kan förbättras på vissa punkter. Någon allmän översyn av arrendelagstiftningen som syftar till djupare ingrepp i lagstiftningens grunder är dock inte påkallad. Jag förordar därför att en begränsad översyn av den aktuella lagstiftningen görs. Översynen bör anförtros särskilt tillkallade sakkunniga.

Till ledning för utredningsarbetet vill jag anföra följande.

En av de mest diskuterade frågorna på det arrenderättsliga området gäller normerna i 9 kap. 9 § JB för fastställande av arrendeavgift och andra villkor vid förlängning av avtal om jordbruksarrende. Vid tillkomsten av bestämmelserna framhölls att de utgör ett komplement till besittningsskyddet och att de inte är avsedda att 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. Vid sin bedömning av jordägarens krav har arrendenämnden således att utgå från rådande marknadsförhållanden och i första hand söka ledning av vad som gäller vid jämförliga arrenden.

De normer för bestämmande av arrendeavgiften vid förlängning som jag översiktligt har redogjort för har kritiserats bl. a. i motionen 1974:975. Bristen på jordbruksarrenden i förening med ett ökande antal sidoarrenden och s. k. specialarrenden, som båda kännetecknas av att arrendatorn ofta får sina fasta kostnader täckta i annan rörelse, sägs leda till en orimligt hög prisnivå som inte speglar den skäliga marknadsnivån. I motionen anförs att avgiftsnormen bör utformas så att med skälig arrendeavgift avses en avgift som är anpassad efter arrendeställets karaktär och avkastningsförmåga.

Vid sin behandling av motionen 1974:975 fann lagutskottet på grundval bl. a. av uppgifter som lämnats under remissbehandlingen av motionen att prisutvecklingen visserligen gav anledning till oro men att remissutfallet i övrigt var sådant att utskottet

för sin del inte ansåg sig kunna tillstyrka det ändringsförslag som framförts i motionen. I stället borde, så som förutskickats i direktiven till den nyligen tillsatta jordförvärvsutredningen (Jo 1974:07), en utredning av frågan om ökade möjligheter till skälighetsprövning av arrendevillkor komma till stånd snarast (LU 1974:35 s. 46). Utskottets hemställan i denna del bifölls av riksdagen (rskr 1974:343).

För de sakkunniga blir det en viktig uppgift att överväga de frågor som har aktualiserats vid riksdagsbehandlingen av motionen 1974:975. I denna del bör utredningsarbetet till att börja med inriktas på att ta fram uppgifter om hur bestämmelserna i 9 kap. 9 § JB har tillämpats. Av särskilt intresse är därvid att få utrett i vad mån utgående arrendeavgifter, baserade på marginalkostnadsberäkningar, har inverkat på avgiftsnivån i allmänhet.

Som chefen för jordbruksdepartementet anförde i direktiven för jordförvärvsutredningen är det av stor betydelse att det finns tillgång till arrendemark på skäliga villkor när det gäller att skapa förutsättningar för jordbruksintresserade personer utan eget kapital att ägna sig åt jordbruk. Om det vid översynen av arrendelagstiftningen visar sig att arrendeavgifterna stigit i så hög grad att detta önskemål inte tillgodoses, bör de sakkunniga överväga vilka ändringar som bör företas i de nuvarande villkorsnormerna. I denna del bör det stå de sakkunniga fritt att lägga fram de ändringsförslag som de finner vara mest ändamålsenliga för att dämpa prisutvecklingen vid upplåtelse av jordbruksarrende.

En lösning som de sakkunniga bör undersöka närmare är den som föreslagits i motionen 1974:975 och som innebär en anknytning av vederlagets storlek till bl. a. arrendeställets avkastningsförmåga. Därvid bör självfallet de synpunkter beaktas som har framförts vid remissbehandlingen av motionen. Men också andra lösningar bör prövas.

Självfallet bör de sakkunniga i denna del av utredningsarbetet ägna särskild uppmärksamhet åt frågan vilka följder för utbudet av jordbruksarrenden som en ändring av JB:s villkorsnormer kan föra med sig. Görs de nya reglerna alltför restriktiva, kan det få negativa effekter i fråga om utbudet.

Som har framhållits i de förut nämnda direktiven för jordförvärvsutredningen finns det ett samband mellan jordförvärvslagstiftningen och därmed sammanhängande markfrågor, på ena, och jordbruksarrende på andra sidan. De sakkunniga bör därför hålla nära kontakt med jordförvärvsutredningen.

Enligt JB gäller inte reglerna om gårdsarrende ifall dödsbo är arrendator. I stället skall reglerna om sidoarrende tillämpas. Detta har kritiserats i motionen 1974:976. Enligt motionärerna bör dödsboarrenden betraktas som gårdsarrenden. Med anledning av motionen har riksdagen hemställt om utredning av frågan om stärkande av dödsbos besittningsskydd för det fallet att jordarrendator avlider under löpande arrendeperiod (LU 1974:35, rskr 1974:343). De sakkunniga bör överväga denna fråga med beaktande av vad som förekommit vid riksdagsbehandlingen av motionen i denna del och lägga fram förslag till de ändringar som kan befinnas påkallade. I detta sammanhang bör de sakkunniga också överväga vad som bör gälla i motsvarande situation vid bostadsarrende.

Genom uppsägning kan såväl jordägaren som jordbruksarrendatorn begära ändring av arrendevillkoren. Uppsägningen gäller – oberoende av från vilken sida den görs – i princip avtalets upphörande. Om arrendatorn i uppsägningen har begärt förängning av avtalet på ändrade villkor, har han emellertid kvar sin rätt till förlängning av avtalet. Själva besittningsskyddsproceduren inleds med att jordägaren tillställer arrendatorn ett s. k. avflyttningsmeddelande, dvs. ett skriftligt meddelande av innehåll att arrendatorn skall hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom viss tid, om han inte går med på att flytta (jfr 9 kap. 10 § JB). JB innehåller inte någon bestämmelse om när avflyttningsmeddelande senast skall ha lämnats arrendatorn. Det kan således lämnas efter arrendetidens utgång. Hänskjuter arrendatorn inte tvisten till arrendenämnden inom föreskriven tid efter det han fått del av avflyttningsmeddelandet,

förfaller arrendatorns rätt till förlängning. Detta gäller även i det fallet att arrendatorn har sagt upp avtalet för omreglering av villkoren.

De bestämmelser för vilka jag här har redogjort översiktligt har blivit kritiserade bl. a. i motionen 1974:975. Parterna sägs ha svårt att förstå varför avtalet skall behöva sägas upp till upphörande, när de är överens om förlängning och endast vill ha de fortsatta arrendevillkoren prövade. Även proceduren med dubbla meddelanden – uppsägning och avflyttningsmeddelande – ter sig i det åsyftade fallet för många svårförståeligt. Vidare anser motionärerna att det är mindre tillfredsställande att det saknas bestämmelser om tid för lämnande av avflyttningsmeddelande vid arrende.

Motsvarande bestämmelser vid hyra, vilka har tjänat som förebild för reglerna om förfarandet i besittningsskyddstvister på arrendeområdet, har ändrats genom 1973 års hyreslagsreform. Bl. a. infördes då bestämmelser om när avflyttningsmeddelande senast måste ha lämnats för att uppsägning skall vara giltig (12 kap. 49 § andra stycket JB).

Jag ämnar denna dag begära bemyndigande att tillkalla särskilda sakkunniga för att göra en översyn av vissa delar av hyresrätten. I det lagstiftningsuppdraget kan frågan om skilda procedurer i förlängnings- och villkorsfrågor komma att aktualiseras. De sakkunniga som jag nu föreslår tillkallade för att se över delar av den arrenderättsliga lagstiftningen bör vara oförhindrade att överväga motsvarande spörsmål på sitt lagstiftningsområde. En lösning som ligger nära till hands för att nå en förenkling av regelsystemet både inom arrende- och hyresrätten är att ställa upp krav på att i uppsägningen skall anges om den avser avflyttning eller villkorsändring. Ett sådant system fordrar dock någon form av skyddsregel för arrendatorn för det fallet att upplåtaren får bifall till sitt yrkande om villkorsändring men arrendatorn eller hyresgästen finner sig inte kunna fortsätta avtalet på de nya villkoren. I en sådan situation måste m. a. o. rättighetshavaren kunna frigöras från avtalet. Jag är medveten om att en sådan lösning inrymmer åtskilliga problem men den förtjänar enligt min mening att övervägas förutsättningslöst, eftersom den nära torde ansluta inte minst till parternas egna värderingar. Utredningarna bör i denna del ha fria händer att söka andra lösningar. Om arrendatorns uppsägning för omreglering av arrendevillkoren utformas efter mönster av vad som gäller om bostadshyresgästs uppsägning för samma ändamål, bör de sakkunniga beakta vad lagutskottet framhållit om att det även vid jordbruksarrende bör gälla en tidsfrist inom vilken avflyttningsmeddelande skall lämnas så att man undviker att förlängningsfrågan hålls svävande under lång tid efter arrendetidens utgång. I detta sammanhang bör de sakkunniga överväga också den vid riksdagsbehandlingen av motionen 1974:975 aktualiserade frågan om uppsägnings innehåll.

I denna del av lagstiftningsuppdraget bör den nu aktuella utredningen hålla nära kontakt med utredningen för översyn av hyreslagstiftningen.

Vid utformningen av nya regler för jordbruksarrende bör de sakkunniga överväga om man bör behålla det samband som nu finns mellan jordbruksarrende och bostadsarrende i olika hänseenden eller om detta samband i något hänseende som berörs av de sakkunnigas förslag bör brytas (jfr 10 kap. 6 § JB).

Det besittningsskydd som tillkommer jordbruksarrendator får enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 JB vika, om jordägaren gör sannolikt att han skall ta arrendestället under eget bruk. Jämställt med detta fall är att jordägarens make eller avkomling skall bruka arrendestället. Någon prövning av det lämpliga i att arrendestället övertas av jordägaren eller hans anhöriga skall inte ske i förlängningstvisten.

Frågan om besittningsskyddet vid jordägarens självinträde har nyligen behandlats av riksdagen (LU 1975:6). Lagutskottet har därvid förutsatt att frågan ägnas uppmärksamhet i samband med att andra delar av arrenderätten ses över. De nu tillkallade sakkunniga bör ta under övervägande också denna fråga och med beaktande av de synpunkter som förts fram vid riksdagsbehandlingen lägga fram de förslag de sakkunniga finner påkallade.

Till JB har från 1907 års nyttjanderättslag utan större ändringar i sak förts över bestämmelserna om arbetsavtal i samband med arrende (9 kap. 36-39 §§ JB). De gäller emellertid endast vid jordbruksarrende och fiskearrende. Syftet med bestämmelserna är bl. a. att arrendatorn i förväg skall veta i vilken omfattning och vid vilken tidpunkt han skall arbeta åt annan. Bestämmelserna om arbetsavtal framstår som otidsenliga och kan i vissa fall få stötande effekter. Bl. a. torde regleringen ha den verkan att en bestämmelse i ett arrendeavtal om skyldighet för arrendatorn att utföra arbete i form av sådana dagsverken knappast kan anses vara obillig mot arrendatorn eller anses strida mot god sed i arrendeförhållanden. Det får ankomma på de sakkunniga att se över de aktuella bestämmelserna. Det är dock möjligt att man inte bör helt slopa bestämmelserna, eftersom vissa av dem utgör ett skydd för arrendatorn, nämligen genom att garantera honom rätt till arbete hos jordägaren.

Det direkta besittningsskyddet vid bostadsarrende gäller bara om det finns hus som åsatts taxeringsvärde då avtalet senast kan sägas upp av jordägaren (10 kap. 4 § första stycket 1 JB). Frågan om en ändring av bestämmelserna härom, har nyligen behandlats av riksdagen (LU 1975:18, rskr 1975:134). Det bör ankomma på de sakkunniga att med beaktande av de synpunkter som har framförts vid riksdagsbehandlingen pröva den i ärendet aktualiserade frågan om en utvidgning av tillämpningsområdet för bestämmelserna om besittningsskydd vid bostadsarrende. Skulle de sakkunniga därvid komma fram till att det nuvarande kravet på att arrendestället skall vara bebyggt med hus som åsatts taxeringsvärde måste jämkas för att tillgodose rimliga krav på besittningsskydd, bör de sakkunniga försöka finna en lösning som inte leder till att en från början ej besittningsskyddad upplåtelse kommer in under besittningsskyddet eller en ursprungligen besittningsskyddad upplåtelse faller utanför besittningsskyddet uteslutande till följd av att byggnadens värde ökat resp. minskat på grund av förändringar i penningvärdet.

Den 1 juli 1975 inrättas en ny myndighet, bostadsdomstolen, för överprövning av hyresnämnds avgöranden. I samband med att bostadsdomstolen inrättades uttalade jag att mycket talar för att motsvarande instans- och fullföljdsordning också genomförs beträffande arrendeärenden men att frågan behövde utredas närmare (prop. 1974:151 s. 86). Riksdagen har nyligen uttalat att det är angeläget att en sådan utredning kommer till stånd (LU 1974:35, rskr 1974:343).

De sakkunniga bör mot bakgrunden av den beslutade hyresprocessreformen överväga hur instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister bör vara utformad. En möjlighet är att låta en ny överinstans visserligen bli en självständig myndighet, men knyta den kanslimässigt till någon befintlig myndighet, exempelvis bostadsdomstolen eller någon av hovrätterna. Jag vill inte heller utesluta att det kan vara lämpligt att låta bostadsdomstolen överpröva arrendetvister. Den omständigheten att överprövningen av hyresnämnds avgöranden har lagts på myndighet utanför det allmänna domstolsväsendet bör dock inte hindra de sakkunniga från att söka andra lösningar av frågan för arrendetvisternas vidkommande. Det är inte säkert att den fullföljds- och instansordning som har införts på hyressidan lämpar sig på arrenderättens område. Det bör därför stå de sakkunniga fritt att försöka finna en lösning inom ramen för det allmänna domstolsväsendet.

De sakkunniga bör vidare överväga frågan om räntebestämmelser, motsvarande dem som återfinns i 12 kap. 53 § andra stycket JB, bör meddelas på arrenderättens område (jfr prop. 1975:102 s. 137).

Regeringen har till kommittén för beaktande under utredningsarbetet överlämnat den 24 mars 1977 Skånearrendatorernas samrådsgrupps skrivelse den 14 februari 1977 angående jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. samt den 10 november 1977 lantbruksstyrelsens skrivelse den 1 november 1977 angående längsta tid för giltig arrendeupplåtelse och Föreningen Frösakulls Arrendatorers skrivelse den 10 maj 1977 angående underarrendators rättsliga ställning.

1.2 Utredningsarbetet

Kommittén har i anledning av remisser yttrat sig över småhusköpkommitténs "Promemoria med förslag till lag om ändring i lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor" (Ds Ju 1976:10), justitiedepartementets promemoria "Avtalsvillkorslagens tillämpningsområde" (Ds Ju 1976:13) samt en promemoria med förslag till omorganisation av hyresnämndskanslierna av domstolsverkets projektgrupp för hyresnämndernas kanslifunktioner.

Kommittén har dessutom erhållit åtskilliga skrivelser från organisationer och enskilda.

Under utredningsarbetet har överläggningar hållits med olika myndigheter, organisationer och enskilda personer. Kommittén har tagit del av önskemål och synpunkter särskilt från domänverket, Uppsala universitets jordbruksförvaltning, Sveriges jordägareförbund, Föreningen Sveriges jordbruksarrendatorer, Skånearrendatorernas samrådsgrupp och Östgötaarrendatorernas samrådsgrupp.

Kommittén har vidare besökt arrendegårdar i Syd- och Mellansverige.

Beslut i arrendetvister har infordrats från arrendenämnder, fastighetsdomstolar och hovrätter.

Genom statistiska centralbyråns försorg har kommittén låtit utföra en enkätundersökning rörande arrendeavgifter m. m.

Kommittén har samrått med jordförvärvsutredninen och har till hyresrättsutredningen överlämnat en promemoria angående ett nytt uppsägningsförfarande vid jordbruksarrende m. m.

Kommittén har ansett det önskvärt att de frågor om jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m., som behandlas i detta betänkande, kan bli föremål för lagstiftning utan den tidsutdräkt som en redovisning av utredningsresultatet i dess helhet skulle medföra.

2 Arrendelagstiftningen

2.1 Kort historik

Lagreglerna om arrende finns i jordabalken. Denna trädde i kraft den 1 januari 1972 och ersatte den särskilda lagstiftningen om sociala jordbruksarrenden från år 1943, den allmänna arrendelagstiftningen från i huvudsak år 1907 samt den särskilda lagstiftningen om bostadsarrende och anläggningsarrende från år 1968. Före år 1972 fanns särskilda bestämmelser för sådana arrenden som upplåts av bl. a. staten, kyrkan eller kommun – de s. k. publika arrendena. Dessa arrenden följer nu den allmänna arrendelagstiftningen i jordabalken.

Den arrenderättsliga delen av jordabalken hade förberetts av arrendelagsutredningen, som tillsattes år 1959. Denna lade fram förslag till lagstiftning om bostads- och anläggningsarrende år 1966 samt om jordbruksarrende år 1968.

De nu gällande reglerna om jordbruksarrende kan – förenklat uttryckt – sägas utgöra en medelväg mellan de tidigare gällande reglerna för sociala och för allmänna jordbruksarrenden. För samtliga jordbruksarrenden utom korttidsarrenden infördes ett allmänt besittningsskydd för arrendatorn med bl. a. förlängningsrätt liknande optionsrätten vid de sociala och vissa av de publika arrendena. Den nya lagstiftningen hade å andra sidan till syfte att skapa en större frihet för parterna att träffa överenskommelser framför allt om de ekonomiska mellanhavandena. Härigenom ville man också åstadkomma ett ökat utbud av arrenden och större rörlighet på arrendemarknaden, vilket låg i linje med de gällande riktlinjerna för jordbrukspolitiken.

2.2 Huvuddragen i nuvarande lagstiftning

2.2.1 *Inledning*

Arrende är en form av nyttjanderätt till fast egendom. I lagen definieras den som "upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag".

Arrende kan förekomma såsom jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende, lägenhetsarrende eller fiskearrende. De allmänna bestämmelserna om arrende finns i 7 och 8 kap. JB, medan reglerna om de särskilda arrendeformerna finns i 9-11 kap. JB och i lagen (1957:390) om fiskearrenden. Lägenhetsarrende regleras endast av de allmänna arrendebestämmelserna.

Många av lagens regler är tvingande mot jordägaren. I vissa fall kan parterna erhålla dispens från tvingande regel. Om dispens beslutar arrendenämnd.

2.2.2 *Jordbruksarrende*

Jordbruksarrende avser upplåtelse av jord till brukande, dvs. till jordbruk. Man brukar dela in jordbruksarrendena i gårdsarrenden och sidoarrenden. Gårdsarrende föreligger när arrendet omfattar bostad åt arrendatorn. Övriga jordbruksarrenden är sidoarrenden.

Arrendeavtalet skall vara skriftligt och innehålla alla avtalsvillkor. Avtalstiden får vara högst 50 år. Inom stadsplanelagt område är längsta tiden dock 25 år. Upplåtelse kan också ske för arrendatorns livstid.

Gårdsarrenden skall i princip upplåtas på minst fem år. För sidoarrenden gäller ingen regel om minimitid.

Ett arrendeavtal kan i princip ej bringas att upphöra under löpande arrendeperiod. Jordägaren kan dock säga upp avtalet i förtid bl. a. om arrenderätten förverkats genom för sen betalning av arrendeavgiften eller genom annat kontraktsbrott. Även arrendatorn kan säga upp avtalet i förtid i vissa angivna fall, t. ex. om fastigheten försämrats genom naturkatastrof eller annan liknande händelse.

När ett arrendeavtal sägs upp i förtid, upphör det i princip att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Fardag är den 14 mars.

Om arrendeavtal, som löper på ett år eller mer, inte sägs upp i rätt tid, förlängs det automatiskt. Den nya arrendeperioden blir lika lång som den föregående, dock längst fem år.

Om jordägaren säger upp arrendeavtalet, har arrendatorn i princip rätt till förlängning av avtalet. Denna rätt är en del av arrendatorns s. k. besittningsskydd. I lagen finns emellertid vissa situationer uppräknade – de besittningsbrytande grunderna – som ger jordägaren rätt att häva arrendeförhållandet vid avtalstidens slut. De arrendatorer som har ett sidoarrende som löper på högst ett år, har dock aldrig mot jordägarens önskan någon rätt till fortsatt arrende.

De besittningsbrytande grunderna är följande.

1. Arrenderätten är förverkad eller ställd säkerhet har försämrats.
2. Arrendatorn har i annat fall begått allvarligt kontraktsbrott.
3. Jordägaren gör sannolikt *att* han själv eller nära anhörig skall bruka arrendestället, eller *att* arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, eller *att* arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan, eller *att* arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk.

I rationaliseringsfallet får det inte vara av särskilda skäl obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Om arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, får förlängning vägras bara om det inte är obilligt mot arrendatorn.

Även om jordägaren säger upp avtalet och begär att arrendatorn skall flytta från arrendestället, kan alltså arrendatorn i åtskilliga fall få avtalet förlängt för en ny arrendeperiod. Om en sådan tvångsförlängning beslutar

arrendenämnden, som har att lösa även vissa andra tvister som kan uppstå i ett arrendeförhållande.

När ett arrendeavtal förlängs, skall arrendeavgiften för den nya perioden utgå med skäligt belopp. Den avgift som jordägaren fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det inte strider mot god sed i arrendeförhållanden eller på annat sätt är oskäligt. Den nya arrendeperioden skall normalt vara lika lång som den föregående, dock högst fem år. Arrendenämnden kan bestämma annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare.

Jordägaren och arrendatorn kan naturligtvis själva komma överens om de villkor som skall gälla för det fortsatta arrendet. Överenskommelsen får emellertid inte strida mot lagens tvingande regler.

Om arrendeställets skick gäller i huvudsak följande. Jordägaren svarar för att alla bostäder på arrendestället vid tillträdet uppfyller hälsovårdsstadgans krav. Under arrendetiden skall arrendatorn vårda och underhålla arrendestället. Jordägaren är endast skyldig att utföra ny- eller ombyggnad, om någon vid tillträdet befintlig anläggning, som jordägaren svarar för, skadats eller slitits så mycket att den inte längre tjänar sitt ändamål.

Arrendatorn kan, om inte annat avtalats, få ersättning av jordägaren för vissa förbättringar som arrendatorn gjort på arrendestället.

När arrendatorn tillträder och avträder arrendestället, skall normalt hållas syn. Vid avträdet skall avräkning göras mellan parterna. Vid avräkningen skall parternas ekonomiska mellanhavanden avslutas.

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Om arrendeperioden är tio år eller längre, får arrendatorn, om inte något annat avtalats, överlåta arrenderätten till någon som jordägaren skäligen kan godta. Arrendatorn måste dock först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Om arrendatorn avlider under arrendetiden har hans dödsbo, om inte annat avtalats, samma rätt oavsett avtalstidens längd. Liknande regler gäller då arrenderätten övergår på annan genom arv, bodelning eller på liknande grund.

2.2.3 *Bostadsarrende*

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus. Det får inte vara uppenbart att upplåtelsen huvudsakligen syftar till något annat än att arrendatorn och hans närstående skall få bostad.

Avtalet skall liksom vid jordbruksarrende vara skriftligt och innehålla alla avtalsvillkor. Bostadsarrende får inte upplåtas på kortare tid än fem år. Reglerna om längsta tid för giltig upplåtelse av jordbruksarrende gäller också för bostadsarrende.

Även vid bostadsarrende finns bestämmelser om uppsägning av arrendeavtal och verkan av utebliven uppsägning. Reglerna är i huvudsak likartade dem som gäller för jordbruksarrende. Samma likhet föreligger beträffande arrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtalet och bestämmande av villkor för fortsatt arrende. Liksom vid jordbruksarrende finns vid bostadsarrende vissa i lagen angivna besittningsbrytande grunder. Vid

bostadsarrende har jordägaren emellertid möjlighet att dessutom åberopa en mera allmänt hållen grund. Om nämligen jordägaren har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet, måste arrendatorn efter uppsägning lämna arrendestället vid arrendetidens utgång.

Bostadsarrendatorn har en något förmånligare ställning än jordbruksarrendatorn när han vill överlåta arrenderätten till annan. I princip har han rätt att överlåta arrendet till en godtagbar förvärvare. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Arrendatorn behöver dock inte göra ett sådant erbjudande, när arrendet övergår på annan genom arv, bodelning eller på liknande grund.

2.2.4 *Anläggningsarrende*

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att för förvärvsverksamhet uppföra eller bibehålla byggnad på arrendestället. Byggnaden får inte vara av bara ringa betydelse för arrendatorns verksamhet. Om upplåtelsetiden bestäms till kortare tid än ett år, föreligger inte anläggningsarrende. Det blir inte heller anläggningsarrende om upplåtelsen skett för arrendatorns livstid.

Anläggningsarrendatorn har inte samma besittningsskydd som jordbruks- och bostadsarrendatorn. Han har nämligen inte rätt till förlängning av avtalet. Under vissa förutsättningar kan han emellertid få ersättning av jordägaren, om förlängning av avtalet inte kommer till stånd.

Anläggningsarrende får överlåtas till en godtagbar förvärvare, om inte annat avtalats.

2.2.5 *Lägenhetsarrende*

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende kan vara muntligt.

Det finns få lagbestämmelser om lägenhetsarrende. Upplåtelsen får därför i huvudsak det innehåll som parterna själva kommer överens om.

Utan jordägarens samtycke får ett lägenhetsarrende inte överlåtas till annan.

En lägenhetsarrendator har inte någon laglig rätt till förlängning av avtalet. Det upphör att gälla vid arrendetidens utgång. Om upplåtelsetiden inte är bestämd, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägning.

2.2.6 *Fiskearrende*

Fiskearrende föreligger när någon mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan och ändamålet är yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.

Lagens bestämmelser är i huvudsak utformade efter mönster från reglerna om jordbruksarrende.

En fiskearrendator har besittningsskydd och fastighetens ägare kan vid

arrendetidens utgång häva arrendeförhållandet bara om det föreligger någon besittningsbrytande grund.

När arrendenämnden förlänger ett avtal om fiskearrende, gäller beträffande arrendeavgiften och övriga arrendevillkor samma regler som för jordbruksarrende.

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens medgivande överlåta arrendet. Om arrendatorn avlider före arrendetidens utgång får dödsboet, om inte annat avtalats, i sitt ställe sätta annan godtagbar person eller säga upp avtalet.

2.3 Kortfattad översikt över utländsk lagstiftning om jordbruksarrende[1]

2.3.1 *Danmark*[2]

Arrendebruket är av väsentligt mindre omfattning i Danmark än i Sverige. Endast 10 procent av åkerarealen är upplåten på arrende (1977).

Egentlig arrendelagstiftning saknas. Tidigare fanns en social arrendelagstiftning för vissa mindre arrendeställen, men denna är numera upphävd. Vissa allmänna bestämmelser om arrende finns i lagen om lantbruksegendomar, utfärdad år 1971 och ändrad år 1973. En hel lantbruksegendom får arrenderas ut för längre tid än femton år i princip endast efter tillstånd av lantbruksministern. Vanligen motsvarar arrendetiden en cirkulationsperiod. Lantbruksministerns tillstånd krävs i regel till utarrendering av del av lantbruksegendom. Skriftligt kontrakt innehållande uppgifter om arrendetid och arrendeavgift krävs. Rättsförhållandet mellan arrendator och jordägare regleras till övervägande del av sedvänja, praxis och allmänna principer om saklega. Arrendatorn är skyldig att hålla egendomen vid like. Han kan normalt inte kräva ersättning av jordägaren för förbättringsarbeten. Enligt "De samvirkende danske Landboföreningars" formulär till normalkontrakt skall arrendeavgiften alltid erläggas i pengar. Den bör emellertid endast till en mindre del vara bestämd i pengar. Återstoden anges i t. ex. korn, annan spannmål eller smör, beroende på vad som produceras på gården. Denna del av avgiften räknas om i pengar efter avtalad grund, vanligtvis de lokala "kapiteltaksterna", vilka snarast motsvarar de svenska markegångstaxorna. Som omräkningsgrund kan också användas de av lantbruksorganisationen årligen publicerade räkenskapsresultaten från jordbruket. Härvid kan omräkning ske i förhållande t. ex. till nettoavkastningen.

[1] Avsnittet bygger delvis på följande källor: Principles of land tenancy legislation, FAO Legislative Series, No. 6, Rome 1966. Review of legislation on agrarian structure in Europe during the period 1970–1973, prepared by the Agrarian and Water Legislation section, Legislation Branch, Legal Office, FAO, Rome. Newsletter on the common agricultural policy, No. 3 1977, Division for Agricultural Information and the Directorate-General for Agriculture of the European Communities commission, Brussels. Vidare har jordbruksministerierna (eller motsvarande) i de olika länderna lämnat kompletterande upplysningar.

[2] Källor: Tolstrup, Landboret, Köpenhamn 1968. 8. Betænkning afg. af Landbokommissionen af 1960, Betænkning nr 556/1970. Juristforbundets Lovsamling, 1973. De samvirkende danske Landboföreningar, Forpagtning, 1969. Tolstrup, Nye jordpolitiske toner, UfR 1971 afd. B, s. 1970.

År 1970 avrådde "Landbokommissionen af 1960" i sitt "Betaenkning nr. 556/1970" från införande av en egentlig arrendelagstiftning. Kommissionen hänvisade bl. a. till risken av ett minskat utbud med stigande arrendeavgifter som trolig följd. Vidare skulle enligt kommissionen behövas ganska ingripande restriktioner med anmälningsplikt, kontroller och tvång att arrendera ut mark. I ett betänkande år 1977 föreslog "Udvalget vedrørende den fremtidige landbrugspolitik" att frågan om en egentlig arrendelagstiftning bör tas under förnyat övervägande.

2.3.2 *Norge*[3]

Vid jordbruksräkningen år 1969 var 3,5 procent av hela jordbruksarealen "forpakta bruk" (gårdsarrende) och 11,1 procent "ren jordleie" (sidoarrende). Någon dagsaktuell statistik finns ej. Andelen arrenderad jord kan f. n. uppskattas till 2 procent respektive 20 procent. Lantbruksmyndigheterna anser att enstaka fall av "jordleie" är värdefulla från rationaliseringssynpunkt. Jordbrukarna är däremot bekymrade över utvecklingen på arrendemarknaden. F. n. övervägs om lagändring behövs.

Den år 1965 utfärdade "Lov om forpakting" gäller alltjämt i stort sett oförändrad. I väsentliga delar påminner den om den svenska sociala arrendelagstiftningen. Reglerna är i stor utsträckning tvingande. Arrendekontrakt skall av jordägaren företes hos en myndighet ("jordstyret"), som skall se till att kontraktet stämmer överens med lagens tvingande regler. Arrendetiden skall normalt vara minst fem år. Om avtalet inte sägs upp, förlängs det på ett år i sänder, såvida parterna ej avtalat annat. Avtal för två år eller kortare tid behöver inte sägas upp. Regler om tvångsförlängning finns inte. Jordägaren svarar för att det vid tillträdet finns bostad och driftsbyggnader i "ordentlig og forsvarlig stand". Arrendatorn skall hävda jorden "forsvarlig" och hålla arrendestället vid like. Arrendatorn har rätt till ersättning för vissa av honom utförda grundförbättringar.

Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Ursprungligen hade föreslagits att "jordstyret" skulle kunna sätta ned avgiften, om denna var orimligt hög. Förslaget genomfördes dock ej med hänvisning till att frågan vid tvist fick bedömas av prismyndigheterna och domstolarna enligt "prislovens" § 18. I denna stadgas förbud mot att begära eller avtala orimliga priser eller att avtala eller hävda ett villkor, som är orimligt mot part eller uppenbart i strid med allmänna intressen. I en kommentar till den norska lagen uttalas att vad som är orimlig arrendeavgift får avgöras efter omständigheterna i det enskilda fallet. För att avgiften skall anses som orimlig, måste den uppenbart överstiga vad som behövs till förräntning av det kapital arrendeobjektet representerar samt till avskrivning, underhåll, skatter, försäkringar m. m., som jordägaren skall stå för.

[3] Källa: Danielsen og Dahl, Forpakting i landbruket, Bøndenes forlag, Oslo 1966.

2.3.3 *Finland*[4]

År 1969 var cirka 4 procent av alla brukningsenheter arrenderade. Därefter minskade arrendena, men de har på senare år åter ökat i omfattning; detta gäller särskilt tillskottsarrendena.

I "Jordlegolagen", utfärdad år 1966, finns dels allmänna stadganden om lega av fastighet eller område, dels särskilda bestämmelser om olika slag

[4] Källa: Jordlegolag, utfärdad den 29 april 1966, jämte däri år 1974 gjorda ändringar.

av lega bl. a. lega av bebyggd brukningsdel samt av jord för lantbruksändamål.

Den längsta tillåtna legotiden är vid arrende av bebyggd brukningsdel 15 år och vid arrende utan byggnader 10 år. Förlängningsrätt finns inte. Avtal om förlängning är giltigt, om den sammanlagda legotiden inte överskrider maximitiden. Under legotiden får avtalet sägas upp endast på i lagen angiven grund. Avtal för bestämd tid upphör att gälla utan uppsägning. Arrendatorn skall, om ej annat avtalats, se till att arrendestället hålles i stånd. Arrendatorn kan vid arrendets upphörande få ersättning av jordägaren för vissa varaktiga förbättringar. Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har så inte skett, skall vederlaget omräknas i pengar enligt värdet på den ort där arrendet är beläget. I lagen har gjorts endast smärre ändringar. Bl. a. har införts möjlighet att under arrendetiden jämka arrendeavgiften och andra avtalsvillkor, om tillämpningen av villkoret skulle strida mot god sed i arrendeförhållanden eller på annat sätt vara oskälig.

2.3.4 *England*[5]

I England är ca 45 procent av åkerarealen utarrenderad. Under de senaste åren har den arrenderade arealen ökat, men denna utveckling förväntas ej fortsätta.

Den engelska arrendelagstiftningen (Agricultural Holdings Act of 1948) är utförlig och detaljerad. Dess huvudsyfte är att ge den skötsamme arrendatorn trygghet i besittningen. Minimiarrendetiden är endast ett år, men avtalet förlängs automatiskt från år till år, tills uppsägning sker. Arrendeförhållandet kan av jordägaren bringas att upphöra endast på vissa i lagen angivna grunder. Arrendator, som sagts upp, kan inom en månad göra en "motuppsägning". Har så skett, är jordägarens uppsägning i regel utan verkan, såvida inte "Agricultural Land Tribunal" medger att arrendeförhållandet upphör. Medgivande kan lämnas bl. a. om en fortsatt utarrendering innebär större men för jordägaren än ett upphörande innebär för arrendatorn. Vid intresseavvägningen mellan parterna beaktas hur en förnuftig och rättvis jordägare skulle handlat i motsvarande situation.

Det finns utförliga bestämmelser om arrendatorns respektive jordägarens underhåll och om arrendatorns rätt till ersättning för förbättringsarbeten.

Parterna kan fritt avtala om avgiftens storlek. Vanligtvis utgår vederlaget i pengar. Endera parten kan vart tredje år begära skiljeavgörande beträffande avgiften. Skiljemannen skall bestämma avgiften till belopp som är skäligt med hänsyn till rådande marknadsförhållanden. Han skall därvid bortse från bl. a. förbättringar utförda och bekostade av arrendatorn.

Efterfrågan på arrenden är väsentligt större än tillgången. Följden härav är att avgifterna har stigit. Under tiden mellan november 1972 och maj 1975 rådde det fullständigt eller partiellt förbud mot avgiftshöjningar.

[5] Källa: Woodfall's Law of landlord and tenant, Volume 1 & 2, London 1968.

2.3.5 *Holland*[6]

I Holland är ungefär 44 procent av jordbruksarealen arrenderad. Arrendena visar emellertid en tendens att minska i betydelse.

Den holländska arrendelagen, som utfärdades år 1958, ger arrendatorn

[6] Källa: 8. Betænkning afg. af Landbokommissionen af 1960, Betænkning nr 556/1970.

stor trygghet genom att den tillförsäkrar honom långvarig besittning och låga avgifter samt förköpsrätt. Lagstiftningen verkar dock hämmande på strukturutvecklingen och önskvärda investeringar.

Arrendeavtalet skall underställas "jordbruksnämnden" för godkännande. Vid prövningen undersöks bl. a. avgiftens storlek. Avtalet skall i regel gälla 12 år för "gårdsarrende" och 6 år för "sidoarrende". Sägs avtalet inte upp i rätt tid, förlängs det automatiskt. "Arrendenämnden" kan på begäran av arrendatorn förlänga avtalet. Utgångspunkt är härvid vad billigheten kräver. I vissa fall skall förlängning vägras, bl. a. om jordägaren eller honom närstående skall överta jordbruket på arrendestället, samt övertagandet är av väsentlig betydelse för jordägaren och arrendatorns välfärd ej sätts i fara.

Arrendatorn skall hålla egendomen vid like. Nödvändiga reparationer skall utföras av jordägaren. Arrendatorn kan få ersättning för vissa förbättringsarbeten.

Arrendeavgiften skall i regel bestämmas i pengar. Avgiftens storlek skall godkännas av "jordbruksnämnden". Lantbruksministeriet fastställer de högsta tillåtna avgifterna. Ett rimligt förhållande skall råda mellan avgift och avkastningsförmåga. Maximiavgifter fastställs för jorden, som är indelad i 42 olika klasser, med olika belopp för varje klass. Tillägg eller avdrag kan göras på grund av speciella förhållanden beträffande exempelvis dränering och arrondering. Särskilda maximiavgifter fastställs för ekonomibyggnaderna på grundval av driftsform, egendomens storlek och byggnadernas kvalitet. Särskild avgift fastställs också för bostaden med utgångspunkt från den allmänna hyresnivån. Maximiavgifterna ses över vart tredje år, därvid hänsyn tas till den pågående inflationen.

2.3.6 *Västtyskland*[7]

I Västtyskland ökar arrendena alltmer i betydelse. År 1971 var cirka 29 procent av åkerarealen utarrenderad.

Bestämmelser om jordbruksarrende finns dels i allmänna civillagen ("Bürgerliches Gesetzbuch"), dels i en särskild arrendelag ("Landpachtgesetz"), utfärdad år 1952. Reglerna är i stor utsträckning dispositiva. Lantbruksmyndigheterna anser arrende vara en lämplig brukningsform. Utarrendering av jordbruksmark är underkastad myndighetskontroll. Avtal om jordbruksarrende skall i princip anmälas till "Landwirtschaftsbehörde". Denna myndighet kan anmärka mot avtalet bl. a. om arrendatorns åtaganden inte står i rimligt förhållande till den avkastning som varaktigt erhålls vid lämplig driftsinriktning. Parterna får därefter tillfälle att ändra avtalet i enlighet med anmärkningarna. Underlåtes detta, är avtalet ogiltigt.

Särskilda regler gäller för "långfristiga" avtal. Minimitiden för ett långfristigt arrende är 18 år för hela gårdar och nio år för delarrenden. Automatisk förnyelse förekommer inte. Arrendatorn har i princip rätt till förlängning av avtalet, dock ej vid långfristiga arrenden eller om jordägaren tidigare själv brukat arrendet och arrenderat ut marken av tillfälliga orsaker. Frågan om förlängning prövas av "Landwirtschaftsgericht" och avgörs med beaktande av arrendatorns ekonomiska förhållanden och av jordbruksnäringens krav. Domstolen bestämmer villkoren för det fortsatta arrendet. Åter-

[7] Källor: Baur, Lehrbuch des Sachenrechts, München 1970. Landpachtgesetz, utfärdad den 25 juni 1952. Förslag till ny arrendelag, Deutscher Bundestag, 8. Wahlperiode, Drucksache 8/141 01.03.77, Sachgebiet 7813

tagande är tillåtet i vissa i lagen angivna fall eller om föreskrift härom tagits in i kontraktet eller kan anses berättigat av särskilda skäl.

Arrendeavgiften kan efter särskild begäran omprövas av Landwirtschaftsgericht sedan två år förflutit från tillträdet. Därvid beaktas om de förhållanden som förelåg när den ursprungliga avgiften bestämdes, senare har ändrats.

År 1977 lades fram förslag till ny arrendelagstiftning. En reform hade ansetts av behovet påkallad, då de gällande bestämmelserna grundar sig på förhållandena inom jordbruket vid sekelskiftet och ej är anpassade till dagens krav på föränderlighet och utveckling inom jordbruket. Huvudsyftet med förslaget är att stärka arrendatorns ställning i hans egenskap av självständig företagare. Samtidigt skall dock tillses att det utarrenderade företagets bärkraftighet tryggas. Liksom hittills skall lagstiftningen i stor utsträckning vara dispositiv. Anmälningsplikten och den därmed sammanhängande myndighetsprövningen anses föråldrade och föreslås avskaffade. Uppsägningstiden vid arrendeavtal på obestämd tid skall vara minst två år. Avtal på bestämd tid förlängs för obestämd tid när förfrågan från endera parten om dess förlängning inte besvarats inom tre månader. Förslaget har ännu inte antagits. Mot förslaget har från olika håll invänts att man i stället för att slopa myndighetskontrollen bör införa skärpta föreskrifter i detta hänseende.

2.4 Förekomsten av jordbruksarrende under perioden 1972–1976

Åkerarealen i Sverige utgjorde år 1972 2 996 493 hektar. Under perioden 1972 - 1976 minskade arealen med 16 454 hektar, vilket motsvarar endast ca en halv procent av arealen år 1972.

År 1972 var av den totala åkerarealen 37 procent upplåten på arrende. Motsvarande andel år 1976 var 40 procent, vilket motsvarar 1 184 111 hektar.

Vid periodens början brukades 56 procent av antalet jordbruksföretag (brukningsenheter) av ägaren, medan återstoden brukades av arrendator (13 procent) eller utgjordes av blandbruk, dvs. brukningsenhet som består av såväl arrenderad som självägd mark (31 procent). Fram till år 1976 skedde en minskning av i huvudsak antalet helt ägda företag. Det totala antalet företag var år 1972 143 943 och år 1976 130 955, en minskning med 12 988 företag. Därav hade 11 732 varit helägda. Trots det minskade antalet brukningsenheter har under perioden fördelningen mellan de helägda, de helt arrenderade och blandbruken varit i det närmaste oförändrad. Av det totala antalet företag var år 1976 52 procent helägda, 14 procent helt arrenderade och 33 procent utgjordes av blandbruk (se vidare tabell 1).

Tabell 1 Antal ägda och arrenderade företag samt åkerarealen på dessa jämte motsvarande andelar i procent utan decimaler. Avser företag med mer än 2 hektar åker

Hela riket	Antal företag						
	Helt ägda		Helt arrenderade		Delvis arrenderade		Summa
1972	80 415	56 %	18 745	13 %	44 783	31 %	143 943
1973	76 201	55 %	18 580	13 %	44 156	32 %	138 937
1974	72 855	54 %	18 669	14 %	44 315	32 %	135 839
1975	69 342	52 %	18 776	14 %	44 831	34 %	131 949
1976	68 683	52 %	18 652	14 %	43 620	33 %	130 955
		−4		+1		+2	
	Minskat antal: 11 732		Minskat antal: 93		Minskat antal: 1 163		Minskat antal: 12 988

Hela riket	Åkerareal, hektar				
	Ägd		Arrenderad		Summa
1972	1 879 667	63 %	1 116 826	37 %	2 996 493
1973	1 851 105	62 %	1 132 559	38 %	2 983 664
1974	1 835 682	61 %	1 155 449	39 %	2 991 131
1975	1 808 437	61 %	1 171 790	39 %	2 980 227
1976	1 795 928	60 %	1 184 111	40 %	2 980 039
		−3		+3	
	Minskad areal: 83 739		Ökad areal: 67 285		Minskad areal: 16 454

Källa: Jordbruksstatistisk årsbok 1977.

3 Kommitténs inledande synpunkter på jordbruksarrende

Den nuvarande lagstiftningen om jordbruksarrende trädde i kraft år 1972. Trots den jämförelsevis korta tid dessa regler varit gällande, har utvecklingen på arrendeområdet gjort vissa reformer önskvärda. Kommittén lägger därför nu fram förslag till ändringar i arrendelagstiftningen. Kommitténs översyn har gällt endast vissa avgränsade frågor och har alltså inte tagit sikte på någon allmän omprövning av de grundläggande principerna i lagstiftningen om jordbruksarrende.

För att driva ett familjejordbruk fordras omfattande investeringar i maskiner, byggnader och andra anläggningar. Reglerna om jordbruksarrende bör följaktligen utformas så att de underlättar uppbyggandet och vidmakthållandet av ändamålsenliga arrendeställen. Reglerna bör också främja arrendatorns intresse av att lägga ned det arbete och det kapital som krävs för att åstadkomma effektiva familjejordbruk. För arrendatorn är det i detta hänseende av största betydelse att han kan räkna med en säker och varaktig besittning av arrendestället. De nuvarande reglerna om arrendatorns besittningsskydd uppfyller enligt kommitténs mening inte helt detta krav. De kan ge utrymme för osäkerhetsmoment som inte svarar mot den trygghet och förutsägbarhet som krävs för att arrendatorn skall vara beredd att göra insatser som ger resultat först på längre sikt.

Det främsta osäkerhetsmomentet, som också utgjort grund för krav på reformer av lagstiftningen om jordbruksarrende, är den sedan början av 1970-talet inom vissa delar av landet snabba stegringen av arrendeavgifterna. Den allmänna prisstegringen i samhället kan visserligen inte lämna avgifterna för jordbruksarrende opåverkade. Om emellertid avgifterna inom någon del av landet tillåts bli alltför höga och därigenom får till följd att jordbruksarrendatorns besittningsskydd i praktiken undergrävs, måste reglerna om avgift för fortsatt arrende ändras. Kommittén föreslår en ändrad lydelse av bestämmelsen om villkor vid förlängning av arrendeavtal. Den föreslagna ändringen innebär framför allt att arrendeavgiften skall kunna bestämmas till skäligt belopp utan att hänsyn behöver tas till de prisnivåer som en onaturligt hög efterfrågan på arrenden eventuellt kan ge upphov till och som inte ryms inom arrendeställets normala avkastningsförmåga.

Ett annat osäkerhetsmoment, som inte heller svarar mot kravet på långsiktig planering, utgör den nu gällande regeln om jordägarens ovillkorliga rätt till självinträde. En jordbruksarrendators besittningsskydd upphör vid arrendetidens utgång, om jordägaren eller en nära anhörig till honom vill överta brukandet av arrendestället. När jordägaren gör gällande självinträde,

ger den nuvarande regeln inte något utrymme för en vägning av jordägarens önskemål mot de uppoffringar som en avflyttning från ett gårdsarrende regelmässigt innebär för arrendatorn och hans familj. Regeln kan således leda till stötande resultat. Kommittén har därför ansett att självinträde i fortsättningen inte skall kunna få utövas lika automatiskt som nu. Innan självinträde medges, skall enligt kommitténs förslag en avvägning göras mellan parternas motstående intressen. Även samhällets önskemål om en rationell jordbruksdrift inom familjejordbrukets ram skall beaktas. Om ett upphörande av arrendeförhållandet med hänsyn till de skäl parterna anför bedöms som obilligt mot arrendatorn, skall självinträde vägras. Härigenom skapas en ordning där å ena sidan jordägaren kan återfå full dispositionsrätt över sin mark när han har befogad anledning därtill, medan å andra sidan arrendatorns behov av social och ekonomisk trygghet tillgodoses i högre grad än nu.

Enligt kommitténs direktiv skall särskild uppmärksamhet ägnas åt frågan om vilka följder för utbudet av jordbruksarrenden som en ändring av jordabalkens villkorsnormer kan föra med sig.

Utbudet av jordbruksarrenden bestäms av jordägarens intresse av att upplåta sin jord på arrende. Detta gäller dock inte de publika jordägarna och inte heller de enskilda jordägare som av olika skäl saknar möjlighet att själva bruka sin jord. För övriga jordägare bestäms intresset för utarrendering av en rad olika faktorer, av vilka bl. a. lagstiftningens innehåll och det ekonomiska utfallet av att själv driva arrendeställets jordbruk jämfört med att uppbära arrendeavgift, får antas ha stor betydelse. Kommittén finner det knappast möjligt att på förhand uttala sig om vilken effekt på utbudet av jordbruksarrenden som en viss lagändring kan få. Man kan endast mera allmänt anta att jordägarens intresse för utarrendering minskar, om arrendelagstiftningen i allt för hög grad begränsar jordägarens rätt att förfoga över marken.

Kommittén har bedömt det som föga sannolikt att någon påtaglig förändring i utbudet kommer att ske. Även om viss risk för ett minskat utbud föreligger, bör enligt kommittén denna risk inte få stå i vägen för de förslag till förstärkt besittningsskydd som läggs fram i detta betänkande. Ett förstärkt besittningsskydd för jordbruksarrendatorn kan emellertid få en annan effekt som behöver uppmärksammas, nämligen ett ökat antal muntliga arrendeupplåtelser. Såsom framgår av arrendeundersökningen (avsnitt 4.6.1) förekommer muntliga arrenden i en omfattning som inte kan anses godtagbar. Hur man skall gå till väga för att nedbringa antalet sådana upplåtelser är en fråga som ligger utanför kommitténs uppdrag. Om ett förstärkt besittningsskydd för arrendatorerna skall kunna genomföras i praktiken, måste arrendeavtalen erhålla skriftlig form. Förekomsten av muntliga arrendeupplåtelser måste därför fortlöpande uppmärksammas.

4 Arrendeavgiften och andra arrendevillkor vid jordbruksarrende

4.1 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Den nuvarande arrendelagstiftningen bygger på de grundsatserna att man vill å ena sidan stimulera utbudet av arrende genom relativt stor avtalsfrihet för parterna, särskilt vad gäller de ekonomiska mellanhavandena, men å andra sidan skapa trygghet för arrendatorn till hem och näring. Sistnämnda syfte uppfylls bl. a. genom reglerna om besittningsskydd. En jordbruksarrendator har s. k. direkt besittningsskydd, vilket innebär att han i regel har rätt till förlängning av avtalet vid den avtalade arrendetidens utgång. För att ett direkt besittningsskydd skall vara effektivt fordras särskilda bestämmelser om möjlighet till omprövning av arrendevillkoren vid arrendeperiodens utgång. I annat fall skulle besittningsskyddet lätt kunna sättas ur spel genom att jordägaren med utnyttjande av arrendatorns beroende av fortsatt arrende kräver alltför hårda villkor för den nya arrendetiden. Bestämmelserna om möjlighet till omprövning av arrendevillkoren är avsedda att utgöra ett komplement till besittningsskyddet och inte att fungera som ett skydd mot befogade ändringar av gällande avtalsvillkor.

4.2 Gällande rätt

Olika regler gäller för bestämmande av arrendeavgift och andra avtalsvillkor vid å ena sidan upplåtelse av arrende till ny arrendator och å andra sidan förlängning av arrendeavtal.

Vid nyupplåtelse har parterna avtalsfrihet beträffande arrendeavgiftens storlek. Detsamma gäller andra avtalsvillkor i den mån de inte strider mot någon tvingande regel i arrendelagstiftningen. Från vissa av de tvingande reglerna kan arrendenämnden lämna dispens. Den enda inskränkningen beträffande avgiftsbestämningen är föreskriften i 9 kap. 29 § JB att arrendeavgiften skall vara bestämd i pengar. Det är således förbjudet att avtala att vederlaget för arrenderätten helt eller delvis skall bestå i att arrendatorn utför arbete åt jordägaren eller leverar jordbruksprodukter till honom. 9 kap. 29 § JB utgår från att arrendeavgiften skall vara till sin storlek bestämd. Bestämmelsen innebär visserligen att avgiften skall anges i pengar, men avgiften behöver inte ovillkorligen vara bestämd till ett och samma belopp vid varje betalningstillfälle utan kan t. ex. få stiga med visst belopp varje

kalenderår. Det är också tillåtet att indexreglera avgiften. Vanligast förekommande i arrendesammanhang är konsumentprisindex och avräkningsprisindex. LRF utfärdade i februari 1976 en rekommendation till arrendemarknadens parter om indexreglering vid jordbruksarrende. Enligt rekommendationen bör i avtal på fem år eller kortare tid avgiften ej indexregleras. I avtal på längre tid än fem år kan indexreglering av avgiften förekomma, därvid indexreglering skall ske med avräkningsprisindex (helårsmedeltalet) reducerat till 60 procent. Indexreglering av första årets arrendeavgift bör inte förekomma. Redan tecknade avtal bör omregleras, därvid dock speciella förhållanden kan motivera annan reglering än den rekommenderade. LRF skall följa utvecklingen på indexområdet och, om skäl därtill uppkommer, ånyo ta upp frågan.

Vid förlängning av arrendeavtal efter uppsägning skall enligt 9 kap. 9 § JB arrendeavgiften utgå med skäligt belopp. Den arrendeavgift jordägaren fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det inte strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan ske även för annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare. Begärs ingen ändring av villkoren, skall samma villkor som förut gälla. Träffar parterna vid förlängning överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall enligt 9 kap. 9 § andra stycket JB överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i 9 kap. 9 § första stycket JB, lända till efterrättelse i den mån annat ej följer av bestämmelserna i övrigt i jordabalken. Sägs avtalet inte upp till arrendeperiodens utgång, blir arrendet automatiskt förlängt på de gamla villkoren. Både jordägare och arrendator har rätt att säga upp ett arrendeavtal till arrendeperiodens utgång för ändring av villkoren.

Ovanstående gäller besittningsskyddade arrenden. Saknas besittningsskydd, kan prövning av arrendevillkorens skälighet inte göras av arrendenämnden. Parterna har frihet att avtala vilka villkor de vill inom ramen för de tvingande reglerna.

Under löpande arrendeperiod kan avtalsvillkoren jämkas eller lämnas utan avseende med tillämpning av den allmänna förmögenhetsrättsliga generalklausulen i 36 § avtalslagen. Förutsättningen är att villkoret skall vara oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Om villkoret är av sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att avtalet i övrigt skall gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende. Vid prövningen skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller på annat sätt intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Både jordägaren och arrendatorn kan begära jämkning av avtalsvillkor enligt generalklausulen.

Den allmänna generalklausulen i 36 § avtalslagen trädde i kraft den 1 juli 1976. Samtidigt upphävdes den särskilda "arrendegeneralklausulen" i 8 kap. 27 § JB. Enligt denna bestämmelse fick ett arrendevillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om tillämpning av villkoret uppenbarligen stred mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest var otillbörlig.

4.3 Förarbetena

I sitt betänkande med förslag till ny lagstiftning om jordbruksarrende (SOU 1968:57 s. 400) uttalade arrendelagsutredningen att ett besittningsskydd som innefattar rätt till förlängning av avtalet inte blir effektivt, om det inte innehåller någon form av spärr mot höjning av arrendeavgiften. Reglerna om ocker och om jämkning av uppenbart obilliga avtal ansågs inte utgöra tillräcklig garanti för att trygga arrendatorns rätt. För att besittningsskyddet skulle bli effektivt var det emellertid enligt utredningen inte erforderligt med en offentlig reglering av arrendevillkoren, när det ursprungliga avtalet ingicks. Det allmännas ingripande i arrendevillkoren vid fortsatt arrende skulle inte sträcka sig längre än som erfordrades för att tillgodose syftet med besittningsskyddet. Till grund för bestämmande av arrendeavgift och andra avtalsvillkor vid förlängning hade man att iaktta vad skäligheten i det enskilda fallet fick anses kräva. Enligt utredningen var det i allmänhet naturligt att utgå från de villkor som gällde vid uppsägningstillfället. Hänsyn kunde också tas till den allmänna arrendenivån i orten under förutsättning att man vid jämförelsen mellan arrendeobjekten beaktade olikheterna. Att närmare söka precisera vad som i samband med förnyelse av avtalet skall anses vara skälig avgift, fann utredningen vanskligt, främst därför att de förhållanden som påverkar arrendenivån är så många och olikartade.

I jordabalkspropositionen (prop. 1970:20 del B 2 s. 855) förklarade departementschefen att han godtog de av utredningen angivna huvudgrunderna för en ny arrendelagstiftning, nämligen ökad avtalsfrihet som stimulans för utbudet av mark för arrende samt skydd för arrendatorn i hans besittning av arrendestället. För förlängningssituationer uttalade departementschefen (prop. s. 868) att som en grundläggande princip för avgiftsbestämning vid förlängning bör gälla att arrendeavgiften skall avgöras av rådande marknadsförhållanden. Kan parterna inte enas om arrendeavgiften bör enligt departementschefen som huvudregel gälla att avgiften skall utgå med belopp som jordägaren fordrar men att, om jordägarens 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 enligt departementschefen avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Att i lagen närmare ange vad som skall utgöra skälig arrendeavgift ansåg departementschefen inte vara möjligt. Huvudprincipen för bedömning av övriga villkor bör enligt departementschefen vara att de av jordägaren uppställda villkoren skall gälla, om de inte är obilliga. I fråga om arrendetiden ansåg han dock mera preciserade bestämmelser vara behövliga. Om parterna inte kan enas om arrendetiden, är det enligt departementschefen naturligt att förlänga arrendet med tid som motsvarar upplåtelsetiden. I vissa fall kan det emellertid vara befogat att fastställa kortare tid, t. ex. om fastställelse av stads- eller byggnadsplan är att vänta. Med hänsyn till de svårigheter som föreligger att bedöma framtida förhållanden ansåg departementschefen att tvångsförlängning i regel inte bör ske för mer än fem år i sänder. I undantagsfall, t. ex. då parterna kommit överens om längre förlängningstid än fem år vid underlåten uppsägning,

bör arrendeförhållandet dock kunna förlängas även utöver fem år.

Vid riksdagsbehandlingen av förslaget till jordabalk uttalades att det i vissa fall bör vara möjligt att medge arrendatorn väsentligt längre förlängningstid än vad som följer av huvudregeln, nämligen i de fall då arrendestället varit utarrenderat under lång tid och då det, för att statligt garantilån åt arrendatorn skall kunna beviljas, fordras ett fortsatt garanterat arrendeförhållande, motsvarande skälig amorteringstid – för investeringar i anläggningar normalt omkring 20 år – (3LU 1970:80 s. 208 och rskr 1970:443).

9 kap. 9 § JB erhöll sin nuvarande formulering 1973 (prop. 1973:23, SFS 1973:187). Tidigare hade de två första meningarna i paragrafen följande lydelse: "Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp." Ändringen, som gjordes samtidigt med att motsvarande bestämmelse om hyra ändrades, angavs vara av redaktionell natur och vidtogs i syfte att undanröja eventuella missförstånd att hyresvärden – jordägaren ensidigt kunde bestämma villkoren vid förlängning (prop. s. 153 och 173).

I förarbetena till 8 kap. 27 § JB anfördes som skäl för införandet av bestämmelsen endast att arrendelagstiftningen borde innehålla en uttrycklig generalklausul om jämkning av oskäliga avtalsvillkor i likhet med vad som redan gällde på hyresrättsområdet (prop. 1970:20 del B 2 s. 964).

Införandet av den allmänna förmögenhetsrättsliga generalklausulen syftar till att ge domstolarna ökade möjligheter att jämka eller åsidosätta oskäliga avtalsvillkor. De särskilda lagregler som finns på vissa rättsområden, t. ex. arrende, till skydd för den svagare parten medför att behovet av att tillämpa generalklausulen blir mindre. Bestämmelsen kan ändå ha en viktig uppgift att fylla som en kompletterande skyddsregel, både för speciella situationer som inte har kunnat regleras i den aktuella särskilda lagen och för att stävja försök att kringgå tvingande lagbestämmelser (prop. 1975/76:81 s. 112). Generalklausulen kan tillämpas på alla slags villkor, således även vederlaget. Det torde emellertid bli relativt sällsynt att priset jämkas på grundval av en renodlad jämförelse mellan pris och prestation. De fall där jämkning av priset kan komma i fråga torde framförallt vara sådana där andra omständigheter spelar in (prop. s. 138).

4.4 Rättspraxis

Tvist om arrendeavgiften och andra avtalsvillkor vid förlängning skall prövas av arrendenämnd (8 kap. 30 § JB). Arrendenämnd skall finnas i varje län, men regeringen kan bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för arrendenämnd (8 kap. 29 § JB och förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m. m.). Arrendenämnden består av en jurist som ordförande och två andra ledamöter, varav den ene företräder jordägaresidan och den andre arrendatorssidan. Part, som inte godtar arrendenämndens beslut i villkorstvist, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra

parten vid fastighetsdomstol (8 kap. 31 och 32 §§ JB). Fastighetsdomstols dom i villkorstvist kan inte överklagas (8 kap. 33 § JB).

Tvist om tillämpning av generalklausulen i 36 § avtalslagen skall handläggas av fastighetsdomstol som första instans. Avgörandet kan överklagas till hovrätt och högsta domstolen.

Kommittén har sökt bilda sig en uppfattning om praxis i tvister om bestämmande av arrendeavgift och andra avtalsvillkor genom att från arrendenämnderna infordra avgöranden som kan vara av intresse för kommittén till belysning av hur 9 kap. 9 § JB tillämpats. I de fall besluten klandrats, har fastighetsdomstolens avgöranden infordrats.

Antalet förlängnings- och villkorstvister vid arrendenämnder och fastighetsdomstolar är förhållandevis litet. Tillgänglig statistik över till arrendenämnderna inkomna ärenden rörande jordbruksarrende visar följande.

Till arrendenämnderna inkomna förlängnings- och villkorstvister under perioden 1972 – 1977 (jordbruksarrende)

År		År	
1972	116	1975	129
1973	119	1976	178
1974	116	1977	185

Åtskilliga förlängnings- och villkorstvister vid arrendenämnderna blir inte prövade i sak. Parterna för ofta förhandlingar utanför arrendenämnderna och träffar uppgörelse, varefter ärendet återkallas och avskrivs. Under perioden 1972 – 1977 kom det in flest förlängnings- och villkorstvister rörande jordbruksarrende till arrendenämnderna i Malmö och Linköping. Klander av arrendenämnds beslut i förlängnings- och villkorstvist förekommer sällan. Fastighetsdomstolarna prövade i sak endast ett fåtal mål under perioden. Av dessa avgöranden överklagades till hovrätt 3 förlängningstvister år 1974, 6 år 1975 och 4 år 1976.

Kommitténs praxisgenomgång har omfattat ett sextiotal arrendenämndsavgöranden och ett tiotal fastighetsdomstolsdomar.

Vid bestämmande av vad som är skälig arrendeavgift har arrendenämnderna i första hand sökt utröna arrendenivån för orten. Endast i få fall har arrendenämnd emellertid ansett sig kunna fastställa någon ortens arrendenivå (t. ex. arrendenämndens för Kristianstads län ärenden nr L 20063/73, L 20065/73 och L 20086/75). Av parterna åberopat jämförelsematerial har av arrendenämnderna ansetts vara för knapphändigt redovisat, inte tillräckligt omfattande eller alltför olikt det arrendeställe tvisten rört. Ibland har jämförelsematerial inte stått att finna. När arrendenämnderna inte kunnat fastställa någon ortens arrendenivå, har nämnderna vid bedömningen av avgiftens skälighet sökt fastställa de belopp som arrendatorer i allmänhet kunde antas vara villiga att betala. Härvidlag har flera olika tillvägagångssätt använts. Man har hänvisat till den allmänna upplysning som åberopat jämförelsematerial gett om avgifternas storlek, till iakttagelser om arrendeställets beskaffenhet, till nämndledamöternas allmänna kännedom om arrendeavgifter m. m. I något fall har också hänvisats till jordens

mer eller mindre goda avkastningsförmåga (t. ex. arrendenämndernas för Kristianstads län och Malmöhus län ärenden nr M 20145/73 och L 20081/75). Beräkningar av arrendeavgiften i procent av arrendefastighetens taxeringsvärde eller saluvärde har i arrendenämnds-och fastighetsdomstolspraxis inte godtagits annat än i något enstaka fall. Ej heller har man gjort avgiftsbedömningar baserade enbart på beräkningar av arrendeställets ekonomiska avkastningsförmåga. Sådana beräkningar har emellertid vägts in i bedömningen när avgiftsbestämningen skett med tillämpning av den s. k. modifierade marknadsprincipen. Denna kom först till uttryck i ett avgörande av Malmö tingsrätt år 1974 (mål F 38/73). Enligt tingsrätten måste man lägga vikt vid departementschefens uttalande i jordabalkspropositionen att avgiftens storlek får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala, varför man bör bortse från sådana arrendatorer som av speciella anledningar är beredda att betala att särskilt högt arrende. Departementschefens uttalande bör vidare enligt tingsrätten tolkas så, att därmed avses vad en kunnig och förståndig jordbrukare med den för fastigheten lämpligaste driftsinriktningen och en rationell drift kan antas vara villig att betala. Utifrån en skönsmässig uppskattning av den avkastning en sådan lantbrukare kan erhålla och under hänsynstagande till arrendenivån för jämförliga arrenden bör skäligheten av avgiften bedömas. Till denna princip har arrendenämnderna i flera fall anslutit sig (t. ex. arrendenämndens i Göteborg ärende nr N 21538/75).

I detta avsnitt har inte tagits med fall, vari tvisten gällt tiden för arrendeavtalets förlängning.

Andra villkor har varit föremål för arrendenämndernas skälighetsprövning i åtskilliga fall. Dessa villkor har varit av skiftande natur. Någon enhetlig praxis i bedömningen av olika villkors skälighet kan knappast framletas. Härtill kommer att det omtvistade villkoret i flera fall varit specifikt för arrendestället i fråga.

Något mål, vari villkor jämkats med stöd av 8 kap. 27 § JB eller 36 § avtalslagen, är inte känt av kommittén.

4.5 Önskemål om reformer

I riksdagsmotionen 1974:975 hemställdes bl. a. att riksdagen hos Kungl. Maj:t skulle begära sådan ändring av 9 kap. 9 § JB att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal i första hand skall bestämmas med beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga. Som skäl härför anfördes i motionen att tillämpningen av 9 kap. 9 § JB med hänsyn till de höga arrendeavgifterna blivit sådan att arrendatorernas besittningsskydd urholkats. Motionärerna anförde vidare att man i praxis kommit att sätta likhetstecken mellan skälig arrendeavgift och rådande marknadsförhållanden. Eftersom arrendemarknaden är en bristmarknad, har jordbruksarrendatorerna blivit utlämnade åt den fria marknadsprissättningen. Arrendenivåerna har enligt motionärerna drivits upp till en höjd som närmar sig det orimliga. Till denna utveckling har bidragit höga avgifter för bl. a. tillskottsarrenden, specialarrenden och arrenden som bjudits ut på anbud. Motionärerna ansåg det angeläget att

9 kap. 9 § JB ges en sådan utformning att man med skälighet menar en avgiftsnivå som är anpassad efter arrendeställets karaktär och avkastningsförmåga.

Lagutskottet inhämtade utlåtanden över motionen från Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län samt lantbruksnämnden i Östergötlands län. På begäran av utskottet avgavs vidare yttrande över motionen av LRF. Yttrande över motionen inkom dessutom från SJA. Motionsyrkandet tillstyrktes av SJA men avstyrktes av övriga remissinstanser. Såväl lantbruksstyrelsen som lantbruksnämnden i Östergötlands län ansåg dock att utvecklingen på området borde följas med uppmärksamhet. Även LRF uttalade sig i den riktningen.

Svea hovrätt ansåg att avgiftsbestämning allenast efter arrendeställets avkastningsförmåga skulle innebära en långtgående priskontroll, vilket vid utarbetandet av ifrågavarande led i arrendatorns besittningsskydd varken avsetts eller ens diskuterats. Om arrendeavgiften framstår som oskälig i förhållande till arrendets avkastningsförmåga, torde enligt hovrätten den situationen föreligga att en arrendator i allmänhet icke kan tänkas vara beredd att betala den ifrågasatta avgiften, varför denna bör sänkas av arrendenämnden.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län förklarade sig inte kunna ansluta sig till motionärernas beskrivning av nämndernas tillämpning av 9 kap. 9 § JB. Det är visserligen riktigt att marknadsförhållandena i första hand skall vara avgörande och att om en någorlunda fast arrendenivå finns i orten denna nivå tjänar som utgångspunkt för bedömningen. Eftersom någon fast arrendenivå ofta inte går att finna, blir det av stor betydelse vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. Nämnderna är medvetna om att det förekommer avgifter vid nyupplåtelser som på sikt inte är realistiska. Nämnderna sade sig beakta att vissa avgifter inte kunde anses vara ett uttryck för vad arrendatorer med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga på längre sikt är beredda att betala. Redan nu tar nämnderna vid avgiftsbestämningen hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga bland många andra omständigheter. Enligt nämnderna är det knappast möjligt att låta avkastningsförmågan bli ledstjärna vid skälighetsbedömningen med hänsyn bl. a. till de svårigheter tillämpningen av en sådan princip skulle innebära.

Lantbruksstyrelsen ansåg att avgiftsnivån för arrenden stiger på ett sätt som inger viss oro för framtiden. Även priserna på jordbruksmark stiger kraftigt. Dessa båda företeelser har ett nära samband. Även om en anknytning av arrendeavgiften vid förlängning till arrendeställets avkastningsförmåga synes rättvis, skulle en sådan regel med all sannolikhet medföra att intresset att arrendera ut mark minskade. Styrelsen framhöll också problemet med att lösa frågan om hur avkastningsförmågan skall bestämmas i varje särskilt fall. Enligt styrelsen är det utomordentligt svårt för att inte säga omöjligt att med säkerhet fastställa avkastningsförmågan hos en viss brukningsenhet eller viss jordbruksareal. Den nya arrendelagstiftningen synes i stort sett ha motsvarat förväntningarna. Att situationen inte är helt problemfri står å andra sidan också klart, varför utvecklingen bör följas med uppmärksamhet.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län förklarade att den nya arrende-

lagstiftningen haft viss dämpande effekt på prisutvecklingen men att alltför kort tid förflutit för att några långtgående generella slutsatser skall kunna dras.

LRF förklarade att arrendeavgiftsproblemet aldrig får en rimlig lösning om inte taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter tillåts ställas i rimligt förhållande till arrendeställets värde som jordbruksföretag. Förbundet ansåg att man inte kunde bortse från att tendensen vid bestämmandet av arrendeavgifter är den, att avgifterna i stor utsträckning grundas på marknadsvärdena, som i vissa fall isolerat kan framstå som oskäliga. En objektiv belysning av om detta antagande är riktigt och av dess räckvidd är på sin plats. Det kan inte alltid vara berättigat enligt förbundets mening att sätta likhetstecken mellan "rådande marknadsförhållanden" och "skälig".

SJA konstaterade 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, eftersom denna bestäms av toppavgifterna. Skälighetsbegreppet har enligt föreningen i praxis fått den innebörden att jordägaren kan diktera vad som är skälig arrendeavgift genom att tillse att arrendeavgifterna ständigt höjs. Arrendeställets avkastningsförmåga måste bli ledstjärna vid skälighetsbedömningen. En god jordbrukare bör kunna få sin tillbörliga bärgning på gården. Egendomens faktiska avkastning i sittande arrendators hand skall inte vara avgörande annat än om denne skönsmässigt kan anses vara en normaljordbrukare och driftsinriktningen kan bedömas som normal. Föreningen hävdade att en tillämpning av avkastningsprincipen inte medför större svårigheter eller behöver medföra större kostnader än en tillämpning av marknadsprincipen.

Lagutskottet anförde i sitt betänkande (LU 1974:35) bl. a. följande.

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 spekulationssyfte 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.

Riksdagen beslöt (rskr 1974:343) att som sin mening ge Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört.

I riksdagsmotionen 1976/77:667 begärdes bl. a. en utredning rörande formerna för en samhälleligt kontrollerad prisbildning på arrenden i syfte att motverka rådande tendenser till orimliga prisstegringar. Motionärerna framhöll att det i den offentliga debatten på senare tid allt oftare har påtalats orimliga stegringar av arrendeavgifterna. Oskäliga avgifter drabbar främst människor i blygsamma ekonomiska omständigheter enligt motionärerna. En ändring bör komma till stånd på så sätt att arrendeavgifterna knyts till någon form av bruksvärdesprincip och regleras av samhället. Motionärerna hävdade vidare att förbättringar, utförda av arrendatorn, bör räknas bort vid arrendeberäkningen eller gäldas av ägaren, ifall denne med hänvisning till förbättringarna kräver höjt arrende.

Lagutskottet anförde i sitt betänkande (LU 1976/77:27) bl. a. följande.

Utskottet har i samband med behandlingen av föreliggande motion inhämtat upplysningar och synpunkter från lantbruksnämnden i Kristianstads län. Därvid har framkommit att man i länet för god åkermark betalar i arrende upp till 2 400 kr per hektar. Detta visar att den kraftiga stegringen av arrendepriserna fortsatt sedan utskottet 1974 behandlade frågan. Frågan om arrendeavgifterna är föremål för överväganden i arrendelagskommittén, varför syftet med motionsyrkandet redan är tillgodosett. – Utskottet vill stryka under att det är svårt att få en helt rättvisande bild av utvecklingen på området, eftersom det saknas en tillförlitlig statistik över arrendeavgifterna. Lantbruksnämndens företrädare framhöll också vid utskottets besök att man ansåg det vara en brist att det inte finns någon sådan statistik. Mot bakgrund av det anförda har inom utskottet väckts frågan huruvida riksdagen skulle begära att statistik upprättas över arrendeavgifterna. En sådan statistik skulle självfallet vara av visst värde t. ex. för arrendenämnderna. Svårigheterna att få fram erforderliga uppgifter torde emellertid vara betydande med hänsyn till att det i stor omfattning är fråga om avtal mellan privatpersoner. Dessa avtal registreras inte hos några myndigheter och offentliggörs i regel inte heller på annat sätt. Även om det skulle gå att få fram uppgifter om arrendeavgifterna kan det likväl vara svårt att få till stånd en rättvisande statistik på grund av att arrendeavgiftens storlek ofta är beroende av övriga arrendevillkor. Det värde för t. ex. arrendenämnderna som en registrering av arrendeavgifternas storlek skulle kunna medföra måste vidare vägas mot samhällets strävan att försöka undvika att en alltmer omfattande uppgiftsskyldighet åläggs den enskilde. Det nu anförda leder utskottet till att inte nu föreslå framtagande av statistik på området. Utskottet erinrar också om att regeringen i dagarna har beviljat arrendelagskommittén medel för genomförandet av en omfattande enkät beträffande arrendeavgifterna inom tre län. Enligt utskottets mening får det närmast ankomma på kommittén att sedan denna enkät genomförts bedöma huruvida det kan bli erforderligt att inhämta ytterligare statistiska uppgifter.

Riksdagen godtog utskottets utlåtande.

Regeringen överlämnade den 24 mars 1977 till kommittén en skrivelse den 14 februari 1977 från Skånearrendatorernas samrådsgrupp med begäran om tilläggsdirektiv för kommittén. I skrivelsen hänvisades till en den 20 juli 1976 av samrådsgruppen gjord framställning, i vilken föreslås bl. a. att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal bör fastställas med hänsyn till jordens avkastningsförmåga, arrondering, dikningsförhållanden och möjligheter till rationella brukningsmetoder samt till byggnadernas omfattning och ändamålsenlighet för olika driftsinriktningar, varjämte arrendatorns investeringar också bör beaktas. Samrådsgruppen föreslog inrättande av en arrendeuppskattningsnämnd för varje län, vilken lämpligen skulle utses av LRF eller efter förslag av LRF och ha till uppgift att biträda parterna vid bestämmande av arrendeavgift. Vidare föreslog samrådsgruppen i sin skrivelse en ändring av det krav- och tolkningsföreträde som jordabalken för närvarande ger jordägaren. Sålunda bör exempelvis vid prövning av arrendeavgiftens skälighet enligt 9 kap. 9 § JB bevisskyldigheten åvila jordägaren.

4.6 Statistiska uppgifter om arrendeavgifter m. m.

4.6.1 *Statistiska centralbyråns enkät (arrendeundersökningen)*

A Inledning

Kommittén har enligt sina direktiv i uppdrag bl. a. att undersöka hur bestämmelserna i 9 kap. 9 § JB rörande arrendeavgifterna och andra arrendevillkor har tillämpats.

För att få frågan om arrendeavgifterna belyst uppdrog kommittén åt statistiska centralbyrån (SCB) att utföra en enkätundersökning rörande jordbruksarrenden och arrendeavgifter. Undersökningen utfördes under försommaren år 1977. För undersökningen valdes fyra områden, varav tre är rena slättbygdsområden och ett är skogsbygdsområde. Som slättbygdsområden valdes Götalands södra slättbygder (Gss), Götalands norra slättbygder (Gns) och Svealands slättbygder (Ss) samt som skogsbygdsområde Götalands skogsbygder (Gsk).

Inom vart och ett av dessa produktionsområden valdes ett begränsat område – naturligt jordbruksområde – som undersökningsområde, nämligen i Ss-området Uppsala län, i Gns-området Östgötaslätten, i Gsk-området Jönköpings län samt i Gss-området slättbygden i Malmöhus län.

Totalt uttogs för undersökningen 2 000 jordbruksföretag, vilka var relativt jämnt fördelade mellan områdena och omfattade en åkerareal om mer än 20 hektar. Det angavs att uppgifter om arrendeavgifter skulle avse arrendeåret 1976. Svarsblanketter erhölls från ca 80 procent av de uttagna företagen. Vid en analys av undersökningsbortfallet kunde inte påvisas att detta i någon avgörande grad haft en systematisk eller snedvridande effekt på undersökningsresultaten.

En utförlig redovisning av uppgiftsinsamling, undersökningsbortfall samt granskning och bearbetning finns intagen i Bilaga C.

I detta avsnitt redovisar kommittén resultaten av undersökningen. Redovisningen har granskats och godkänts av SCB. Samtliga tabeller och dia-

gram har som huvudsyfte att visa mönster eller tendenser. Enstaka sifferuppgifter kan däremot vara relativt osäkra. Undersökningen har nämligen ett visst bortfall och bygger på ett urval. Härtill kommer att avgifterna varierar kraftigt mellan olika arrenden av samma typ, storlek osv. inom samma område (se t. ex. tabellerna under B. 11).

Stor försiktighet måste alltså iakttas vid tolkningen av resultaten, framför allt beträffande nivåuppgifter. Vid studier av skillnader mellan olika grupper eller olika mönster är däremot de här antydda effekterna sannolikt mindre.

Arrendeundersökningens fullständiga resultat har redovisats i siffertabeller, som förvaras av kommittén.

B Undersökningsresultat

B.1 Muntliga avtal

Diagram 1 beskriver förekomsten av muntliga arrendeavtal. Andelen muntliga avtal var störst i F-län, 58 procent. Motsvarande åkerareal utgjorde där 34 procent. Lägsta andelen förekom i M-län med 15 procent muntliga avtal motsvarande 5 procent av åkerarealen.

De muntliga avtalen kan rättsligt sett inte betecknas som avtal om jordbruksarrende, vilka för sin giltighet kräver skriftlig form. Av jordbrukspolitiska skäl är det dock viktigt att känna till förekomsten av dessa muntliga avtal. Undersökningen visar att de är relativt vanligt förekommande. Vid bearbetningen har de behandlats som jordbruksarrenden. Man kan sannolikt inte få någon entydig bild av de motiv som ligger bakom parternas val av muntligt avtal som form för upplåtelsen. Undersökningen visar dock

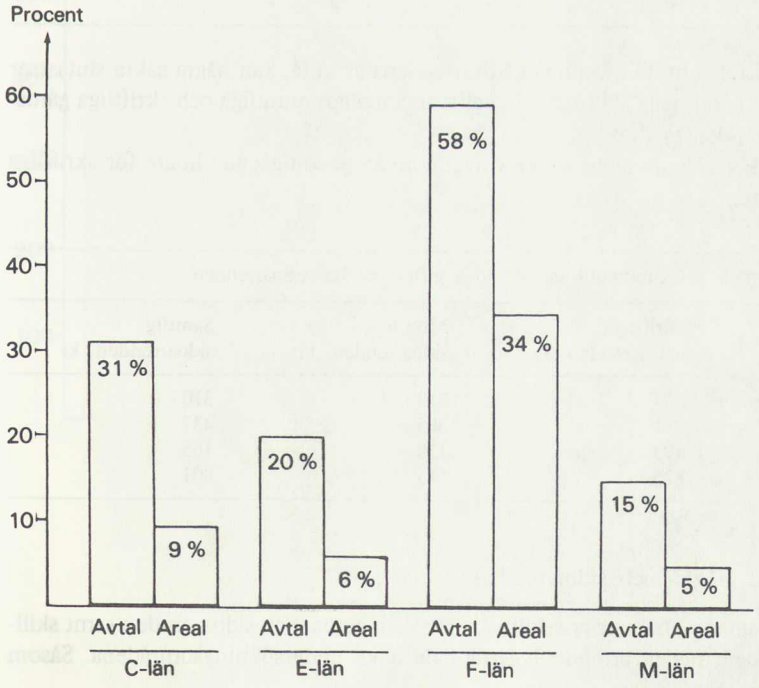

Diagram 1 Andelen muntliga arrendeavtal och motsvarande areal åker

att muntliga avtal förekommer i mindre utsträckning i mera utpräglade jordbruksområden och att de i regel avser mindre åkerarealer än jordbruksarrenden i allmänhet. Undersökningen visar också att de muntliga avtalen är vanligast vid släktskap mellan ägare och arrendator:

Område	Andel muntliga avtal av		Andel muntliga avtal där ägare och arrendator är nära släkt av	
	Antal avtal, %	Arrenderad areal, %	Antal avtal där ägare och arrendator är nära släkt, %	Arrenderad areal där ägare och arrendator är nära släkt, %
C	31	9	31	13
E	20	6	20	14
F	58	34	69	57
M	15	5	28	16

Muntliga arrendeavtal förekommer i viss utsträckning även för gårdsarrenden:

Område	Andel muntliga gårdsarrendeavtal av	
	Antal avtal, %	Arrenderad areal, %
C	4	2
E	5	4
F	19	12
M	4	3

Eftersom de muntliga gårdsarrendena är så få, kan några säkra slutsatser om eventuella skillnader i avgiftsnivå mellan muntliga och skriftliga gårdsarrenden ej dras.

För sidoarrenden är dock avgiftsnivån genomgående högre för skriftliga avtal:

Område	Genomsnittliga arrendeavgifter per ha, sidoarrenden		
	Skriftliga sidoarrenden, kr	Muntliga sidoarrenden, kr	Samtliga sidoarrenden, kr
C	334	219	310
E	451	305	437
F	193	138	165
M	825	545	801

B.2 Gårds- och sidoarrenden

Diagram 2 belyser prisskillnaden mellan gårds- och sidoarrenden samt skillnaden mellan arrendenivåerna i de olika undersökningsområdena. Såsom

framgår av diagrammet varierar arrendeavgifternas storlek betydligt mellan områdena. Avgiften för t. ex. sidoarrenden i M-län var nästan fem gånger högre än motsvarande avgift i F-län. Vidare framgår att avgiften för gårdsarrenden – utom i M-län – var något högre än för sidoarrenden. Skillnaderna i avgift mellan olika områden är inte fullt lika markerade beträffande de skriftliga sidoarrendena, vilket föregående tabell visar.

Skillnaden i avgift mellan gårds- och sidoarrenden kan bero på det förhållandet att många sidoarrenden omfattar jord av mindre god beskaffenhet samt att brukningsvärdet av bostäder och byggnader ej ingår i avgiften för sidoarrenden. I M-län kan de högre avgifterna för sidoarrenden förklaras av att man på många av dessa kan bedriva en lönsam spannmålsproduktion, som inte medför lika höga kostnader för byggnadsunderhåll som t. ex. djurhållning. Sidoarrenden av denna karaktär kan därför antas vara särskilt efterfrågade.

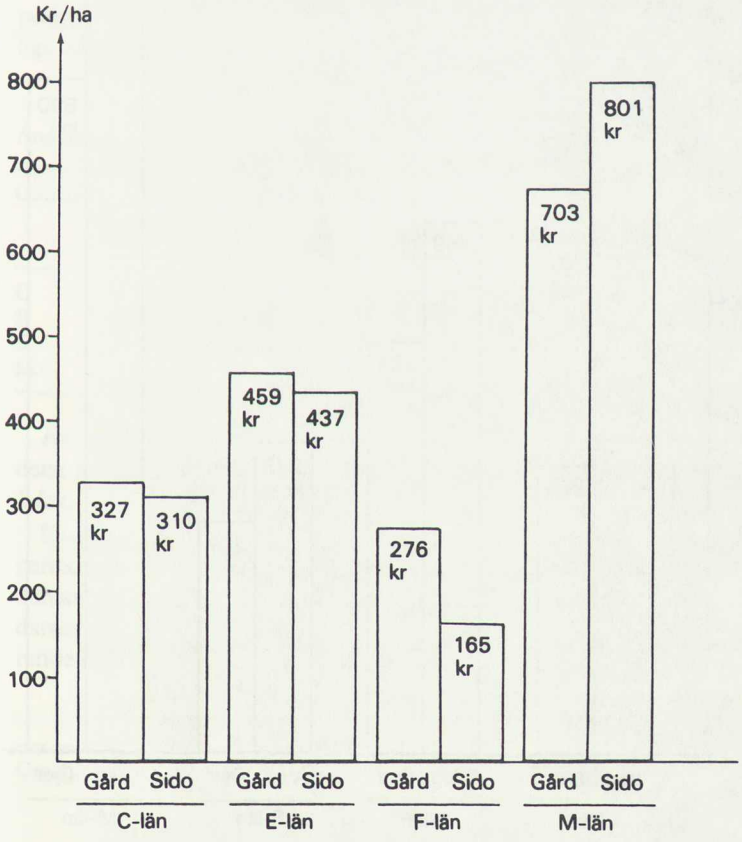

Diagram 2 Genomsnittliga arrendeavgifter per ha åker 1976. Gårds- och sidoarrenden

B.3 Produktionsinriktningens betydelse för avgiftsnivån

Diagram 3 beskriver produktionsinriktningens inverkan på arrendeavgiftens storlek. Överlag betalas högre avgifter för arrendeställen som främst bedriver vegetabilieproduktion än för sådana som är inriktade i huvudsak på djurproduktion. Främst torde detta bero på att det huvudsakligen är de bättre jordarna som används för spannmålsproduktion.

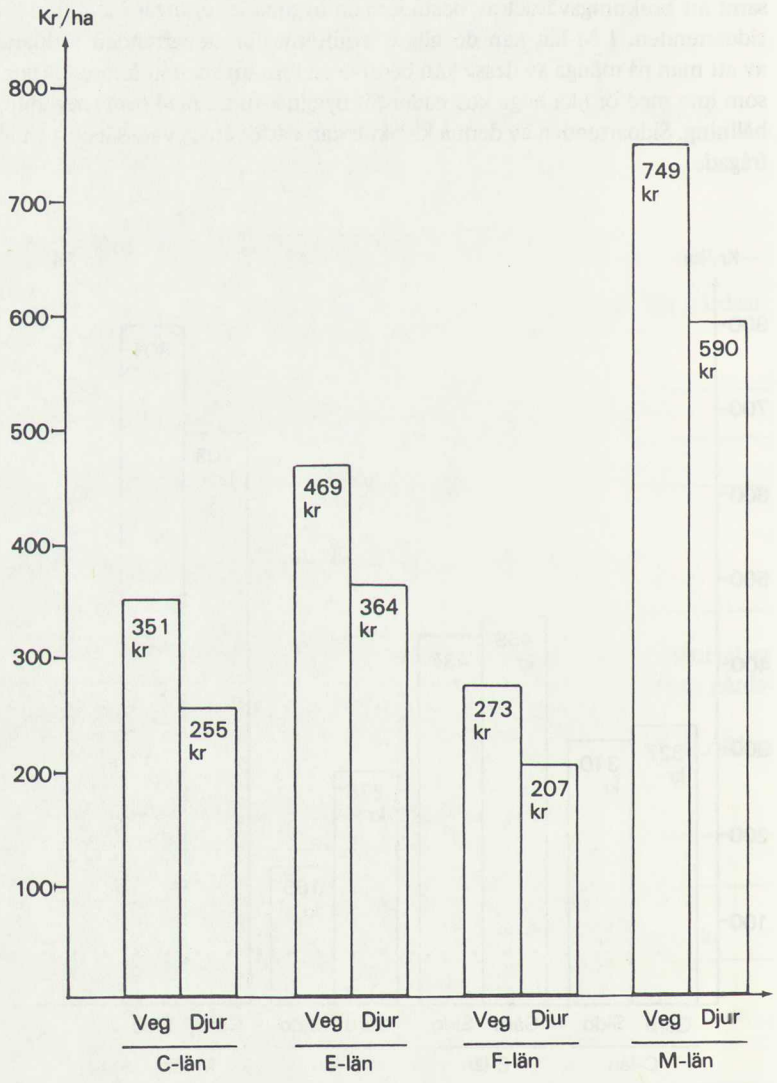

Diagram 3 Genomsnittliga arrendeavgifter per ha åker 1976. Fördelning efter produktionsinriktning

B.4 Arrendeperiodens längd

Nedanstående tabell visar fördelningen av antal avtal efter arrendeperiodens längd.

Område	Tills-vidare-avtal	1 år	2–4 år	5 år	6–9 år	10 år	11 år	Uppg saknas	Totalt
C	165	123	21	221	7	114	3	3	657
E	105	92	20	303	14	41	7	3	585
F	284	122	11	214	1	30	3	2	667
M	90	192	35	350	6	119	4	3	799

Tabellen visar att den dominerande avtalsperioden är 5 år och att skillnaden mellan de olika områdena är ganska liten, om man undantar F-län där andelen "korta" avtal är betydligt större än i övriga områden. Avtalsperiodens längd hänger i stor utsträckning samman med om avtalet är muntligt eller skriftligt, vilket följande tabell visar.

Andelen muntliga avtal i olika grupper efter avtalsperiodens längd, procent

Område	Tills-vidare-avtal, %	1 år %	2–4 år %	5 år %	6–9 år %	10 år %	11 år %	Uppg saknas %	Totalt %
C	93	30	. .	4	. .	–	. .	. .	31
E	81	29	. .	2	. .	–	. .	. .	20
F	94	63	. .	16	. .	7	. .	. .	58
M	78	23	. .	2	. .	2	. .	. .	15

Av diagram 4 framgår hur arrendeavgifterna varierar med arrendeperiodens längd. I diagrammet har endast tagits med "Tillsvidareavtal" samt 1-års, 5-års- och 10-årsavtal.

Diagrammet visar att avgiftsnivåerna är tämligen oberoende av avtalsperiodens längd, dock finns en viss tendens till lägre avgifter för tillsvidareavtal och 1-årsavtal än för övriga avtal. En jämförelse mellan tillsvidareavtal och 1-årsavtal visar att tillsvidareavtalen är billigare för sidoarrendena och dyrare för gårdsarrendena:

Område	Sidoarrenden		Gårdsarrenden	
	Tillsvidare-avtal, kr	1-års-avtal, kr	Tillsvidare-avtal, kr	1-års-avtal, kr
C	219	324	386	231
E	276	371	538	374
F	135	178	208	184
M	481	762	827	613

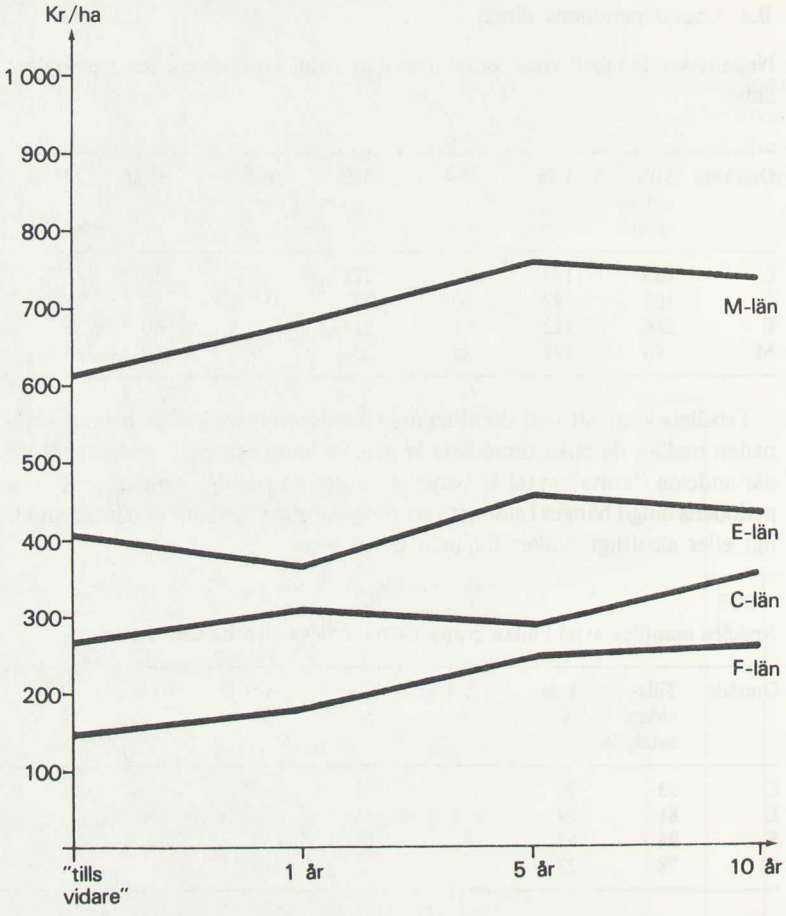

Diagram 4 Genomsnittliga arrendeavgifter per ha åker 1976. Gårds- och sidoarrenden. Fördelning efter olika arrendeperioder

B.5 Upplåtelseform

I den allmänna diskussionen om arrendeavgifter har det hävdats att upplåtelse av arrende efter anbudsförfarande driver upp avgiftsnivån. Någon bekräftelse härav är det svårt att få genom denna undersökning. Det kan t. ex. vara de bättre jordarna som i första hand bjuds ut genom anbudsförfarande, vilket skulle betyda att högre avgift ändå skulle ha kommit att utgå. Vidare är skillnaden i avgiftsnivå mellan anbudsarrenden och övriga arrenden inget direkt uttryck för "anbudseffekten", eftersom en sådan effekt borde ha slagit igenom i avgiften även för övriga arrenden. Diagram 5 visar att avgiften för anbudsarrenden genomsnittligt ligger på en högre nivå än för övriga arrenden.

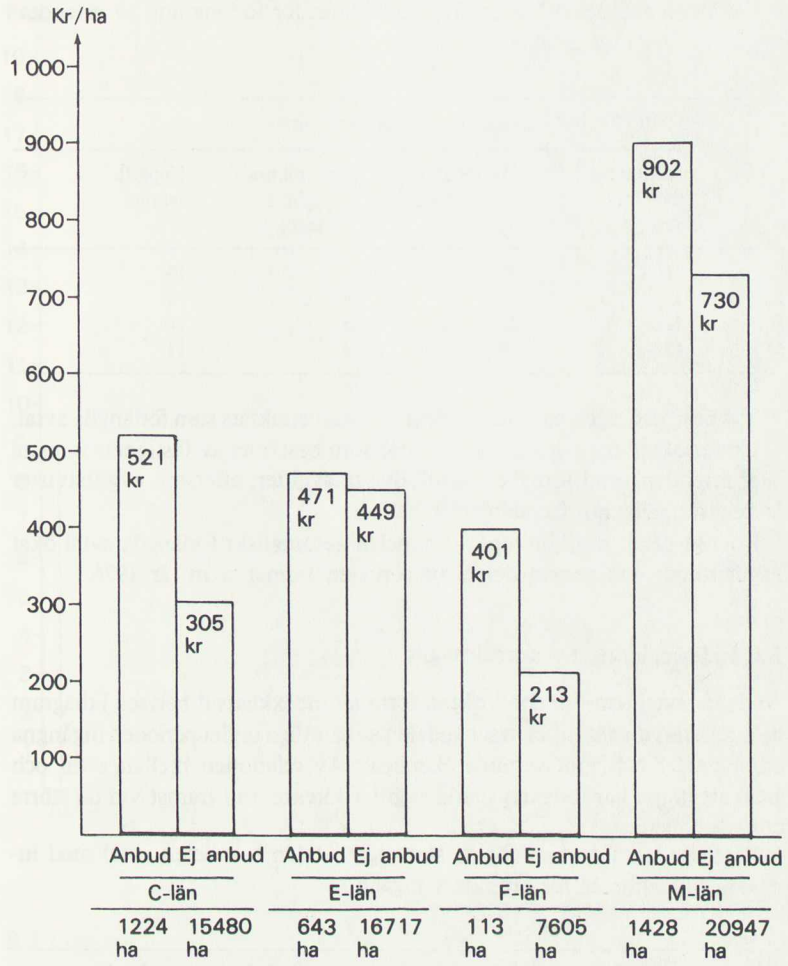

Diagram 5 Genomsnittliga arrendeavgifter per ha åker 1976; gårds- och sidoarrenden. Fördelning efter upplåtelseform vid tillträdet

Den slutsats man därför närmast skulle kunna dra är att anbudsförfarandets effekt på avgiftsnivån i stort torde vara liten. För detta talar också det faktum att anbudsarrendena representerar en relativt liten andel av den arrenderade arealen:

Område	Andel efter anbudsförfarande arrenderad areal, procent
C	7,3
E	3,7
F	1,4
M	6,3

I enkäten ställdes också en fråga om sättet för förlängning av arrendet. Följande uppgifter erhölls.

	Sättet för förlängning, procent av arealen			
	Automatisk förlängning	Överenskommelse med ägaren	Arr. nämnd/ fastighetsdomstol	Uppgift saknas
C	21	58	5	16
E	13	74	4	9
F	22	57	5	16
M	15	70	3	11

Vid bearbetningen har även tillsvidareavtal betraktats som förlängda avtal.

Undersökningen visar ej hur avgifter som bestämts av fastighetsdomstol eller arrendenämnd förhåller sig till övriga avgifter, eftersom avgiftstvister är relativt sällsynta (se tidigare tabell).

I övrigt pekar resultaten på att andelen automatiskt förlängda avtal ökat något under den senare delen av perioden fram t. o. m. år 1976.

B.6 Indexreglering av arrendeavgift

Andelen avtal som innehöll någon form av indexklausul belyses i diagram 6. Staplarna i diagrammet avser andelen av samtliga under perioden ingångna arrendeavtal och motsvarande åkerareal. Av relationen mellan avtal och areal att döma har indexreglerade avgifter förekommit främst vid de större arrendeställena.

Följande tabell visar – för de skriftliga avtalen – andelen avtal med indexklausul efter år för arrendets ingång.

	C %	E %	F %	M %
1971 och tidigare	4	8	4	3
1972	14	4	4	2
1973	23	17	9	3
1974	20	13	8	12
1975	10	5	17	4
1976	0	0	2	1

Tabellen visar en relativt kraftig ökning av andelen indexarrenden omkring åren 1973 – 1974 och en nedgång därefter. År 1976 träffades praktiskt taget inga överenskommelser om indexreglering. Denna drastiska nedgång av antalet indexarrenden kan sammanhänga med LRF:s i februari år 1976 utfärdade rekommendation att avtal på fem år eller kortare tid inte bör indexregleras.

Vid indexregleringen används i över hälften av fallen A-index eller 60 % av A-index.

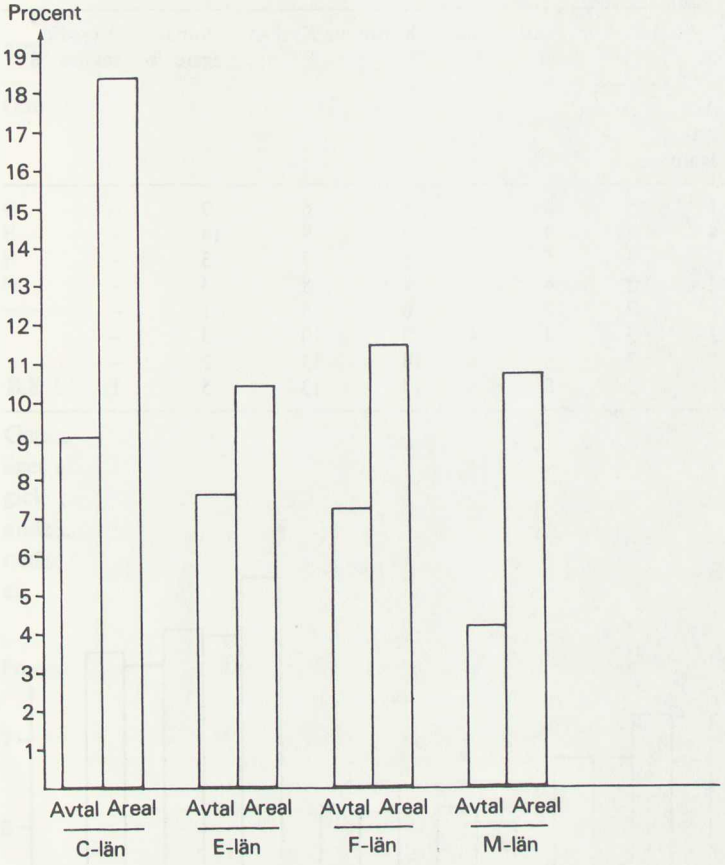

Diagram 6 Andelen indexreglerade arrendeavtal för tiden 1971 och tidigare samt 1972–1976

B.7 Olika ägarekategorier

Följande tabell visar arrendenas fördelning i procent (arealen och antal avtal) mellan olika ägarekategorier. Den vanligaste ägaren är enskild person. Vissa skillnader mellan de olika områdena kan konstateras. Den relativt höga andelen "annan ägare" i C-län beror i stor utsträckning på att Uppsala universitet hänförts till gruppen i fråga. I övrigt är andelen arrendejord ägd av stat, kommun eller kyrkan betydligt större i M-län än i de två övriga länen. Enskild person som ägare dominerar mer i E-län och F-län än i de två övriga.

Arrendeavgifternas fördelning mellan vissa ägarekategorier återges i diagram 7. Något entydigt samband mellan ägarekategori och arrendeavgift föreligger ej. Kyrkan, aktiebolag och kommuner tycks dock oftast ta ut något lägre avgifter än enskild person och staten, men skillnaderna är relativt små. Att enskild person tar ut de lägsta avgifterna i F-län hänger i viss utsträckning samman med att muntliga avtal är vanliga i detta län. Som visats tidigare är avgifterna lägre vid muntliga avtal än vid skriftliga.

Område		Enskild person %		Dödsbo %		AB %	Stat %	Kommun %	Kyrkan %	Annan ägare %	Uppgift saknas %
		Nära släkt	Annan	Arr del-ägare	Annat						
C	Avtal	14	45	2	5	8	6	5	6	9	–
	Areal	20	27	4	4	9	10	4	9	14	–
E	Avtal	14	53	2	4	5	5	8	7	3	–
	Areal	19	45	2	2	4	7	9	8	3	–
F	Avtal	7	67	1	7	2	3	6	5	1	–
	Areal	10	52	2	5	4	4	9	10	3	–
M	Avtal	13	42	2	3	6	4	14	13	2	–
	Areal	18	32	1	2	8	6	13	13	5	1

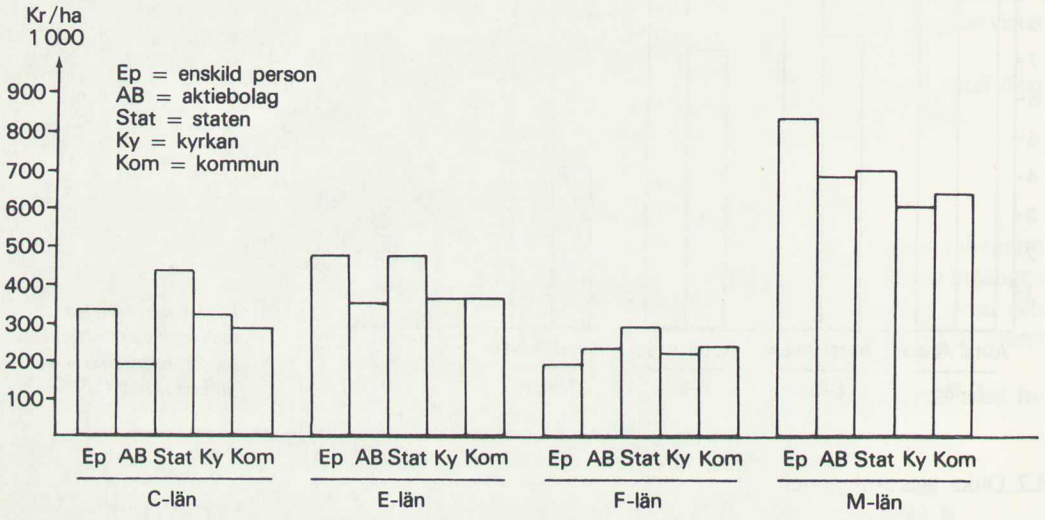

Diagram 7 Genomsnittliga arrendeavgifter per ha åker 1976. Fördelning efter vissa ägarekategorier

Något genomgående samband mellan ägarekategori och arrendeavgift kan ej heller utläsas vid en redovisning för enskilda resp. publika ägare:

Område	Enskilda ägare (inkl. AB), avgift per ha, kr	Publika ägare (exkl. annan ägare), avgift per ha, kr
C	306	364
E	470	395
F	204	243
M	805	639

Undersökningsresultaten visar inte heller att släktskap mellan ägare och arrendator har någon betydelse för arrendeavgiftens storlek:

Område	Ägare och arrendator nära släkt,avgift per ha, kr	Ägare annan enskild person, avgift per ha, kr
C	318	331
E	492	477
F	236	196
M	795	836

B.8 Ekonomibyggnader på arrenderad mark

Genom undersökningen har sökt klarläggas i vilken omfattning arrendatorer äger ekonomibyggnader. Diagram 8 visar att andelen sådana arrenden uppgick endast till mellan 4 och 7 procent i alla områden utom F-län, där andelen var betydligt lägre eller endast ca 2 procent. Några entydiga skillnader i avgift för arrenden med resp. utan byggnader visar undersökningen ej.

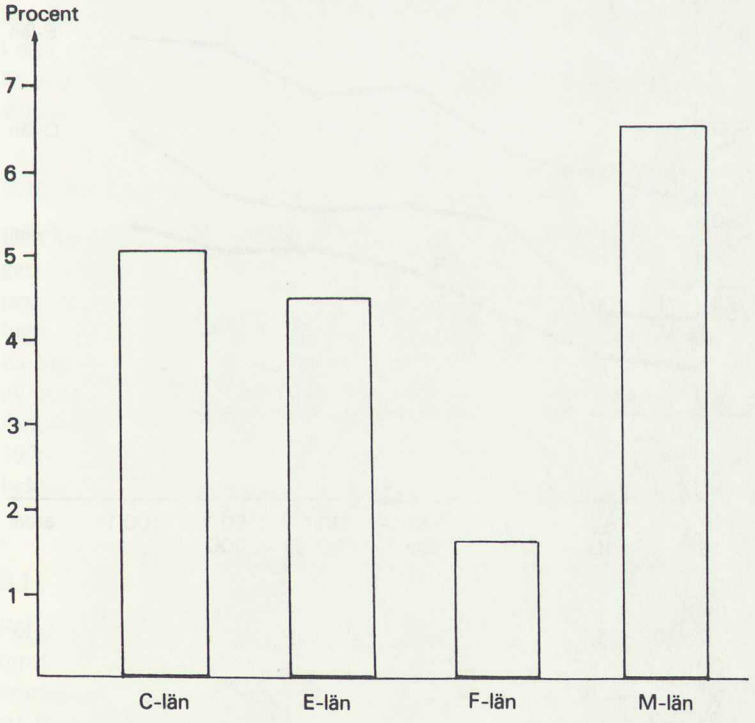

Diagram 8 Andelen arrenden där ekonomibyggnader uppgivits ägda av arrendatorn 1976

B.9 Arrendeavgift vid olika arealstorlekar

Sambandet mellan arrendeställets areal och arrendeavgift beskrivs i diagram 9. I samtliga undersökningsområden steg avgiften vid ökad areal arrenderad jord utom i M-län, där den högsta arrendeavgiften utgick vid en areal av 20,1 – 30,0 hektar för att därefter gradvis sjunka med ökad areal.

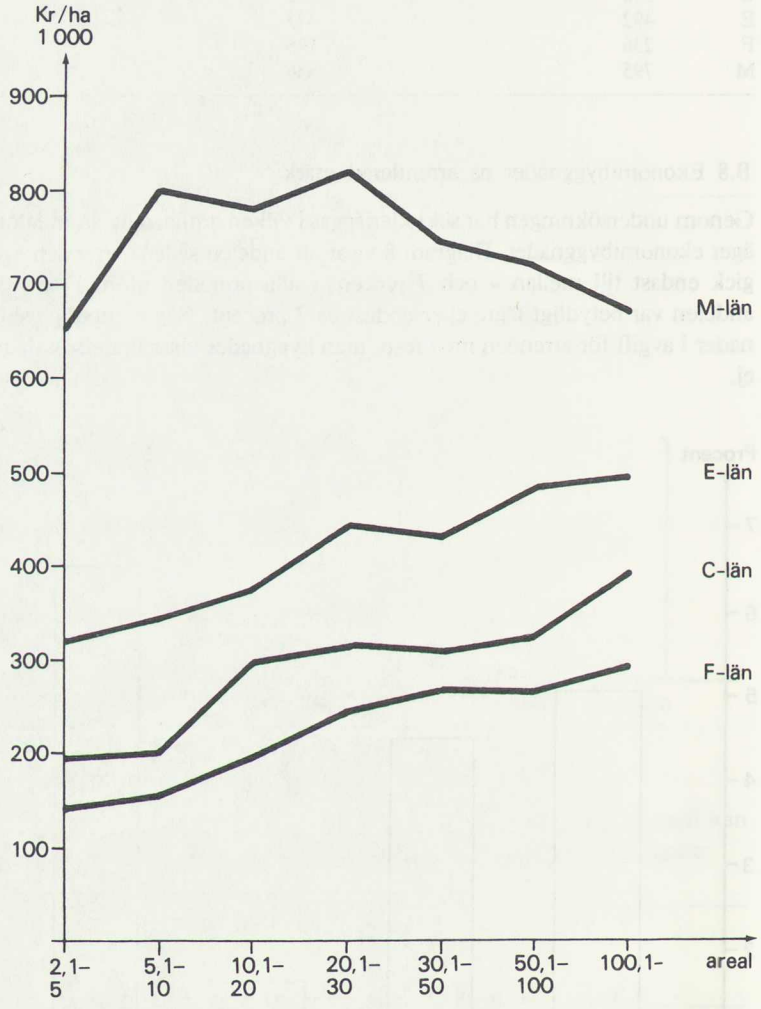

Diagram 9 Genomsnittliga arrendeavgifter per ha åker 1976 i olika storleksgrupper efter arrenderad areal åker

En särredovisning av avgifterna i kronor per hektar för gårds- resp. sidoarrenden görs i nedanstående tabell.

	Areal ha							
	1,9-	2,1-5	5,1-10	10,1-20	20,1-30	30,1-50	50,1-100	100,1-
C								
Gårdsarr	–	–	–	235	292	260	321	409
Sidoarr	180	195	202	297	335	414	345	280
E								
Gårdsarr	–	–	392	381	428	417	452	506
Sidoarr	298	322	589	376	450	448	547	405
F								
Gårdsarr	–	. .	314	272	260	281	265	292
Sidoarr	228	142	147	164	206	199	262	–
M								
Gårdsarr	–	–	680	628	753	685	727	684
Sidoarr	616	654	806	812	889	884	700	655

Tabellen visar att tendensen till ökad avgift med stigande åkerareal blir mindre markerad efter denna uppdelning. Iakttagelsen att avgifterna i M-län först stiger och sedan sjunker med ökad åkerareal (diagram 9) har i stor utsträckning samband med att andelen sidoarrenden – som i M-län är betydligt dyrare än gårdsarrenden (diagram 2) – sjunker kraftigt med stigande åkerareal.

B.10 Prisutvecklingen

Den tidsmässiga prisutvecklingen återges i diagram 10 (s. 76) som upptar genomsnittliga grundavgifter fördelade efter år för avtalets ingående. För perioden efter år 1972 kan prisutvecklingen sägas ha varit jämförelsevis lugn, möjligen med undantag för M-län. De största prisökningarna tycks ha ägt rum mellan åren 1973 och 1975. Den något oväntade nedgången av prisnivån i M-län år 1976 får anses bero på tillfälliga faktorer. Bl. a. ingår förhållandevis många "stora" arrenden bland de nya avtalen i M-län år 1976 och som visats i ovanstående tabell sjunker genomsnittsavgiften per hektar fr. o. m. en viss arealstorlek i M-län.

B.11 Spridningen i avgiftsnivå

Följande tabell visar antalet arrenden inom olika avgiftsnivåer i de olika områdena. Som framgår är spridningen i avgiftsnivå stor i samtliga områden. Som omnämnts tidigare är denna spridning en viktig orsak till att framräknade medeltal blir osäkra samt att slutsatser om avgiftsnivåer och skillnader mellan olika grupper ibland blir svåra att dra. Tabellen visar också att spridningen är större för sidoarrenden än för gårdsarrenden.

Antal arrenden fördelade efter arrendeavgift i kronor per hektar åker 1976. Gårds- och sidoarrenden

Kronor	0	1-25	26-50	51-100	101-200	201-400	401-800	801-1200	1201-1600	1601-2000	2001-
Gårdsarrenden											
C	–	–	1	7	47	95	38	–	–	–	–
E	–	–	–	–	11	81	91	4	–	–	–
F	–	–	2	1	33	56	20	–	–	–	–
M	–	–	1	1	–	14	184	64	8	–	–
Sidoarrenden											
C	1	1	8	58	149	177	52	5	–	–	–
E	1	–	2	9	60	165	142	10	1	–	–
F	9	5	19	129	266	86	15	–	–	–	–
M	3	1	3	3	14	49	243	156	34	8	–
Samtliga											
C	1	1	9	65	196	272	90	5	–	–	–
E	1	–	2	9	71	246	233	14	1	–	–
F	9	5	21	130	299	142	35	–	–	–	–
M	3	1	4	4	14	63	427	220	42	8	–

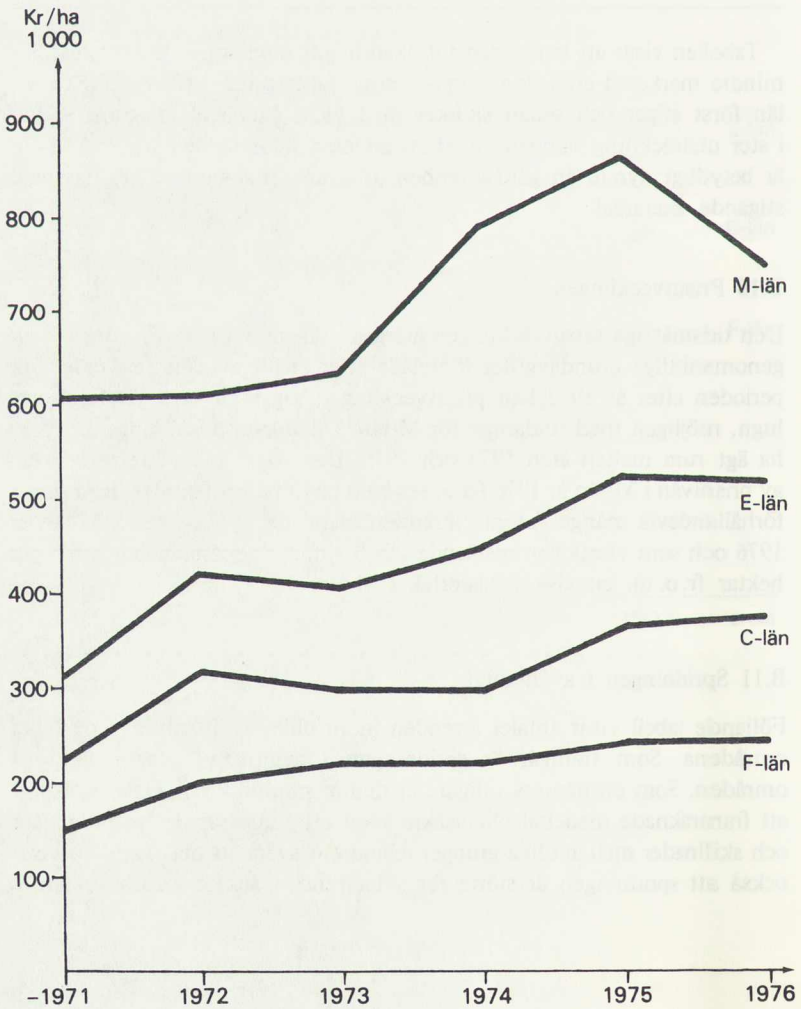

Diagram 10 Genomsnittliga grundavgifter per ha åker 1976. Fördelning efter år för avtalets ingående (grundavgiftsåret)

Nedanstående tabell visar spridningen i avgiftsnivå inom olika grupper efter arrendets storlek. Inte helt oväntat är spridningen störst i de lägre arealgrupperna. Detta förklarar också den större spridningen för sido- än för gårdsarrenden, eftersom de senare i regel omfattar större arealer.

Antal arrenden fördelade efter arrendeavgift per hektar åker i kronor inom olika storleksgrupper efter arrendets storlek år 1976

Arrenderad areal	0	1-25	26-50	51-100	101-200	201-400	401-800	801-1200	1201-1600	1601-2000
C										
–2,0	–	–	–	9	21	11	2	–	–	–
2,0- 5	1	–	6	22	53	35	2	1	–	–
5,1- 10	–	1	–	14	40	29	4	–	–	–
10,1- 20	–	–	2	9	31	64	19	1	–	–
20,1- 30	–	–	–	5	18	40	20	1	–	–
30,1- 50	–	–	–	6	18	47	14	2	–	–
50,1-100	–	–	1	–	13	37	21	–	–	–
100,1-	–	–	–	–	2	9	8	–	–	–
Totalt	1	1	9	65	196	272	90	5	–	–
E										
–2,0	–	–	–	1	10	17	6	–	–	–
2,0- 5	1	–	1	3	21	36	14	2	–	–
5,1- 10	–	–	1	2	12	34	27	–	–	–
10,1- 20	–	–	–	3	12	47	42	–	1	–
20,1- 30	–	–	–	–	6	31	39	5	–	–
30,1- 50	–	–	–	–	8	45	47	3	–	–
50,1-100	–	–	–	–	2	23	41	3	–	–
100,1-	–	–	–	–	–	13	17	1	–	–
Totalt	1	–	2	9	71	246	233	14	1	–
F										
–2,0	1	–	1	7	9	5	5	–	–	–
2,0- 5	6	3	12	53	108	31	3	–	–	–
5,1- 10	1	–	3	46	88	23	6	–	–	–
10,1- 20	1	1	5	20	58	31	8	–	–	–
20,1- 30	–	1	–	2	19	30	4	–	–	–
30,1- 50	–	–	–	1	12	14	6	–	–	–
50,1-100	–	–	–	–	4	6	2	–	–	–
100,1-	–	–	–	–	1	2	1	–	–	–
Totalt	9	5	21	129	299	142	35	–	–	–
M										
–2,0	–	–	1	1	4	15	39	17	–	–
2,0- 5	2	–	–	–	6	15	63	23	3	–
5,1- 10	–	–	–	1	2	5	44	28	7	2
10,1- 20	–	1	2	–	1	10	62	40	12	2
20,1- 30	–	–	1	–	–	5	74	49	9	3
30,1- 50	1	–	–	–	–	5	87	38	7	1
50,1-100	–	–	–	1	–	5	42	20	4	–
100,1-	–	–	–	1	1	3	16	5	–	–
Totalt	3	1	4	4	14	63	427	220	42	8

C Avslutande kommentarer

Avslutningsvis vill kommittén något beröra vad lagutskottet anförde i sitt betänkande LU 1976/77:27 angående bl. a. behovet av statistik över arrendeavgifterna. Utskottet fann sådan statistik vara av visst värde. Med hänsyn till svårigheterna att få till stånd en rättvisande statistik och till olägenheten att ytterligare ålägga den enskilde uppgiftsskyldighet föreslog utskottet emellertid inte då framtagande av statistik på området. Utskottet hänvisade till kommitténs arrendeundersökning och uttalade att det närmast fick ankomma på kommittén att bedöma huruvida ytterligare statistik erfordras.

Med de av kommittén föreslagna reglerna om bestämmande av arrendeavgift vid förlängning blir behovet av statistik över arrendeavgifter avsevärt begränsat. Även om det skulle anses vara av värde att ha en närmare kännedom om arrendeavgifterna måste häremot vägas de svårigheter av rent statistisk art som föreligger då det gäller att få en rättvisande bild av prisutvecklingen på arrendeområdet. Eftersom de statistiska förutsättningarna för en fortlöpande redovisning av arrendeavgifter för närvarande inte tycks vara tillräckligt klarlagda, bör det närmast ankomma på SCB att fortsättningsvis pröva frågan. SCB har underrättat kommittén om att frågan om en bättre statistik över arrenden än den nuvarande f. n. prövas av SCB. Statistik över arrendeavgifter är enligt SCB dock ett svårt område som ställer särskilda krav på undersökningsmetodik m. m.

4.6.2 *Övriga undersökningar*

A Utgående arrendeavgifter enligt SCB:s deklarationsundersökningar

SCB gör regelbundet stickprovsundersökningar av jordbrukarnas kontanta inkomster, utgifter och nettointäkter m. m. på grundval av brukarnas självdeklarationer. Redovisningen från deklarationsundersökningarna är uppdelad på tre olika brukarkategorier:

I *Självägande brukare* = Fysiska personer som äger minst hälften av den åkerareal som ingår i brukningsenheten.

II *Arrendatorer* = Fysiska personer som arrenderar hela den åkerareal som ingår i brukningsenheten.

III *Övriga* = Samtliga juridiska personer samt fysiska personer som arrenderar mer än halva men ej hela den åkerareal som ingår i brukningsenheten m. m.

De kostnader för arrenderad åker som redovisas i tabellerna 2 – 6 bygger på dessa deklarationsundersökningar. Redovisningen är uppdelad i riksområden och produktionsområden. För åren 1975 och 1976 har uppgifter redovisats endast beträffande brukarkategori II.

Tabell 2 Arrendekostnader i kronor per hektar åker 1963 – 1976. Hela riket

	Storleksgrupp hektar åker							Samtliga med mer än 2 hektar åker
	2-5	5-10	10-20	20-30	30-50	50-100	100-	
Brukarkategori I								
1963	253	203	175	178	188	247	307	202
1966	181	175	164	184	201	272	402	210
1971	286	205	188	215	286	332	442	273
1973	320	178	183	215	266	327	454	268
1974	309	224	217	221	292	361	501	304
1975	–	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–	–
Brukarkategori II								
1963	144	117	144	160	168	160	176	158
1966	124	138	154	174	181	181	202	176
1971	139	179	195	217	241	247	265	235
1973	159	150	214	255	270	271	291	261
1974	225	210	219	284	294	292	317	286
1975	210	202	260	290	310	329	343	309
1976	233	187	287	326	345	378	380	346
Brukarkategori III								
1963	152	72	95	127	160	217	214	167
1966	46	94	108	127	151	223	261	187
1971	136	98	94	147	191	277	352	245
1973	133	75	126	133	185	305	396	268
1974	181	91	144	142	181	287	436	280
1975	–	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–	–

Källor för tabell 2–6: Tillskottsarrenden, Lantbruksstyrelsen 1976, för åren före 1975 samt Statistiska meddelanden nr J 1976:15 och J 1977:14 för åren 1975 och 1976.

Tabell 3 Arrendekostnader i kronor per hektar åker 1963 – 1976. Riksområden

Samtliga med mer än 2 hektar åker	Riksområde A (Gss, Gmb, Gns och Ss)	Riksområde B (Gsk, Ssk)	Riksområde C (N, Nö)
Brukarkategori I			
1963	263	165	78
1966	293	170	42
1971	371	199	47
1973	383	185	51
1974	413	204	89
1975	–	–	–
1976	–	–	–
Brukarkategori II			
1963	175	120	71
1966	196	128	89
1971	266	167	57
1973	298	180	62
1974	329	201	57
1975	355	225	82
1976	394	252	86
Brukarkategori III			
1963	211	113	30
1966	247	110	33
1971	326	148	34
1973	365	185	28
1974	397	180	33
1975	–	–	–
1976	–	–	–

Tabell 4 Arrendekostnad i kronor per hektar åker 1963 – 1976 i produktionsområdet Gss

	Storleksgrupp hektar åker						Samtliga med mer än 2 hektar åker
	2-10	10-20	20-30	30-50	50-100	100-	
Brukarkategori I							
1963	721	495	536	396	421	477	457
1966	781	678	598	496	516	714	602
1971	454	645	573	683	698	635	649
1973	895	960	719	805	772	749	788
1974	1 024	799	700	739	894	840	809
1975	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–
Brukarkategori II							
1963	(288)[a]	313	314	307	317	277	305
1966	(323)	311	372	368	345	363	355
1971	(327)	(491)	456	519	530	401	480
1973	(471)	513	520	552	556	488	530
1974	970	418	579	598	594	518	570
1975	–	620	538	639	645	543	604
1976	–	710	682	700	688	616	682
Brukarkategori III							
1963	–	–	–	351	457	338	371
1966	(201)	(425)	(381)	(362)	468	426	427
1971	(476)	(443)	(399)	513	592	547	541
1973	(327)	(621)	(436)	546	645	604	597
1974	(427)	(873)	(675)	557	689	677	672
1975	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–

[a] Parentes anger osäker siffra.

Tabell 5 Arrendekostnad i kronor per hektar åker 1963-1976 i produktionsområdet Gns

	Storleksgrupp hektar åker						Samtliga med mer än 2 hektar åker
	2-10	10-20	20-30	30-50	50-100	100-	
Brukarkategori I							
1963	360	267	198	253	228	217	242
1966	211	269	234	211	262	304	245
1971	106	270	243	305	346	454	330
1973	438	303	306	322	419	484	382
1974	434	310	315	330	497	478	411
1975	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–
Brukarkategori II							
1963	129	142	151	169	168	160	158
1966	123	143	159	183	195	193	177
1971	294	191	263	235	260	289	257
1973	238	240	286	254	321	295	286
1974	241	(277)[a]	(258)	279	344	326	309
1975	–	232	–	309	370	348	325
1976	–	243	286	329	433	405	369
Brukarkategori III							
1963	–	(137)	(117)	138	(172)	182	151
1966	(142)	(142)	115	(148)	224	256	198
1971	(127)	(159)	201	196	351	378	299
1973	(94)	(164)	221	205	306	389	309
1974	(103)	(188)	(204)	180	350	444	351
1975	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–

[a] Parentes anger osäker siffra.

Tabell 6 Arrendekostnad i kronor per hektar åker 1963–1976 i produktionsområdet Ss

	Storleksgrupp hektar åker						Samtliga med mer än 2 hektar åker
	2-10	10-20	20-30	30-50	50-100	100-	
Brukarkategori I							
1963	183	156	137	143	157	287	168
1966	89	145	152	137	163	240	163
1971	184	148	152	207	220	372	235
1973	158	139	157	177	208	344	214
1974	193	192	144	187	235	386	238
1975	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–
Brukarkategori II							
1963	(120)[a]	95	107	121	129	143	124
1966	(119)	108	122	129	143	152	135
1971	(126)	150	152	166	182	222	185
1973	(130)	158	178	193	188	244	202
1974	(153)	163	198	212	211	266	224
1975	–	256	174	215	258	278	248
1976	–	190	180	223	282	303	264
Brukarkategori III							
1963	–	(82)	118	113	136	142	139
1966	(70)	(136)	(94)	119	137	199	164
1971	(107)	74	(133)	148	174	257	206
1973	(184)	(189)	(124)	158	205	283	236
1974	(126)	(186)	(144)	150	230	302	250
1975	–	–	–	–	–	–	–
1976	–	–	–	–	–	–	–

[a] Parentes anger osäker siffra.

Såsom framgår av tabellerna är prisnivån på arrenderad åker, särskilt tillskottsarrenderad åker, högre i slättbygdsområdena än i övriga områden. Dessutom har prisutvecklingen på arrenderad åker varit snabbast i slättbygdsområdena.

B Arrendekostnaden i Södermanland

Lantbruksnämnden i Södermanlands län och LRF:s länsförbund i Södermanland har gemensamt gjort en enkät bland länets arrendatorer under år 1977. Materialet har samlats in, bearbetats och redovisats av lantbruksnämnden (Om arrendeavgifter, Arrendeenkät i D-län 1977, 15.10.1977, stencil). Frågeformuläret utsändes till 1 010 brukare. Svarsfrekvensen var 70,7 procent.

På grund av bortfallet – särskilt vad gäller nytillträdda arrendatorer – har undersökningsresultatet bedömts vara osäkert. Kommittén har likväl ansett det vara av intresse att redovisa följande tabell som utvisar arrendeavgifter i Södermanland i kronor per hektar.

Kontraktsår	1977			1976			1975		
	Medeltal	Median	Övre kvartil	Medeltal	Median	Övre kvartil	Medeltal	Median	Övre kvartil
Samtliga									
Gårdsarrenden	383	395	503	350	338	503	322	297	479
Sidoarrenden	315	313	470	298	300	456	262	251	389
Gårdsarrende									
Släkt	335	275	(582)	299	308	(496)	293	269	(402)
Annan enskild	367	398	457	343	323	480	321	304	499
Juridisk person	410	384	509	370	360	513	333	300	490
Sidoarrende									
Släkt	279	272	(408)	287	252	(483)	216	234	(300)
Annan enskild	318	313	482	286	278	420	274	255	394
Juridisk person	318	316	468	315	333	449	249	286	385

C Arrendekostnaden i förhållande till olika index

För att belysa arrendeavgifternas utveckling i förhållande till vissa viktiga intäkts- och kostnadsposter i jordbruket har i nedanstående tabell sammanställts vissa indexserier. Då det gäller riksgenomsnittet för helt arrenderade företag har arrendeavgiften ökat med 57 procent under tiden 1970–1976. Under samma tid har konsumentprisindex stigit med 62 procent, avräkningsprisindex med 60 procent, produktionsmedelsprisindex med 54 procent och producentprisindex för jordbruksreglerade livsmedel med 45 procent. Arrendeavgiften har således i stort sett följt konsumentprisindex och avräkningsprisindex.

Arrendeavgifternas utveckling i förhållande till olika index. Hela riket 1970–1976

	Arrendeavgift		Konsument-prisindex (KPI)	Produktions-medelspris-index	Avräknings-prisindex (A-index)	Producentpris-index för jord-bruksreglerade livsmedel
	Kr per ha	Index				
Brukarkategori II						
1970	221	100	100	100	100	100
1971	234	106	108	104	101	104
1972	240	109	114	106	111	113
1973	261	118	122	115	116	123
1974	286	129	134	134	129	127
1975	309	140	147	145	141	130
1976	346	157	162	154	160	145

Källor: Jordbruksstatistisk årsbok, Statistisk årsbok och Statistiska meddelanden angående jordbrukarnas taxerade inkomster, utgifter, nettointäkter, tillgångar och skulder åren 1970-1976 (Deklarationsundersökningar).

4.7 Överväganden och förslag

4.7.1 *Arrendeavgiften*

Vid förlängning av arrendeavtal gäller för närvarande som grundläggande princip att arrendeavgiften skall avgöras av rådande marknadsförhållanden. Om parterna inte kan enas om arrendeavgiften, skall avgiften utgå med skäligt belopp. Den avgift jordägaren fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. Vid skälighetsprövningen skall enligt lagens förarbeten arrendenivån för jämförliga arrenden tjäna som utgångspunkt eller, om någon sådan nivå inte går att utröna, frågan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Den omständigheten att fastighetens värde ökat utan motsvarande ökning av jordens avkastningsförmåga ansågs av arrendelagsutredningen (SOU 1968:57 s. 401) inte böra tillåtas påverka arrendeavgiftens storlek. Detsamma ansågs gälla om arrendatorn genom egna åtgärder höjt arrendeställets värde utan att han erhållit ersättning härför av jordägaren.

Ytterst få arrendeställen kan sägas vara jämförliga med varandra. Skill-

naderna mellan dem är i stället vanligen mycket betydande. Även på samma ort kan det förekomma stora variationer beträffande såväl jordens avkastningsförmåga som byggnadsbeståndets och andra anläggningars omfattning och beskaffenhet. Detta förhållande avspeglas också i arrendenämndernas svårigheter att som grund för beslut i avgiftstvister lägga arrendenivån för jämförliga arrenden. Ofta har därför arrendenämnderna avgjort frågan om arrendeavgiftens skälighet främst efter vad arrendatorer i allmänhet kunnat antas vara beredda att betala. Vid prövningen har hänsyn inte tagits till arrendeavgifter som framstått som höga på grund av speciella förhållanden hänförliga endast till vissa arrendatorer. Arrendeställets avkastningsförmåga – även om den uppskattats skönsmässigt – har i dessa ärenden haft viss betydelse vid fastställande av skälig arrendeavgift.

Från allmän jordbruksekonomisk synpunkt gäller att ett arrendejordbruk på sikt inte kan bära en större arrendekostnad än vad arrendeställets normala avkastning medger. Jordbruksnäringen är visserligen underkastad betydande växlingar från år till år. På ett antal år bör det emellertid ske en viss utjämning. Den mängd arbete som måste läggas ned på ett jordbruksföretags rationella drift kan också variera, men arbetsersättningen skall kunna tillförsäkra brukaren en ekonomisk och social standard som är likvärdig med den som jämförbara grupper uppnår. Arrendeavgiften utgör helt naturligt en viktig kostnadspost för ett arrendejordbruk. För att målet om likvärdig standard skall kunna uppnås krävs bl. a. att arrendeavgiften anpassas till jordbrukets avkastningsförmåga.

Dessa tankegångar bör ligga i linje även med den inställning som kan antas finnas hos de enskilda parterna på arrendemarknaden. Vid förlängning av arrendeavtal bestäms arrendeavgiften i de flesta fall efter överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn. Det är alltså i första hand deras sak att själva försöka finna den rätta avgiftsnivån. Kommittén utgår från att överenskommelser mellan parterna även i fortsättningen kommer att vara den normala formen för bestämmande av arrendeavgiften vid avtalsförlängning. Om arrendeavtalet skall kunna fylla ett förnuftigt ändamål på längre sikt, bör det för båda parter framstå som naturligt att arrendeavgiften skall kunna bäras av arrendeställets avkastning. Denna anpassning av avgiften utgör också en av förutsättningarna för ett varaktigt och fruktbärande samarbete mellan jordägaren och arrendatorn. Resultatet av arrendeundersökningen visar att arrendeavgifterna överlag höjts jämförelsevis måttligt. Inom vissa delar av landet har dock avgifterna närmat sig nivåer som inneburit en snedvridning av prisbildningen på arrenden. Det är följaktligen denna särskilt höga arrendenivå som i första hand kommer att motverkas om arrendestället avkastningsförmåga beaktas i högre grad vid bestämmande av skälig avgift. Härigenom åstadkommes en bättre stadga beträffande arrendenivån i allmänhet.

I de fall parterna inte kan enas om avgiften för fortsatt arrende bör i enlighet med de tankegångar kommittén ovan redovisat prövningen av arrendeavgiftens skälighet ske under större beaktande av arrendeställets normala avkastningsförmåga. Kommittén avser härmed den avkastning en normalt duktig jordbrukare bör kunna erhålla med en driftsinriktning som inte kan bedömas som olämplig för arrendestället i fråga. Med uttrycket "normal" avkastning menar kommittén inte detsamma som "faktisk" avkastning.

Även om dessa båda begrepp i praktiken ofta sammanfaller, måste de teoretiskt hållas klart isär. Om arrendeavgiften bestäms med hänsyn till den faktiska avkastningen får nämligen den driftige brukaren betala en högre arrendeavgift än den mindre driftige brukaren, en ordning som effektivt skulle motverka intresset av att höja arrendeställets avkastning. För jordbruksnäringen i stort är det därför nödvändigt att arrendeavgiften knyts till arrendeställets normala avkastningsförmåga. Denna bör tjäna som en riktpunkt för arrendenämndens bedömning, och det bör därför endast i undantagsfall bli fråga om att genomföra detaljerade ekonomiska avkastningskalkyler.

För avkastningsberäkningar i arrendesammanhang anser kommittén att god vägledning kan erhållas från den kalkyleringsverksamhet som förekommer vid lantbruksnämnderna i samband bl. a. med prövning av frågor om statligt stöd till jordbruksföretag, t. ex. vid nyetablering. Praktiskt taget all kalkylering inom jordbruket bygger på den s. k. HUV-metoden (Holger Johnsson, Ulf Renborg, Vikar Säfvestad, "Resultatmaximering i lantbruket", Jordbrukets utredningsinstituts meddelande nr 3/1959). Vid lantbruksnämnderna är vid all kalkylering denna metod vedertagen alltsedan början av 1960-talet. Den har visat sig vara ett bra hjälpmedel när det exempelvis gäller att bedöma ett jordbruksföretags avkastning eller pröva möjligheterna att genomföra en viss investering. Bilaga A till betänkandet innehåller en redogörelse för HUV-metodens praktiska tillämpning (se även Bilaga B). En bedömning av arrendeställets avkastningsförmåga med hjälp av HUV-metoden utvisar den nivå på vilken avgiften ungefärligen bör ligga. Nivån utgör endast en utgångspunkt för arrendenämndens prövning. Man måste nämligen också beakta sådana omständigheter som t. ex. arrendetidens längd, eventuell indexreglering och övriga avtalsvillkor, byggnadsbeståndet och arrendatorns egna investeringar samt arrendeställets arrondering och läge från ekonomisk synpunkt. Ett beaktande av arrendeställets avkastningsförmåga medför att överdrivna arrendeavgifter, som beror på faktorer som har föga samband med jordbrukets långsiktiga lönsamhet, inte längre tillåts påverka den allmänna arrendenivån. Därigenom kommer den del av jordbruksproduktionens kostnader, som arrendeavgifterna utgör, att stå i bättre samklang med samhällets övriga åtgärder på jordbrukets område.

Vad kommittén hittills anfört berör jordbruksarrenden i allmänhet. Svårigheter kan naturligtvis uppstå vid bestämmande av skälig avgift för arrenden av mera speciellt slag. Det kan vara fråga om t. ex. mindre brukningsdelar eller arrendejordbruk med ovanlig driftsinriktning. Vidare kan det röra sig om arrendeställen på vilka arrendatorn nedlagt betydande kostnader. Även för dessa arrenden skall givetvis den normala avkastningsförmågan vara vägledande för avgiftsbestämningen. Det får ankomma på rättstillämpningen att närmare avgöra de särskilda frågor som härvid kan komma att bli aktuella.

Såsom framgår av kommitténs överväganden beträffande bestämmande av skälig avgift för fortsatt arrende bör 9 kap. 9 § första stycket JB ändras så att avgiften skall bestämmas till belopp som med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är att anse som skäligt. Liksom hittills kan parterna givetvis själva komma överens om arrendeavgiftens storlek. Arrendenämnden har då inte att pröva avgiftens skälighet.

Vid upplåtelse av arrende till ny arrendator råder avtalsfrihet beträffande arrendeavgiftens storlek. Denna avtalsfrihet vid nyupplåtelse är en grundläggande princip i arrendelagstiftningen. Någon inskränkning i den bör ske endast om starka skäl föreligger.

Enligt vad som är allmänt känt råder det brist på arrenden i jordbruksbygderna. Till följd härav har vid vissa nyupplåtelser avtalats höga arrendeavgifter. Dessa har lett fram till krav på avgiftsreglering vid alla nyupplåtelser. Arrendeundersökningen visar dock att prisutvecklingen på de flesta håll varit förhållandevis lugn. En reglering av förstagångsavgifterna skulle medföra en byråkratisering, vars olägenheter och kostnader inte ter sig försvarliga mot bakgrund bl. a. av den allmänna arrendeprisutvecklingen. En av olägenheterna är att ersättning sannolikt skulle komma att betalas vid sidan av den i avtalet angivna arrendeavgiften i likhet med vad som kan förekomma på hyresmarknaden. Denna "svarta handel" är det mycket svårt att komma till rätta med. Man får inte heller bortse från risken att antalet muntliga arrenden kan komma att öka, något som på alla sätt måste motverkas. Sammanfattningsvis anser kommittén således att olägenheterna med en reglering av förstagångsavgifterna överväger de tänkbara fördelarna i så hög grad att någon ändring i detta hänseende nu ej bör göras. Arrendatorns besittningsskydd – som kommittén föreslår bli förstärkt – i förening med rätten att vid förlängning av avtalet få avgiftens skälighet prövad enligt tidigare angivna grunder kommer att åtminstone på sikt motverka en alltför uppdriven avgiftsnivå.

Avslutningsvis vill kommittén beröra frågan om s. k. anbudsarrenden. Såsom nämnts i redogörelsen för arrendeundersökningen, har anbudsförfaranden i viss mån medverkat till en hög avgiftsnivå. Anbudsförfarande kan leda till att arrendestället blir olönsamt, vilket drabbar inte bara ägaren och den enskilde arrendatorn utan också jordbruksnäringen i stort. Det är därför angeläget att jordägare som infordrar anbud på ett ledigt arrende låter den enskilde arrendatorns lämplighet och kunnighet i sitt yrke få en mera framträdande plats än den erbjudna arrendeavgiftens storlek när det gäller att avgöra vem som skall få tillträda arrendet. Anbudsförfaranden förekommer emellertid i en rad olika sammanhang utanför arrendeområdet. Kommittén har därför inte funnit det lämpligt att överväga förslag till lagstiftning som skulle ta sikte på anbudsförfarande endast vid nyupplåtelse av jordbruksarrende.

Den nu gällande principen om avtalsfrihet vid nyupplåtelse av jordbruksarrende bör således bestå.

Mycket kan ändå vinnas genom åtgärder av annat slag. I de fall arrendatorn i samband med tillträdet av arrendet söker statlig lånegaranti bör lantbruksnämndernas prövning kunna utgöra en naturlig spärr mot orealistiska arrendeavgifter. Även den verksamhet som Lantbrukarnas Borgens AB driver kan ha viss betydelse i detta sammanhang. Med hänsyn till vikten för jordbruket av väl avvägda arrendeavgifter bör vidare i första hand de publika jordägarna vid nyupplåtelse undvika anbudsförfarande och så långt möjligt anpassa arrendeavgiften till den avkastningsprincip som enligt kommitténs förslag skall gälla vid förlängning av arrendeavtal.

Även om kommittén inte kan ansluta sig till tanken på en lagstiftning som begränsar avtalsfriheten vid förstagångsupplåtelser, återstår att överväga

om någon form av rådgivande verksamhet beträffande lämpliga arrendeavgifter borde bedrivas i samhällets regi. I detta sammanhang bör nämnas att det från arrendatorshåll föreslagits inrättande av s. k. arrendeuppskattningsnämnder med uppgift att biträda parterna vid bestämmande av arrendeavgift. Nämnderna skulle enligt förslaget ha endast rådgivande funktion. Vid bedömningen av detta förslag har kommittén beaktat bl. a. följande. LRF bildade 1975 LRF:s arrenderåd bestående av representanter för arrendatorer och jordägare. Arrenderådets främsta uppgift är att fastställa riktlinjer för och lösa problem inom arrendeområdet samt att föreslå erforderliga ändringar i lagstiftningen och gällande villkorsnormer. SJA, som bildades 1971, skall enligt sina stadgar vara organ för bevakning av frågor av intresse för medlemmarna i egenskap av jordbruksarrendatorer. Medlemmarna utgörs av lokala eller regionala arrendatorsföreningar. SJA har ca 20 arrendatorsföreningar som medlemmar och via dessa är ca 2 400 jordbruksarrendatorer anslutna. För närvarande utvecklas SJA organisatoriskt genom bildandet av flera lokala arrendatorsföreningar. De större jordegendomarna i enskild ägo företräds av Sveriges Jordägareförbund, som består av fem lokala jordägareföreningar med sammanlagt 355 medlemmar (1975). Förbundets syfte är att tillvarata medlemmarnas intressen i frågor som är av särskild vikt för de större egendomarna, däribland frågor om jordbruksarrenden.

Genom den rådgivning och upplysning som dessa organisationer bedriver kommer parterna på arrendemarknaden att erhålla ökad kännedom om arrendeavgifter och övriga arrendefrågor. De önskemål som legat bakom tanken på inrättandet av s. k. arrendeuppskattningsnämnder kommer sålunda i stor utsträckning att kunna tillgodoses genom dessa organisationers verksamhet. En ytterligare utbyggnad härav kommer med all sannolikhet att verksamt bidraga till en återhållsam prisutveckling på arrendemarknaden. Kommittén finner därför att det för närvarande inte föreligger skäl att inrätta några nya rådgivande organ för behandling av arrendeavgifter m. m.

4.7.2 *Andra arrendevillkor*

Vid tvist mellan jordägare och arrendator om annat arrendevillkor än arrendeavgiften skall enligt 9 kap. 9 § JB det av jordägaren uppställda villkoret gälla, om det inte strider mot god sed i arrendeförhållanden eller på annat sätt är obilligt.

Kommittén skall enligt sina direktiv överväga frågan om ökade möjligheter till skälighetsprövning av arrendevillkor. Förutom arrendeavgiften ingår bland dessa villkor också de som gäller tiden för förlängning av arrendeavtal. Sistnämnda slag av villkor behandlar kommittén emellertid inte nu. Detta avsnitt innehåller kommitténs överväganden och förslag beträffande de villkor som reglerar parternas övriga mellanhavanden.

Innan kommittén går närmare in på frågan i sak bör erinras om följande. År 1976 infördes i 36 § avtalslagen en ny generalklausul. Kommittén har redogjort för klausulens innehåll i avsnitt 4.2 och 4.3. Generalklausulen gäller inom hela förmögenhetsrätten och kan alltså tillämpas även på arrendeavtal. I yttrande över de lagförslag som föranleddes av den nya generalklausulen erinrade lagrådet bl. a. om bestämmelsen i 9 kap. 9 § JB och framhöll att det fick anses uppenbart att man vid skälighetsbedömningen

av arrendevillkor i förlängningsfallen har att anlägga i stort sett samma betraktelsesätt som vid tillämpningen av generalklausulen. I propositionen (prop. 1975/76:81 s. 174) förklarade departementschefen att han anslöt sig till vad lagrådet hade anfört. Han uttalade vidare att det i och för sig kunde ligga nära till hands att ändra paragrafens lydelse så att den bättre stämmer överens med utformningen av den nya generalklausulen i avtalslagen. Med hänvisning till bl. a. arrendelagskommitténs uppdrag sade han sig emellertid inte finna anledning att då föreslå någon ändring av förevarande paragraf.

Den nya generalklausulen innebär i huvudsak att avtalsvillkor som är oskäligt kan jämkas eller lämnas utan avseende, medan 9 kap. 9 § JB föreskriver att av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det inte strider mot god sed i arrendeförhållanden eller på annat sätt är obilligt. De vidgade befogenheter att ingripa mot oskäliga avtalsvillkor som generalklausulen är avsedd att ge domstolarna, skulle enligt kommitténs uppfattning i och för sig kunna få komma till uttryck i 9 kap. 9 § JB genom en formulering av i huvudsak den innebörden att annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla om det inte är oskäligt med hänsyn t. ex. till arrendeavgiften, andra arrendevillkor och omständigheterna i övrigt. Frågan om en bättre överensstämmelse mellan 9 kap. 9 § JB och 36 § avtalslagen har emellertid efter kommitténs överväganden om ökade möjligheter till skälighetsprövning av arrendevillkor kommit i ett annat läge. Kommittén lägger nämligen fram förslag till ändrad lydelse av 9 kap. 9 § JB, vilket kan sägas gå något längre än generalklausulen i fråga om underkännande av oskäliga avtalsvillkor. Detta resultat hänger framför allt samman med den olikhet som föreligger mellan de båda lagparagraferna då det gäller deras praktiska tillämpning. Med hjälp av 36 § avtalslagen kan redan träffade avtal ändras, medan 9 kap. 9 § JB ger arrendenämnd möjlighet att bestämma innehållet även i avtalsvillkor som parterna aldrig enats om. Kommittén återkommer i det följande till vad detta förhållande får för betydelse i fråga om lagregelns avfattning.

Ökade möjligheter till skälighetsprövning av arrendevillkor har kommittén i denna del ansett böra åstadkommas genom en regel i 9 kap. 9 § JB som tydligare än den nuvarande uttrycker principen om parternas jämställdhet i avtalsförhållandet. Enligt nu gällande regler kan såväl jordägaren som arrendatorn säga upp arrendeavtalet för att åstadkomma ändring av arrendevillkoren. Mot denna ömsesidiga rätt kan inte riktas någon invändning och denna ordning bör alltså bestå. När det sedan gäller den måttstock efter vilken parternas förslag till villkor skall bedömas, blir med nuvarande reglering frågan något oklar. Att ett av jordägaren uppställt villkor blir gällande, om det inte är obilligt, framgår av ordalydelsen i paragrafen. Denna lämnar emellertid öppet hur ett av arrendatorn uppställt villkor bör prövas. Om jordägaren föreslår ett villkor i samma fråga, kan det läget uppstå att arrendenämnden ställs inför två olika villkor, varav inget kan sägas vara oskäligt. Med den företrädesrätt som bestämmelsens nuvarande avfattning ger jordägaren kan det slutligt bestämda innehållet i villkoret i många fall tendera att få en ensidig inriktning till jordägarens fördel. Även om 9 kap. 9 § JB ges det innehållet att det av jordägaren uppställda villkoret skall vara skäligt för att gälla, kvarstår samma slags svårighet om än i mera begränsad omfattning.

Mot bakgrund av det anförda har kommittén funnit att ordalydelsen i 9 kap. 9 § JB inte ger uttryck för en tillräcklig balans mellan jordägare och arrendator i fråga om prövningen av arrendevillkors skälighet och att bestämmelsen därför bör ändras. Regelns nya innehåll bör tillgodose önskemålet om att samtliga de av parterna föreslagna villkoren, således även nya sådana, kan bli föremål för likartad prövning. (Jfr. bostadsdomstolens beslut 90/1976 i Rättsfall från bostadsdomstolen 1975–1976, s. 98: Bestämmelserna om rätt för hyresgäst att säga upp hyresavtalet för villkorsändring har inte ansetts öppna möjlighet för honom att få ett helt nytt villkor infört i avtalet.) Kommittén har därför funnit det lämpligt att överge den nuvarande ordningen som innebär att arrendeavtalets innehåll skall bestämmas efter en bedömning främst av de villkor som endast den ena parten ställt upp. Målet bör i stället vara att arrendenämnden efter allsidig prövning av samtliga omständigheter skall ge avtalet ett skäligt innehåll.

Med kommitténs ovan redovisade ståndpunkt är i förlängningsfallen generalklausulens regel om att oskäligt avtalsvillkor kan jämkas eller lämnas utan avseende mindre användbar vid tvist om arrendevillkor. Den skulle nämligen kunna göra bedömningsunderlaget onödigt omfångsrikt. De tänkbara villkorsvariationer som kännetecknas av att de inte är oskäliga, är naturligen väsentligt flera än de som utmärks av att de är skäliga. Kravet på att ett villkor skall vara skäligt för att gälla bör också kunna bidra till bättre stadga i rättstillämpningen.

På grund av de synpunkter kommittén nu anfört föreslås att 9 kap. 9 § första stycket JB ändras så att annat villkor skall vara skäligt med hänsyn till arrendeavgiftens storlek, andra arrendevillkor och omständigheterna i övrigt.

5 Jordägarens rätt till självinträde vid jordbruksarrende

5.1 Gällande rätt

Vid jordbruksarrenden som omfattar bostad åt arrendatorn (gårdsarrenden) och övriga jordbruksarrenden (sidoarrenden) med en arrendetid överstigande ett år har arrendatorn i princip rätt till förlängning av avtalet. Denna rätt är emellertid inte ovillkorlig. I vissa situationer måste arrendatorns intresse av trygghet i besittningen få vika för jordägarens intresse av att kunna disponera över arrendestället vid arrendetidens utgång. Arrendatorns besittningsskydd kan därför brytas i vissa i lagen särskilt uppräknade fall (9 kap. 8 § JB). För att undvika rättsosäkerhet är lagens förteckning över de besittningsbrytande grunderna uttömmande. Ibland kan jordägarens intresse tillgodoses genom att endast en del av arrendestället återgår till honom. Arrendatorn har då förlängningsrätt beträffande återstoden, om denna är lämplig att arrendera ut.

De besittningsbrytande grunderna vid jordbruksarrende är följande.

1. Arrenderätten är förverkad eller avtalet kan sägas upp på grund av att ställd säkerhet försämrats.
2. Arrendatorn har i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas.
3. Jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället (självinträde).
4. Jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrrendeförhållandet upphör.
5. Jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan.
6. Jordägaren gör i annat fall sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Intresseavvägning mellan parterna förekommer således endast när jordägaren åberopar rationalisering eller ändrad markanvändning som grund för vägrad förlängning.

Att jordägaren själv (eller nära anhörig) skall bruka arrendestället innebär att han skall driva jordbruk där. Han behöver inte personligen delta i själva jordbruksarbetet utan kan driva jordbruket genom anställda. Han skall vara den som står den ekonomiska risken för jordbruket. Även jordägare som

är juridisk person kan således "driva jordbruk" och har följaktligen rätt till självinträde. Jordägaren har alltid bevisbördan för att en besittningsbrytande grund föreligger. Hans påstående om självinträde måste vara sakligt underbyggt, och han bör därför vara beredd att kunna lämna en redogörelse för hur han tänker driva jordbruket. Någon prövning av det lämpliga i att jordägaren själv tar över driften skall inte göras.

5.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Före jordabalken gällde på åtskilliga punkter olika regler för enskilda och publika arrenden. Av de enskilda arrendena var det endast de "sociala" – utgörande ca hälften av alla enskilda arrenden (SOU 1968:57 s. 154) – som var utrustade med optionsrätt.

Ett arrendeställe var socialt när det omfattade högst 50 hektar odlad jord och tillhörde viss jordägarekategori, såsom bolag, fideikommiss och i vissa fall enskild person. Enligt de sociala arrendereglerna kunde arrendatorns optionsrätt brytas bl. a. om jordägaren avsåg, att han själv, hans make eller avkomling skulle bruka fastigheten. Jordägaren skulle senast ett år före arrendetidens utgång meddela arrendatorn, om han tänkte utnyttja sin rätt till självinträde. Ville arrendatorn inte flytta, skulle han inom en månad väcka talan vid domstol om rätt till nytt arrende.

Många publika arrendatorer hade optionsrätt oberoende av arrendeställets storlek.

Huvudgrunderna i den arrendereform som arrendelagsutredningen föreslog var följande. 1943 års arrendelagstiftning med dess starka skydd för arrendatorerna hade gjort jordägarna obenägna att förlänga arrendena och inriktade på att lägga ner arrendeställena när arrendatorn slutade. Antalet arrendegårdar hade således minskat. Utredningen delade den positiva inställning till arrende som företagsform och rationaliseringsinstrument, som kommit till uttryck i då gällande jordbrukspolitiska riktlinjer. Det var därför angeläget att man fick ett ökat utbud av arrenderad mark samtidigt som arrendatorerna gavs tillräcklig trygghet i besittningen. Arrendelagstiftningen borde inte avhålla jordägarna från att upplåta mark på arrende. Parterna borde därför få större möjligheter att fritt bestämma om avtalets olika delar, särskilt den ekonomiska uppgörelsen. Läget för den enskilde arrendatorn fick dock inte försämras. Arrendatorns trygghet i besittningen av arrendestället borde därför stärkas.

I fråga om jordägarens rätt till självinträde föreslog arrendelagsutredningen den regel som kom att inflyta i lagtexten (SOU 1968:57 s. 393). Utredningen uttalade följande. Tidigare var det tillräckligt med jordägarens påstående att han själv skulle bruka arrendestället. Med den nya formuleringen måste utredningen i målet ge vid handen att det från jordägarens sida finns ett verkligt intresse av att driva jordbruket i egen regi och att han har de erforderliga resurserna att genomföra sin plan. Om jordägarens motiv för optionsavbrottet är att bli av med en besvärlig arrendator och inte att utnyttja marken på ett mera lönsamt sätt, får jordägarens intresse vika.

I jordabalkspropositionen anslöt departementschefen sig i princip till de

allmänna riktlinjer för en arrendereform som arrendelagsutredningen dragit upp (prop. 1970:20 del B 2 s. 856). I fråga om jordägarens rätt till självinträde uttalade departementschefen (prop. s. 863):

> Det är enligt min mening av stor betydelse för en jordägare att han vid arrendetidens utgång har en ovillkorlig rätt att själv överta brukandet av fastigheten. En annan regel skulle i hög grad verka hämmande på utbudet av mark för arrende. Någon prövning av om det är ändamålsenligt att jordägaren själv övertar brukandet bör inte ske vid avgörandet av besittningsskyddsfrågan. Inte heller bör någon intresseavvägning mellan parterna företas. Till grund för avgörandet om rätt till besittningsskyddsavbrott föreligger bör ligga en bedömning av sannolikheten för att övertagande verkligen kommer till stånd i anslutning till att arrendeförhållandet upphör. Oftast torde omständigheterna i det enskilda fallet utgöra ett klart stöd för jordägarens påstående. I annat fall får särskild bevisning förebringas.

I den äldre arrendelagstiftningen fanns en kontrollbestämmelse mot missbruk av regeln om självinträde. Enligt 2 kap. 67 § i 1907 års nyttjanderättslag var en jordägare, som hade brutit arrendatorns optionsrätt under åberopande av självinträde, skyldig att begära tillstånd av arrendenämnden, om han ville arrendera ut fastigheten på nytt inom fem år eller sälja den inom två år. Bröt jordägaren häremot, kunde han straffas med böter.

Arrendelagsutredningen föreslog att kontrollbestämmelsen skulle bibehållas i stort sett oförändrad (SOU 1968:57 s. 416). I jordabalkspropositionen (prop. 1970:20 del B 2 s. 979) ansåg emellertid departementschefen att kontrollbestämmelsen inte behövdes för att motverka oriktiga uppgifter till stöd för besittningsavbrott med hänsyn till den sakliga prövning som arrendenämnd eller domstol skulle komma att underkasta jordägarens påstående om markens framtida användning. Av betydelse i sammanhanget var vidare enligt departementschefen att oriktiga uppgifter i fråga om självinträde i viss utsträckning kan bestraffas enligt 9 kap. brottsbalken.

5.3 Rättspraxis

Arrendenämnderna och domstolarna brukar i regel vägra förlängning, då jordägaren vill bryta arrendatorns besittningsskydd under åberopande av självinträde. Om jordägaren inte ansetts kunna klara av jordbruket på arrendestället på grund av bristande erfarenhet av lantbruk, hög ålder eller sjukdom, har dock förlängning medgetts. Vidare har förlängning medgetts när det bakom jordägarens begäran om självinträde legat en önskan att bli av med en enligt hans mening besvärlig arrendator eller att erhålla högre avgift av annan arrendator. I rättspraxis har också förekommit fall där jordägaren först sedan arrendatorn hänskjutit tvist om villkoren till arrendenämnden gjort gällande självinträde. Vidare har i något ärende arrendefastigheten sålts under uppsägningstiden, varefter de nya ägarna har gjort gällande självinträde. Nedan redovisade avgöranden är ej publicerade.

Göta hovrätt, avd. 2, mål T 18/75, dom DT 45/75: Arrendatorn hade tillträtt arrendet(gårdsarrende) år 1959. Jordägaren var inte lantbrukare. Som grund för att arrendet inte skulle förlängas åberopade jordägaren att överenskommelse träffats om arrendets upphörande, att arrenderätten var förverkad

samt att arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser. Tvist förelåg också om villkoren. 14 dagar före arrendetidens utgång gjorde jordägaren gällande självinträde. Jordägaren hade ca sex månader före arrendetidens utgång träffat överenskommelse med annan person om utarrendering av marken. Planer för driften av jordbruket i jordägarens regi åberopades. Arrendenämnden (E-län) ansåg det med skäl kunna antas att jordägarens motiv för vägrad förlängning i första hand var att bli av med en enligt hans uppfattning besvärlig arrendator och inte att utnyttja marken på ett mer lönsamt sätt. Nämnden godtog inte heller övriga av jordägaren åberopade grunder utan förlängde avtalet. Jordägaren klandrade beslutet. I tingsrätten åberopade han endast överenskommelsen om arrendets upphörande och självinträde som grund för vägrad förlängning. Jordägaren uppgav att han fattade beslutet om självinträde, då han märkte att han inte kunde få till stånd förlikning med arrendatorn. Tingsrätten fann det inte sannolikt att jordägaren kom att överta brukandet av arrendestället. Inte heller den andra grunden för vägrad förlängning godtogs, varför jordägarens talan ogillades. Jordägaren överklagade. Hovrätten fastställde tingsrätten dom.

Göta hovrätt, avd. 3, mål T 149/75, dom DT 24/76: Arrendatorn hade tillträtt arrendet (gårdsarrende) år 1956. Jordägaren var 77 år, hade inte drivit jordbruk på 20 år och kunde enligt läkarintyg inte utföra tyngre sysslor i jordbruket. Starka personliga motsättningar rådde mellan jordägaren och arrendatorn, vilka var släkt. Grannar hade vidtalats att hjälpa jordägaren med brukandet. Jordägaren ämnade driva gården kreaturslöst men med mottagande av betesdjur. Tvist om villkoren förelåg. Arrendenämnden (H-län) vägrade förlängning, eftersom nämnden fått intrycket att jordägaren var fast besluten att själv överta brukandet för att få slut på de svåra personliga motsättningarna, och nämnden bedömde jordägarens planer för lantbruket som realistiska. Arrendatorn klandrade beslutet. Med hänsyn till jordägarens ålder och till att han inte drivit lantbruk på 20 år ansåg tingsrätten att det för besittningsavbrott krävdes att jordägaren visade någorlunda konkreta planer för hur brukandet skulle ske. Överenskommelsen med grannarna om hjälp var vag. Jordägaren visste inte hur många betesdjur han skulle ta emot. Tingsrätten bedömde jordägarens planer som lösliga och ej realistiska, och förlängning medgavs. Jordägaren överklagade. Hovrätten ansåg, mot bakgrund av vad som framkommit om de svåra personliga motsättningarna, att tilltro måste sättas till jordägarens påstående om sina avsikter. Jordägaren måste emellertid göra sannolikt att han också kunde genomföra sina planer. Eftersom jordägaren skulle vara tvungen att anlita lejd arbetskraft med tillgång till maskiner och grannarna i sina vittnesmål uttalat sig svävande om sin hjälp, ansåg hovrätten det inte sannolikt att jordägaren skulle komma att förverkliga sin avsikt. Förlängning medgavs därför.

Hallands södra tingsrätt, mål F 103/74, dom DF 49/74: Arrendatorns fader hade tillträtt arrendet (sidoarrende) år 1959. Jordägarna – tre systrar i 70-årsåldern – hade påbörjat renovering av vissa byggnader för omläggning av driften i samband med arrendets upphörande. De avsåg att driva jordbruket genom en utomstående. Tvist om avgiftens storlek förelåg. Arrendenämnden (N-län) ansåg det föga sannolikt att jordägarna skulle bruka arrendestället med hänsyn till att ombyggnaden var företagsekonomiskt tvivelaktig och

till att arrendestället var för litet för att utgöra en självständig brukningsenhet. Jordägarna klandrade beslutet. I tingsrätten upplystes att den som skulle sköta jordbruket hade gjort upp en driftskalkyl som visade en hygglig avkastning. Tingsrätten fann att den egentliga orsaken till uppsägningen var osämja mellan parterna om arrendets rätta värde och att jordägarna avsett att överlåta skötseln av jordbruket till annan på sådant sätt att denne skulle framstå som den egentlige brukaren. Tingsrätten medgav därför förlängning.

Linköpings tingsrätt, mål F 20/75, dom DF 29/75: Arrendatorn hade tillträtt arrendet (gårdsarrende) år 1950. Jordägarna vägrade förlängning under åberopande av självinträde och strukturrationalisering. Jordägarna ägde och brukade intilliggande gård. De hade förvärvat arrendestället några månader före arrendetidens utgång av dödsboet efter föregående ägaren. Denne hade upplyst arrendatorn i samband med uppsägningen att endast villkorsändring avsågs. Två månader före arrendetidens utgång gjorde de nya ägarna gällande självinträde. Tvist förelåg också om villkoren. Arrendenämnden (E-län) ifrågasatte ej de nya ägarnas uppgifter att de själva skulle driva jordbruket på arrendestället. Att de nya ägarna fick möjlighet att sambruka arrendestället med sina egna fastigheter ansågs ej så angeläget att besittningsskyddet borde brytas. Vidare borde enligt nämnden beaktas, att den tidigare jordägaren meddelat arrendatorn att uppsägningen avsåg villkorsändring och att arrendatorn först någon månad före nämndens beslut fått veta att de nya ägarna själva ville bruka fastigheten. Med hänsyn härtill och till arrendatorns ålder fann nämnden det vara obilligt mot arrendatorn att arrendet skulle upphöra. Nämnden förlängde därför avtalet. Jordägaren klandrade beslutet. Tingsrätten vägrade förlängning. Som skäl angavs att arrendatorn inte ifrågasatt jordägarnas avsikt att de själva skulle bruka arrendestället samt att jordägarna varit lagligen oförhindrade att så sent som skett åberopa självinträde.

Arrendenämnden i E-län, ärende E 20024/75: Arrendatorn hade tillträtt arrendet (sidoarrende om ca 26 hektar) år 1962. Jordägaren – en 78-årig änka, som aldrig brukat arrendet, samt en religiös stiftelse – sade upp ett arrendeavtal under åberopande av självinträde. Dessutom åberopades som uppsägningsgrunder förverkande och åsidosättande av förpliktelserna. Tvist förelåg också om villkoren. Jordägarna påstod att de kunde få högre ekonomisk avkastning om de brukade arrendestället själva. Änkan och stiftelsens ordförande – en professor, bosatt i Canada – skulle ansvara för driften. Den dagliga driftsledningen skulle handhas av en person som arbetade i Stockholm men var bosatt på granngården där han tillbringade veckosluten. Maskinstationer skulle anlitas. Endast vegetabiliedrift skulle till en början förekomma. Driftsplan redovisades ej. Så länge änkan bodde kvar, skulle stiftelsen ej driva egen verksamhet där. Så småningom skulle eventuellt medlemmar i stiftelsen bosätta sig där och föra klosterliv och driva jordbruk. Arrendenämnden fann att jordägarna gjort sannolikt att de själva skulle bruka arrendestället. Nämnden uttalade att någon egentlig driftsplan inte redovisats och att vissa invändningar kunde göras mot det sätt på vilket jordägarna tänkte sköta jordbruket. Jordägarna fick emellertid antagas själva hysa uppfattningen att fastigheterna skulle kunna utnyttjas på ett mer lönsamt sätt under eget bruk än vid utarrendering. Även jordägarnas påstående

att en skärpning av reglerna om självinträde är att vänta stödde deras uppgift att de ville själva driva jordbruket. Förlängning vägrades således (ej enhälligt).

Arrendenämnden i M-län, ärende M 20109/72: Arrendatorn hade tillträtt arrendet år 1953. Jordägaren sade upp avtalet och infordrade anbud på arrendet. Därefter begärde jordägaren avgiftshöjning till det belopp som angetts i ett anbud. Sedan arrendatorn hänskjutit tvisten till arrendenämnden, gjorde jordägaren gällande självinträde. Hon hade inte ägnat sig åt jordbruk på 20 år (industrianställd) men hade nu för avsikt att bruka egendomen tillsammans med en 20-årig son som ej hade utbildning för lantbruk. Sonen skulle så småningom överta jordbruket. Arrendenämnden medgav förlängning. Nämnden fann att jordägarens åtgärd att medge förlängning under förutsättning att arrendatorn godtog kravet om högre avgift samt att genom annons infordra anbud på arrendet tydde på att jordägaren inte hade något verkligt intresse av att själv driva jordbruket. Även det förhållandet att jordägaren inte ägnat sig åt jordbruk på 20 år och att sonen saknade utbildning i jordbruk tydde därpå.

Arrendenämnden i AC-län, ärende AC 20003/74: Efter uppsägning av aranställd, hade år 1970 förvärvat gården av sina föräldrar och i samband därmed arrenderat ut den. Han ville nu själv ta över brukandet och hade köpt till skogsmark. Han hade även inköpt en del maskiner. Arrendatorn hade för sin del lagt ned ett ganska stort kapital i maskiner. Det var svårt för honom att finna något annat arrendeställe på grund av den stora efterfrågan på sådana. Arrendatorn sade sig inte betvivla att jordägaren ämnade bosätta sig på gården och själv bruka jorden. Nämnden konstaterade att jordägaren gjort sannolikt att han själv skulle bruka arrendestället och vägrade förlängning.

Arrendenämnden i AC-län, ärende AC 20003/74) Efter uppsägning av arrendeavtalet begärde jordägaren kraftig höjning av avgiften. Om fordrad avgift inte godtogs, vägrade jordägaren förlängning. Jordägaren hade då för avsikt att själv ta över driften av arrendestället. Arrendenämnden fann den fordrade avgiften oskälig. Eftersom jordägaren (bosatt i USA) inte lämnat några närmare upplysningar om hur han tänkte ordna driften fann nämnden att jordägaren inte gjort sannolikt att han själv skulle bruka arrendestället, och medgav förlängning.

5.4 Önskemål om reformer

I riksdagsmotionen 1975:1132 hemställdes att bestämmelsen om självinträde skulle ändras så att besittningsskyddet skulle kunna brytas när "jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, om jordägarens tidigare förvaltning kan anses berättiga uppsägningen och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att så sker". Motionärerna framhöll att jordägaren enligt gällande lag har rätt att för eget brukande säga upp ett arrendeavtal för upphörande vid arrendetidens utgång, trots att jordägaren aldrig brukat jorden och arrendatorn och hans anhöriga före honom i flera led uppodlat jorden och skapat bestående värden. Enligt motionärerna bör arrendatorns besittningsskydd på denna punkt stär-

kas. Avflyttning bör inte kunna krävas om det är obilligt mot arrendatorn. Viss tidsregel bör tillämpas så att stadgandet ej kan verka obilligt för den jordägare som av speciell anledning arrenderat ut sin jord någon tid i avvaktan på att själv åter bruka jorden. Om femton år förflutit sedan den ursprungliga arrendeupplåtelsen, och jordägaren vill ha rätt att senare återta jorden, bör han, om synnerliga skäl föreligger, kunna söka dispens i arrendenämnden senast ett år före arrendetidens utgång. Om arrendestället är av underordnad betydelse som försörjningsunderlag för arrendatorn och det ej av särskilda omständigheter är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, bör hinder ej möta häremot. Jordägarna har enligt jordabalken inte något ansvar för utökning av byggnadsbeståndet eller investeringar i byggnadsinventarier. Alla större jordägare använder kontraktsformulär, i vilka begagnats möjligheten att skriva bort arrendatorns rätt till ersättning för varaktiga förbättringar. Arrendatorn svarar därför i praktiken för allt mer omfattande investeringar i byggnader och markanläggningar. Arrendatorerna behöver ett förstärkt skydd mot uppsägningar, som berövar dem dessa värden.

Lagutskottet hemställde att riksdagen skulle avslå motionen (LU 1975:6). Utskottet uttalade:

Utskottet vill till en början erinra om att besittningsskyddsreglerna utgår från den grundsynen, att det både av sociala och nationalekonomiska skäl är angeläget att skötsamma arrendatorer får trygghet i sin besittning av arrendestället. Arrendatorn måste således kunna räkna med att även på längre sikt njuta resultatet av sitt arbete och sina investeringar. – – –

Det måste emellertid understrykas, att de rättspolitiska strävandena att skydda arrendatorn såsom den socialt underlägsna avtalsparten inte får leda till att arrendereglerna ges en sådan utformning att de avskräcker från utarrendering. Utskottet vill i detta sammanhang peka på att efterfrågan på arrendejord i typiska jordbruksområden i allmänhet är betydligt större än utbudet. Från många synpunkter är det f. n. önskvärt att utbudet av arrenderad mark ökar. – – –

Utskottet delar departementschefens bedömning i jordabalkspropositionen att det torde vara av stor betydelse för en jordägare att han vid arrendetidens utgång har en ovillkorlig rätt att själv överta brukandet av fastigheten samt att en annan regel skulle verka i hög grad hämmande på utbudet av arrendemark. Om man inför en huvudregel av innehåll att jordägaren efter viss tid gick förlustig rätten till självinträde, skulle en nedgång av utbudet av arrendejord kunna bli följden. En sådan regel kan också antas leda till ökad uppsägningsfrekvens, eftersom många jordägare skulle vilja gardera sig mot att den avgörande tidsgränsen passerades. – – –

Nackdelarna med förslaget torde komma att överväga fördelarna. Utskottet kan därför inte biträda förslaget i den form detta framförts.

Det problem, som motionärerna tagit upp, har emellertid många aspekter. De skiftande förhållandena vid arrende gör det sålunda svårt att lösa problemen om besittningsskydd genom regler med genomgående generell räckvidd. Det kan därför inte undvikas att den nuvarande bestämmelsen om ovillkorlig rätt till självinträde för jordägaren i vissa speciella fall kan leda till resultat som är mindre tilltalande från social synpunkt. (Utskottet hänvisade härefter till några fall där vissa större jordegendomar tagit in under eget bruk arrendegårdar, som i flera generationer brukats av en och samma släkt, och efter några år arrenderat ut dem igen till annan arrendator.) – – – Utskottet förmodar att det är sådana uppsägningsfall, som förestavat motionärernas förslag.

Hur man skall kunna tillgodose socialt ömmande skyddsbehov av detta speciella

slag, vilka endast föreligger i fråga om en mycket begränsad krets av arrendatorer, är enligt utskottets mening vanskligt att avgöra. Utskottet erinrar i detta sammanhang om att jordabalken medfört en fullständig omdisponering av arrendebestämmelserna och att besittningsskyddet fått ett betydligt vidsträcktare tillämpningsområde än enligt äldre lag. Särskilda anknytningsmoment såsom arrendeställets storlek eller jordägarens förhållanden – omständigheter som var av betydelse för avgränsningen av den tidigare gällande optionsrätten vid sociala jordbruksarrenden – har därvid utmönstrats ur lagstiftningen. Utskottet erinrar också om att ett eventuellt behov av förbättrat skydd i dessa speciella fall inte endast torde göra sig gällande med avseende på jordägarens rätt till självinträde. Det har t. ex. inträffat fall där arrendeupplåtelser, som ägt bestånd under flera generationer, har måst upphöra för att arrendestället behövts för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter.

Utskottet hänvisade till att riksdagen år 1974 begärt en översyn av vissa frågor rörande besittningsskyddet vid jordbruksarrende samt att frågan om utredningsarbetets uppläggning och omfattning övervägdes inom justitiedepartementet. Utskottet förutsatte att även andra problem, som gjort sig gällande vid tillämpningen av de nya arrendebestämmelserna, kommer att tas upp till övervägande, såsom frågeställningar av det slag utskottet berört i betänkandet. Motionen borde därför inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Riksdagen beslöt i enlighet med utskottets hemställan.

Skånearrendatorernas samrådsgrupp har i skrivelse den 20 juli 1976 till kommittén framfört vissa önskemål och synpunkter bl. a. på frågan om jordägarens rätt till självinträde och därvid anfört: Ett bättre besittningsskydd krävs för arrendatorerna i de fall jordägaren gör gällande självinträde. Arrendelagen måste vara så utformad att ett arrende inte kan sägas upp utan mycket starkt vägande skäl från jordägarens sida. Detta måste i särskilt hög grad gälla för arrendegårdar som varit utarrenderade under mycket lång tid eller brukats av generationer arrendatorer. Ett bättre besittningsskydd för arrendatorer är ett trygghetskrav och måste jämställas med vad som gäller inom samhället i övrigt, exempelvis på hyresmarknaden eller arbetsmarknaden.

I skrivelse den 14 februari 1977 har samrådsgruppen begärt tilläggsdirektiv för kommittén i vissa frågor. Därvid har samrådsgruppen förklarat sig anse det värdefullt om tilläggsdirektiven får en sådan utformning att frågan om inskränkning av möjligheterna att till huvudgård dra in bärkraftiga familjejordbruk kan tas upp till behandling av kommittén.

Skrivelserna har av regeringen genom beslut den 24 mars 1977 överlämnats till kommittén för beaktande under det fortsatta utredningsarbetet.

5.5 Överväganden och förslag

Regeln om jordägarens rätt till självinträde kännetecknas till skillnad från övriga besittningsbrytande grunder av att dess tillämpning saknar anknytning till något mera objektivt och mätbart moment. Det utslagsgivande är endast jordägarens önskan att själv bruka arrendestället. Önskemålet kan framställas när som helst efter uppsägning och är det allvarligt menat saknar arrendatorn för närvarande varje möjlighet att lägga fram skäl mot ett bifall

till jordägarens yrkande om besittningsavbrott på grund av självinträde. Bestämmelsen ger således inget utrymme för en vägning av jordägarens önskemål mot de uppoffringar som en avflyttning från ett gårdsarrende regelmässigt innebär för arrendatorn och hans familj. Här bortses från den situationen att de önskemål som jordägaren uttryckt inte står i överensstämmelse med hans verkliga avsikt. Skulle så vara fallet, kan självinträde vägras på den grunden att jordägaren inte gjort sannolikt att han skall bruka arrendestället. Under förarbetena (prop. 1970:20 del B 2 s. 865) framhölls bl. a. det önskvärda i att de olika situationer i vilka rätt till förlängning av arrendeavtal är utesluten preciseras i lagen. Vidare anfördes att en generalklausul, som överlämnar åt rättstillämpningen att i det enskilda fallet genom en intresseavvägning avgöra om skälig anledning att upplösa arrendeförhållandet föreligger, alltid medför viss otrygghet för arrendatorn. Det för jordbruksarrende valda tillvägagångssättet att i lag ange samtliga grunder för besittningsavbrott har till syfte att stärka arrendatorns ställning och motverka rättsosäkerhet. För en arrendator bör det i detta hänseende framför allt vara av betydelse att han med någon grad av säkerhet kan bedöma sina framtida möjligheter att få stanna kvar på arrendestället. Skulle han bli utsatt för risken att behöva lämna arrendestället, bör han i varje fall kunna resa anspråk på att det ändamålsenliga i besittningsavbrottet blir prövat av opartiskt organ. Förutom denna billighetssynpunkt talar flera andra skäl för en viss begränsning av jordägarens möjlighet att genom självinträde bryta arrendatorns besittningsskydd.

Reglerna om besittningsskydd syftar till att bereda en skötsam arrendator trygghet till hem och näring. Jordbrukets utveckling kräver numera i allt högre grad rationell planering och åtgärder för varaktiga förbättringar. Det är troligt att många arrendatorer i framtiden kommer att själva stå för ganska betydande investeringar i byggnader och andra anläggningar med jämförelsevis lång livslängd. Ett rationellt jordbruk förutsätter vidare en utvecklad teknik samt specialiserade kunskaper som inte utan vidare kan komma till samma nytta på andra yrkesområden. Ökad satsning på förbättrad teknik kan sannolikt åstadkommas endast om arrendatorn räknar med att få bruka arrendestället under en längre tid. Det nu anförda tar sikte främst på en ökad ekonomisk avkastning från jordbruksnäringen i dess helhet. Vid sidan av dessa effektivitetssynpunkter har också alltmer gjort sig gällande önskemål om att alltför drastiska personliga och sociala omställningar bör begränsas. Den svagare industrikonjunkturen och det ökade kravet på specialiserade yrkeskunskaper har, särskilt för den något äldre arbetskraften, medfört stora svårigheter, då det gällt att finna nya möjligheter till sysselsättning. Många äldre arrendejordbrukare kommer sannolikt att i händelse av förlorad besittning av arrendestället ha begränsade möjligheter till annan försörjning. Det är således från både allmän och enskild synpunkt av vikt att arrendatorn tillförsäkras en relativt varaktig besittning av arrendestället.

Den nuvarande regeln om jordägarens ovillkorliga rätt till självinträde låter sig inte helt förenas med det synsätt som återgivits ovan. Regeln kan således enligt kommitténs uppfattning i många fall leda till obilliga resultat för arrendatorn. Kommittén har därför övervägt en ordning som utan att alltför mycket begränsa jordägarens möjligheter att disponera över sin mark vid arrendetidens utgång tillåter självinträde, när det ter sig rimligt med

hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter. Kommittén föreslår därför en tilläggsregel i 9 kap. 8 § 3 JB som innebär att självinträde får ske, om det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Avgörandet av en förlängningstvist, vari jordägaren yrkar besittningsavbrott på grund av självinträde, skall enligt förslaget föregås av en vägning av parternas motstående intressen. Att ge några mera bestämda anvisningar för hur denna intresseavvägning bör gå till i det enskilda fallet kan av naturliga skäl inte ges. Rent allmänt bör dock gälla att självinträde bör vägras, om jordägaren inte har goda skäl för sin ståndpunkt. Frågan om ett hävande av arrendeförhållandet är obilligt mot arrendatorn skall alltså avgöras inte endast med hänsyn till de följder en avflyttning medför för arrendatorn och hans familj. I intresseavvägningens natur ligger att det obilliga i en avflyttning i hög grad är beroende av styrkan hos de skäl som jordägaren anför till stöd för ett självinträde. Även om det är vanskligt att beskriva hur avvägningen mellan parterna bör göras, vill kommittén likväl ge några exempel som vägledning vid obillighetsbedömningen.

På arrendestället kan drivas jordbruk med specialiserad eller på annat sätt tekniskt högtstående drift som krävt inte obetydliga investeringar. Om ett brytande av arrendatorns besittningsskydd på grund av självinträde skulle medföra orimligt stor ekonomisk förlust, för vilken arrendatorn inte kan erhålla kompensation, bör i normalfallet det yrkade besittningsavbrottet inte medges. Andra situationer kan av sociala skäl kräva särskilt skydd. Vid t. ex. normala gårdsarrenden har arrendatorn vanligen bostad för sig och sin familj på arrendestället. Om förhållandena är sådana att det föreligger ett starkt intresse av att låta honom få behålla sitt hem och bo kvar i en trakt, i vilken han och hans familj kanske sedan lång tid funnit sig till rätta, och arrendegården dessutom utgör det huvudsakliga underlaget för hans och familjens försörjning, kräver ett brytande av besittningsskyddet starka skäl på jordägarsidan. Arrendeförhållandet bör i regel inte heller tillåtas upphöra om arrendatorn är äldre och därför inte kan beräknas erhålla annat arbete före pensionsåldern. Den omständigheten att arrendatorn och hans släkt under flera generationer brukat arrendestället – s. k. historiskt arrende – bör också anses vara ett starkt skäl mot besittningsavbrott.

Även om ett besittningsavbrott i många fall skulle vara att bedöma såsom i och för sig obilligt mot arrendatorn, kan å andra sidan sociala och ekonomiska förhållanden, som hänför sig till jordägarsidan, i det enskilda fallet vara sådana att självinträde likväl bör medges. För ett självinträde kan tala t. ex. det förhållandet att jordägaren visar sig ha goda möjligheter att själv bruka jorden inom ramen för ett normalt familjejordbruk. Av en sådan familjejordbrukare bör krävas att han yrkesmässigt tar väsentlig del i jordbruksdriften. En jordägare kan ha upplåtit arrendestället av mera tillfälliga orsaker. Han kan t. ex. ha upplåtit sin mark på arrende i avvaktan på att något av hans barn genomgått lantbruksutbildning. Ett dödsbo kan också ha arrenderat ut jorden för tiden innan slutligt skifte av egendomen äger rum. Om parterna vid avtalets träffande varit överens om arrendets tillfälliga natur, bör när motivet för utarrenderingen inte längre föreligger självinträde i regel medges. För en sådan utgång krävs emellertid utredning om att arrendatorn gått in i avtalet med kännedom om dess tillfälliga karaktär. Tillräcklig utredning bör anses föreligga, om det av arrendeavtalet framgår

att arrendatorn under viss angiven förutsättning förklarat sig godta ett framtida självinträde. En annan situation, när självinträde enligt kommitténs uppfattning i regel bör kunna medges, föreligger då jordägaren erbjuder arrendatorn ett annat godtagbart arrendeställe.

En alltmer vanlig form av arrenden är de s. k. tillskottsarrendena. Om ett sådant arrende inte utgör någon större del av arrendatorns försörjningsunderlag, bör ett besittningsavbrott inte anses som obilligt mot arrendatorn.

Den föreslagna begränsningen av jordägarens rätt att genom självinträde bryta arrendatorns besittningsskydd berör endast de egentliga självinträdesfallen, nämligen de som grundas uteslutande på jordägarens önskan att själv bruka arrendestället. Om däremot jordägarens motiv för självinträde är en önskan att åstadkomma en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, skall frågan om rätt till förlängning av arrendeavtalet prövas enligt 9 kap. 8 § 4 JB. Enligt denna bestämmelse kan arrendeavtalet bringas att upphöra, om jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det inte av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Det allmännas intresse av strukturrationalisering inom jordbruket har sådan styrka att arrendatorns intresse av fortsatt brukande normalt får stå tillbaka, om arrendestället behövs för rationalisering. Kommittén föreslår inte någon ändring beträffande ifrågavarande bestämmelse. Liksom hittills bör således i normalfallet förlängning vägras, när arrendestället skall bli föremål för en rationaliseringsåtgärd. Frågan om det ändamålsenliga i den nya indelningen i brukningsenheter får avgöras efter de jordbrukspolitiska riktlinjer avseende bl. a. brukningsenheternas storlek och önskvärd rationaliseringstakt, som för varje tid fastställts av statsmakterna. Kommittén vill i detta sammanhang erinra om departementschefens uttalande vid jordabalkens införande att i tvister, där annan än lantbruksnämnd begär att förlängning skall vägras enligt 9 kap. 8 § 4 JB, arrendenämnden bör inhämta yttrande från lantbruksnämnden (prop. 1970:20 del B 2 s. 982).

Före år 1972 kunde jordägare som gjort självinträde dömas till böter, om han utan tillstånd sålt fastigheten eller upplåtit den på arrende innan viss angiven tid förflutit efter arrendets upphörande. Kommittén har övervägt om det finns behov av att återinföra någon form av kontrollbestämmelser för att stävja ett eventuellt kringgående av reglerna om självinträde. Ett av skälen till att någon motsvarighet till de tidigare bestämmelserna ej togs upp i jordabalken (prop. 1970:20 del B 2 s. 979) var att arrendenämnds eller domstols sakliga prövning av sannolikhetsrekvisitet ansågs utgöra tillräckligt hinder mot missbruk. Genom den av kommittén föreslagna ordningen för utövande av självinträde kommer detta hinder att bli ännu starkare. Kommittén anser därför inte att det behövs några sådana bestämmelser. Någon regel om rätt för arrendator att erhålla skadestånd eller annan ersättning med anledning av jordägares självinträde bör inte heller införas.

6 Dödsbos besittningsskydd vid jordbruksarrende

6.1 Gällande rätt

För jordbruksarrenden som omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrenden) gäller enligt huvudregeln en minimitid för upplåtelsen om fem år. Upplåtelsen är i princip alltid förenad med besittningsskydd för arrendatorn. Endast gårdsarrendator kan vid vägrad förlängning få flyttningsersättning. För övriga jordbruksarrenden (sidoarrenden) finns ingen föreskrift om minimitid för upplåtelsen. Bestäms arrendeperioden till längre tid än ett år, inträder samma besittningsskydd som gäller för gårdsarrenden.

Arrendelagsutredningen föreslog (SOU 1968:57 s. 386) att bestämmelserna om gårdsarrende inte skulle vara tillämpliga på andra juridiska personer än dödsbon.

Enligt uttalande av departementschefen i jordabalkspropositionen (prop. 1970:20 del B 2 s. 861) kan ett arrendeavtal omfatta arrendatorns bostad endast när upplåtelsen sker till fysisk person. Upplåtelse till annan än fysisk person följer därför alltid de regler som gäller för sidoarrenden. Om arrendatorn redan vid avtalets ingående är ett dödsbo, blir upplåtelsens längd och den därmed sammanhängande frågan om besittningsskydd en ren förhandlingsfråga mellan parterna. Dödsboet kan inte med stöd av lagens regler kräva att arrendetiden bestäms till fem år. Upplåts arrendet på längre tid än ett år, får dödsboet emellertid besittningsskydd. Om en arrendator avlider under löpande arrendeperiod, övergår enligt allmänna rättsgrundsatser hans rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet på hans dödsbo. Om dödsboet vill fortsätta arrendet, har det i princip rätt att sitta kvar till arrendeperiodens utgång. Om dödsboet däremot vill bli fritt från arrendet, kan det säga upp avtalet inom sex månader från dödsfallet, om inte annat avtalats. Om dödsboet vill sitta kvar, kan jordägaren säga upp avtalet till arrendetidens utgång för att åstadkomma nya villkor. Även om rätten till förlängning av avtalet har övergått på dödsboet, kan jordägaren begära ändrade villkor. Han kan kräva att arrendetiden skall vara ett år, eftersom arrendet inte omfattar någon bostad. Det är oklart om dödsboets rätt till förlängning är av annat slag än den rätt arrendatorn skulle haft, om han levt. Frågan förefaller inte ha varit föremål för särskild uppmärksamhet i förarbetena. Såvitt kommittén kunnat utröna har inte heller någon arrendenämnd avgjort fråga om arrendators dödsbos rätt till förlängning av arrendeavtal. I normalfallet torde dödsboet inte med framgång kunna kräva att förlängningen skall avse längre tid än ett år. Dödsboets besittningsskydd torde därför inte

räcka till mer än att ge dödsboet förlängning på i regel en ettårsperiod.

En jordbruksarrendator får i princip inte överlåta arrenderätten utan samtycke av jordägaren (9 kap. 31 § JB). Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet emellertid, om annat inte avtalats, rätt att överlåta arrenderätten till person som jordägaren skäligen kan nöjas med. Först måste dock dödsboet erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning till dödsboet för arrenderättens värde. Om jordägaren avvisar erbjudandet eller låter bli att svara på det inom en månad, får överlåtelse ske. Godtar jordägaren erbjudandet, skall han till dödsboet betala lösen som svarar mot arrenderättens värde. Samma regler gäller då arrenderätten går över på annan genom arv, bodelning eller testamente. Överlåtelserätten gäller bara, om inte annat avtalats.

6.2 Önskemål om reformer

I riksdagsmotionen 1974:976 hemställdes bl. a. att riksdagen skulle hos Kungl. Maj:t begära sådan ändring av 9 kap. JB att dödsboarrenden skall kunna betraktas som gårdsarrende. Som skäl härför anfördes i motionen att det beträffande dödsbo är möjligt att teckna ettårsavtal och därmed undanta dödsbo från besittningsskyddet. Det anfördes vidare att denna klassificering av dödsboet i besittningsskyddshänseende var opåkallad, eftersom de personliga förhållandena inom dödsboet kan vara sådana att detta är i behov av samma besittningsskydd som den fysiska personen. Enligt motionärerna fanns det till och med fog för att hävda, att dödsboförhållandena många gånger är sådana att besittningsskyddet har större uppgift att fylla än om den fysiska arrendatorn fortlevt. Det finns därför enligt motionärernas uppfattning ett starkt behov av sådan lagändring att dödsbos arrendeavtal likställs med gårdsarrende.

Lagutskottet inhämtade utlåtanden över motionen från Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län samt lantbruksnämnden i Östergötlands län. På begäran av utskottet avgavs vidare yttrande över motionen av LRF. Yttrande över motionen inkom dessutom från SJA. Motionsyrkandet tillstyrktes av Svea hovrätt och SJA. LRF och lantbruksnämnden i Östergötlands län tillstyrkte motionens yrkande såvitt avser dödsbo, som härleder sin rätt från tidigare arrendator, men avstyrkte yrkandet när det gäller dödsbo som tillträder nytt arrende. Även lantbruksstyrelsen ansåg 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 tillstyrkte att frågan om dödsbos besittningsskydd närmare utreds. Motionsyrkandet avstyrktes av arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län.

Svea hovrätt erinrade i sitt yttrande 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.

Lantbruksstyrelsen framhöll 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 utgick då från att besittningsskyddet för dödsbo, som har tillkommit under avtalstiden, inte räcker till mer än att ge dödsboet förlängning på i regel en ettårsperiod.

Även lantbruksnämnden i Östergötlands län hävdade att jordägare vid tidpunkten för förlängning av arrendeavtal med under arrendetiden tillkommet dödsbo synes med framgång kunna kräva att avtalet skall förlängas endast med ett år, varigenom besittningsskyddet upphör.

LRF underströk 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. Enligt förbundet synes en lämplig avvägning vara att ett dödsbo, vars rätt härrör från en tidigare arrendator, tillförsäkras rätt till gårdsarrende.

SJA erinrade om att den tidigare optionsrätten vid sociala arrenden var ärftlig.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län förklarade 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.

Lagutskottet anförde i sitt betänkande (LU 1974:35) bl. a. följande.

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 åberopande 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.

Riksdagen beslöt att som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört (rskr 1974:343).

Regeringen överlämnade den 24 mars 1977 till kommittén skrivelse den 14 februari 1977 från Skånearrendatorernas samrådsgrupp för att tagas under övervägande vid fullgörande av kommitténs uppdrag. I skrivelsen föreslår samrådsgruppen bl. a. att dödsbo skall kunna betraktas som gårdsarrendator. Vidare föreslås att en förstärkning sker av besittningsskyddet för dödsbo och av arrendatorns ställning vid generationsväxling.

6.3 Överväganden och förslag

Kommittén har till en början övervägt om sådana dödsbon, som nytillträder ett jordbruksarrende, är i behov av förändringar i besittningsskyddet i förhållande till vad som nu gäller. Upplåtelsetidens längd och den därmed sammanhängande frågan om besittningsskydd har parterna att själva komma överens om. Besittningsskydd inträder om parterna enas om en längre upplåtelsetid än ett år. Ett dödsbo, som nytillträder ett arrende, kan inte vid tiden för tillträdet sägas vara för sin försörjning beroende av arrendestället på samma sätt som ett dödsbo efter en arrendator som brukat arrendestället under lång tid. Arrendeupplåtelsen företer i stället normalt stora likheter med upplåtelse till juridiska personer i allmänhet. Kommittén anser därför att det vid dessa upplåtelser i regel inte föreligger sådana ömmande omständigheter som kräver särskilda skyddsregler. Ett stärkande av besittningsskyddet står vidare i strid med önskemålet att motverka bevarandet av oskiftade dödsbon, en fråga som kommittén senare återkommer till. Kommittén har följaktligen inte funnit tillräckliga skäl för att beträffande dödsbon som nytillträder ett jordbruksarrende föreslå en annan ordning än den som gäller för övriga juridiska personer.

Kommittén övergår härefter till frågan om besittningsskyddet för dödsbo efter arrendator som avlider under arrendetiden och därunder åtnjutit besittningsskydd. Som framgår av avsnitt 6.1 och 6.2 är det knappast möjligt att göra något bestämt uttalande om gällande rätts ståndpunkt i fråga om detta besittningsskydd. Även om vissa skäl talar för att ett dödsbo kan komma att få samma besittningsskydd som arrendatorn skulle ha erhållit,

är det likväl fullt möjligt att besittningsskyddet går förlorat. Detta kan ske inte bara då arrendenämnd bestämmer arrendetiden för en ny period till högst ett år utan också då dödsboet frivilligt godtar en sådan förlängning. Oklarheten beträffande gällande rätts innehåll i denna del skapar osäkerhet bland parterna och kan också i många fall leda till rättsförlust för dödsboet. Avsaknaden av en tydlig regel kan medföra att ett dödsbo i förhandlingar med jordägaren om förlängning av arrendeavtalet inte anser sig ha något att sätta emot ett erbjudande om förlängning på endast ett år, vilket försätter dödsboet i ett utsatt läge. Kommittén har därför ansett det nödvändigt att dödsboets rättsliga ställning i detta fall blir klarlagd genom en ny lagregel. När det sedan gäller innehållet i en sådan regel har kommittén haft att beakta delvis mot varandra stående intressen. En av arrendelagstiftningens bärande tankar är att arrendatorn skall beredas trygghet i besittningen av arrendestället. De skäl som ligger bakom detta synsätt gör sig visserligen inte gällande med samma styrka då arrendatorn avlidit. Sociala och ekonomiska skäl talar emellertid för att dödsbo bör erhålla en lika tryggad besittning åtminstone under viss tid efter dödsfallet. I de fall arrenderätten har kommit att representera stora värden erfordras i regel tid för att en från ekonomisk synpunkt förnuftig avveckling skall kunna komma till stånd. Det kan också antas vara en icke ovanlig situation att det bland en arrendators efterlevande finns någon som skulle vara fullt skickad att överta arrendet. Vidare kan inte bortses från den mera allmänna synpunkten att det för en arrendator kan verka hämmande på hans insatser av arbete och kapital på arrendestället, om han har den uppfattningen att hans efterlevande kan tvingas att lämna arrendestället efter endast kort tid. Dessa omständigheter talar för att ett arrendeförhållande i händelse av arrendatorns död inte mot dödsboets önskan bör tillåtas att upphöra alltför kort tid efter löpande arrendetids utgång.

Några regler om att dödsbo skall skiftas inom viss tid finns inte. Vid tillkomsten av 1933 års lag om boutredning och arvskifte, som sedermera har inarbetats i ärvdabalken, torde man ha utgått från att ett dödsbo skulle äga bestånd endast under en övergångsperiod och inte ägna sig åt någon varaktig ekonomisk verksamhet. Emellertid har av olika skäl dödsbon förblivit oskiftade under avsevärd tid. Detta gäller även inom lantbruket. År 1976 fanns totalt 130 955 företag inom lantbruket. Av dessa brukades 3 738 eller 2,85 procent av dödsbon. Av den totala åkerarealen 2 980 039 hektar brukades 53 897 hektar eller 1,81 procent av dödsbon. Omkring 2/3 av de företag som brukades av dödsbon återfanns i storleksgrupperna 2-5 och 5-10 hektar åker. År 1972 brukades 4 166 företag eller 2,89 procent av dödsbon, medan den av dödsbon brukade åkerarealen uppgick till 55 115 hektar eller 1,84 procent av den totala åkerarealen (Jordbruksstatistik årsbok 1977). Uppgift om fördelningen av antalet dödsbobrukare mellan arrendatorer och jordägare saknas i den officiella statistiken.

I olika sammanhang har på senare tid frågan om dödsbon uppmärksammats. Det har ansetts vara ett allmänt intresse att stävja en utveckling mot att alltfler dödsbon förblir oskiftade. Olägenheterna med ett alltför stort antal oskiftade dödsbon är nämligen många. Reglerna om förvaltning av dödsbon är som tidigare nämnts inte avsedda för långtidsförvaltning och därför inte särskilt utförliga. Alla delägare måste i regel vara ense för att

beslut skall kunna fattas om boets förvaltning. Svårigheter kan också efter hand uppstå då det gäller att fastställa vilka boets delägare är. Det kan förekomma dödsbon vilkas delägare består förutom av fysiska personer även av ett stort antal dödsbon efter tidigare delägare. De oskiftade dödsbona har skapat problem också i fråga om förvaltning av fastigheter som ägs av dödsbon. I direktiven (Dir 1977:13) till utredningen om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m. m. hänvisas till de svårigheter som har visat sig framför allt i samband med fastighetsbildningsförrättningar och vid tillämpningen av skogsvårdslagen (1948:237) och naturvårdslagen (1964:822) genom att dödsbodelägare inte kunnat anträffas eller att enighet om viss förvaltningsåtgärd inte kunnat åstadkommas. Visserligen har olika lagstiftningsåtgärder vidtagits för att minska problemet. Dessa antas ha lett till en snabbare upplösning av dödsbon i vissa fall, men effekten är sannolikt ganska begränsad. Det nu anförda leder till att en reglering av dödsbos besittningsskydd inte bör få sådant innehåll att bevarandet av oskiftade dödsbon uppmuntras.

Intresset av att säkra de efterlevandes rätt till trygghet i besittningen av arrendestället och det allmännas önskan att medverka till ett minskat antal oskiftade dödsbon har kommittén funnit böra sammanjämkas på följande sätt. Dödsbo efter arrendator som haft besittningsskydd föreslås få rätt till samma förlängning av arrendeavtalet som arrendatorn skulle ha haft vid utgången av den arrendeperiod under vilken arrendatorn avlidit. Om arrendatorn t. ex. innehaft gårdsarrende, skall dödsboet således i fråga om tiden för förlängning i alla hänseenden jämställas med gårdsarrendator. Vid utgången av följande arrendeperiod skall dödsboets förlängningsrätt emellertid inte bedömas på annat sätt än vad som gäller för övriga juridiska personer. Om dödsboet inte längre kan anses behöva det sociala skydd som normalt krävs den närmaste tiden efter arrendatorns död, och dödsboet med hänsyn t. ex. till dess sammansättning eller anknytning till arrendestället inte bedöms som lämpligt att inneha arrendet någon längre tid, kan arrendenämnden förlänga avtalet endast för en begränsad tid med tillämpning av 9 kap. 9 § fjärde stycket JB i kommitténs förslag. För de dödsbon som anser det oförmånligt att stanna kvar på arrendestället kvarstår rätten att säga upp arrendeavtalet inom sex månader efter arrendatorns död (9 kap. 5 § JB). Dödsbo som däremot vill använda sig av den föreslagna förlängningsrätten kommer att vara skyddat i sin besittning av arrendestället under minst ytterligare en period efter den under vilken arrendatorn avlidit. I de fall arrendatorn avlider under löpande arrendeperiod får dödsboet således tillräcklig tid att överväga hur arrendeställets framtid lämpligen bör utformas. Mot den föreslagna ordningen kan måhända invändas att dödsbo inte kommer att erhålla samma trygghet i besittningen som gårdsarrendator. Kommittén har emellertid uppfattat önskemålen om en mera tryggad besitting för dödsbon på så sätt, att intresset inte i första hand är inriktat på dödsboets möjligheter att utöva arrenderätten utan i stället på möjligheten för någon av de efterlevande familjemedlemmarna att fortsätta brukandet av arrendestället. Med detta synsätt följer också att reglerna om överlåtelse av arrende bör ses över. Från systematisk synpunkt hade det varit önskvärt att redan nu kunna lägga fram förslag därom. En ändring av reglerna om överlåtelse av arrenderätten är emellertid en fråga som berör många spörsmål, bland

vilka några för närvarande behandlas av byggnadspantutredningen (Ju 1977:05). Med hänsyn bl. a. härtill har kommittén funnit det lämpligt att först i slutbetänkandet redovisa sina överväganden i frågan om arrendatorns rätt att överlåta arrende.

Kommittén har inte ansett det påkallat att begränsa den föreslagna regelns tillämpning på endast dödsbon efter gårdsarrendator som haft besittningsskydd. Skälen härför är följande. Till en början kan konstateras att gränslinjen mellan gårdsarrenden och sidoarrenden inte är något ändamålsenligt hjälpmedel för att fånga in de från trygghetssynpunkt skyddsvärda fallen. En sidoarrendator – som kanske bor på en egen gård – kan för sin försörjning vara helt beroende av arrendejorden. Överhuvudtaget uppvisar jordbruksarrendena så skiftande former, att det är vanskligt att med hjälp av en enkel regel mönstra ut sådana fall som av olika skäl har ett mindre behov av den föreslagna förlängningsrätten. Man bör inte heller bortse från risken att en annorlunda reglering beträffande sidoarrenden kan fresta jordägare att såsom sidoarrende upplåta arrendeställen som rätteligen bort upplåtas som gårdsarrende. Den föreslagna regeln bör därför gälla även dödsbon efter sidoarrendator som haft besittningsskydd.

7 Uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende

7.1 Gällande rätt

Ett arrendeavtal kan inte sägas upp av jordägaren och i princip ej heller av arrendatorn under löpande arrendeperiod annat än i de fall som är särskilt angivna i lagen. Sådan uppsägningsrätt föreligger endast undantagsvis.

Jordägaren kan t. ex. göra en sådan förtida uppsägning, om pant eller borgen, som ställts av arrendatorn, skulle försämras och arrendatorn inte ställer ny säkerhet inom viss tid. Arrendatorn kan göra en förtida uppsägning bl. a. om arrendeställets ägor minskas eller försämras genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse. Ytterligare några fall av förtida uppsägning finns angivna i lagen.

Arrendeavtal för kortare tid än ett år upphör i princip att gälla vid den avtalade tidens utgång utan att uppsägning sker. Arrendetiden förlängs emellertid enligt 9 kap. 4 § JB på tid som motsvarar arrendetiden, om arrendatorn fortsätter brukandet under två månader efter arrendetidens utgång utan att jordägaren anmodat honom att lämna arrendestället (tyst förlängning). Annat kan dock avtalas.

Arrendeavtal för viss tid – ett år eller längre – måste i princip sägas upp för att upphöra att gälla vid den avtalade arrendetidens utgång (9 kap. 3 § JB). Vid avtal för fem år eller längre tid skall uppsägning göras senast ett år före arrendetidens utgång, och vid avtal för kortare tid än fem år är uppsägningstiden åtta månader. Sker inte uppsägning, blir avtalet automatiskt förlängt för tid som motsvarar arrendetiden, dock högst fem år. Vid sådan automatisk förlängning kommer de gamla villkoren att gälla även för den nya arrendeperioden. Arrendenämnden kan meddela dispens från dessa bestämmelser.

För arrenden med besittningsskydd gäller vidare följande bestämmelser. Arrendeavtalet skall sägas upp inte endast då part vill att avtalet skall upphöra att gälla utan också då part vill att arrendet skall fortsätta men med andra villkor. Uppsägning skall vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas (8 kap. 8 § JB). Uppsägningen skall också vara skriftlig när arrendatorn säger upp avtalet för villkorsändring. Skriftlig uppsägning skall delges motparten. Säger jordägaren upp avtalet, behöver han inte ange huruvida han avser avflyttning eller endast ändring av villkoren för en ny arrendeperiod. Han behöver inte heller ange skälet till att han vägrar förlängning. Säger arrendatorn upp avtalet och är det inte hans avsikt att flytta, måste han i uppsägningen ange att han begär förlängning på ändrade villkor.

Säger han upp avtalet blankt, gäller uppsägningen för avflyttning.

En uppsägning av ett arrendeavtal gäller alltid avtalets upphörande. Även om arrendatorn sagt upp avtalet för ändring av villkoren, kan han bli tvungen att lämna arrendet vid avtalstidens utgång, om jordägaren vägrar förlängning med hänvisning till någon av de besittningsbrytande grunderna. Sedan uppsägning skett skall parterna förhandla om fortsatt arrende eller om de nya arrendevillkoren. Lyckas de inte träffa överenskommelse, skall jordägaren meddela arrendatorn att denne, om han inte vill flytta, har att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom två månader från delfående av meddelandet (9 kap. 10 § JB). Någon frist för lämnande av avflyttningsmeddelande är inte föreskriven. Avflyttningsmeddelandet skall delges arrendatorn. Det är tillåtet att ta in avflyttningsmeddelandet i själva uppsägningshandlingen. Arrendatorn skall hänskjuta tvisten inom två månader till arrendenämnden. Gör han inte detta, förfaller hans rätt till förlängning av avtalet, och han blir således tvungen att avträda arrendet vid arrendeperiodens slut.

Har tvist mellan arrendatorn och jordägaren inte avgjorts före arrendetidens utgång, har arrendatorn rätt att sitta kvar på arrendestället, tills frågan är slutligt avgjord. De gamla villkoren skall gälla, tills slutliga villkor för samma tid blir bestämda (9 kap. 11 § JB). Om arrendatorns talan om förlängning bifalles, skall arrendevillkoren för den nya arrendeperioden fastställas enligt 9 kap. 9 § JB. Blir arrendatorns förlängningstalan inte bifallen, är arrendatorn skyldig att avträda arrendet. På begäran av arrendatorn eller jordägaren kan i sådant fall skäligt uppskov med avträdet medges. Om förlängningstvisten avgörs efter arrendetidens utgång eller uppskov med avträdet meddelas, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 kap. 9 § JB.

Då ett arrendeavtal sägs upp av någon orsak som ger part rätt att frånträda avtalet under löpande arrendeperiod (t. ex. vid arrendatorns konkurs), upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen (8 kap. 4 § JB).

7.2 Förarbetena

Arrendelagsutredningen (SOU 1968:57 s. 395) föreslog att vid arrendeavtal för ett år eller längre tid uppsägning skulle ske för att avtalet skulle upphöra att gälla vid avtalstidens utgång. Skedde inte uppsägning, skulle avtalet anses automatiskt förlängt. Såväl jordägaren som arrendatorn skulle enligt förslaget kunna begära ändring av arrendevillkoren för den nya arrendeperioden. Ändrade konjunkturer liksom ändrade yttre förhållanden kunde enligt utredningen motivera en sänkning av arrendet utan att arrendatorn för den skull genom att säga upp avtalet för avflyttning skulle behöva riskera att förlora arrenderätten. Uppsägning skulle enligt utredningen användas både för brytande av optionsrätt och för ändring av villkoren. I uppsägningen skulle anges huruvida avflyttning eller villkorsändring var åsyftad. Vidare skulle anges att mottagaren, om han inte godtog uppsägningen, hade att väcka klander vid domstol eller arrendenämnd inom två månader. Försatts klandertiden, skulle uppsägningen gälla enligt sitt innehåll. I uppsägning

för villkorsändring skulle de nya villkoren anges. I jordägarens uppsägning av arrendatorn för avflyttning skulle enligt förslaget jordägaren ange den grund för brytande av optionsrätten som han stödde sig på. Det var nämligen enligt utredningen angeläget för en arrendator att veta om det var någon mening med att klandra uppsägningen eller vad han skulle grunda klandertalan på. Var uppsägningen ofullständig, var den inte giltig. Vid kolliderande uppsägningar ansåg utredningen det lämpligt att man lät jordägarens uppsägning gälla, eftersom det normala torde bli att villkorsändring begärs av jordägaren för höjning av arrendeavgiften.

I propositionen till jordabalken förklarade departementschefen (prop. 1970:20 del B 2 s. 867) att han godtog förslaget att även arrendator med rätt till förlängning av avtalet skulle kunna påkalla villkorsändring. I fråga om förslaget i övrigt anförde departementschefen:

> Besittningsskyddsprocedurens utformning torde i utredningens förslag huvudsakligen sammanhänga 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 till stånd 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 arrendeavtalet 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. Sägs 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 det närmare innehållet i de aktuella bestämmelserna anförde departementschefen följande (prop. 1970:20 del B 2 s. 983).

Sedan uppsägning skett, förutsätts att parterna i regel tar upp enskilda förhandlingar beträffande de tvistiga frågorna. Om uppgörelse inte träffas, vidtar själva besittningsskyddsproceduren, vilken inleds med att jordägaren ger arrendatorn ett avflyttningsmeddelande. Arrendatorn kan emellertid oberoende av vem som gjort uppsägningen vända sig till arrendenämnden utan att avvakta något avflyttningsmeddelande. En regel om att avflyttningsmeddelande skulle lämnas senast inom viss tid efter uppsägningen passar mindre väl ihop med vad som föreslagits beträffande arrendators rätt att säga upp avtalet för villkorsändring. Regeln skulle nämligen kunna medföra risk för rättsförlust för arrendatorn genom att avtalet förlängs på oförändrade villkor om jordägaren underlåter att lämna avflyttningsmeddelande, varjämte svårigheter skulle uppstå i fall av relativt kort uppsägningstid för arrendatorn.

Vid riksdagsbehandlingen av jordabalkspropositionen väcktes motioner

med yrkande om ett förtydligande av 9 kap. 10 § JB så att det klart skulle framgå att avtalet måste ha sagts upp för att bestämmelserna om villkorsändring skulle äga tillämpning. Tredje lagutskottet tillstyrkte motionsyrkandena (3 LU 1970:80 s. 209).

Utskottet uttalade i samband därmed att det inte framgick alldeles klart, när avflyttningsmeddelandet skulle ha tillställts arrendatorn, men utskottet ville framhålla att det inte var uteslutet 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. Riksdagen godtog utskottsutlåtandet i denna del (rskr 1970:443).

Frågan om uppsägnings innehåll var uppe till diskussion även i samband med införandet av lagstiftningen om bostadsarrende.

Arrendelagsutredningen hade föreslagit att jordägaren i uppsägning av optionsberättigad bostadsarrendator för avflyttning skulle ange varför han ville bryta optionsrätten (SOU 1966:26 s. 215). I propositionen (prop. 1968:19) fanns emellertid denna bestämmelse inte med. Uppsägningsförfarandet föreslogs bli detsamma som för hyra. I samband med riksdagsbehandlingen av propositionen väcktes motioner med yrkande att arrendelagsutredningens förslag i denna del skulle genomföras. Tredje lagutskottet (3 LU 1968:38 s. 51) avstyrkte yrkandena med följande motivering:

> För arrendatorns ställningstagande i anledning av jordägarens meddelande är det uppenbarligen av väsentlig betydelse vilken grund jordägaren vill åberopa för optionsrättens bortfallande. Först sedan jordägaren angivit skälen för sin ståndpunkt kan arrendatorn bedöma om en talan om förlängning av arrendeavtalet kan vinna framgång. I likhet med motionärerna anser utskottet sålunda att det är av vikt att jordägaren på ett tidigt stadium klargör vilken eller vilka optionsbrytande grunder han anser föreligga. Man synes dock ha anledning räkna med att ett klarläggande härav som regel kommer att ske vid de förhandlingar mellan parterna som en uppsägning ger anledning till, även om lagen inte upptar någon formell föreskrift i ämnet. Mot en sådan föreskrift synes också vissa skäl tala. För att bli effektiv måste den sålunda förbindas med en regel om att avtalet förlängs på viss tid, om meddelandet inte innehåller föreskrivna uppgifter. I allmänhet torde det väl inte möta några större svårigheter att avgöra om jordägaren uppfyllt sin skyldighet eller inte. Det ligger emellertid i sakens natur att skälen kan anges med större eller mindre exakthet och utskottet befarar att en del svårbedömda gränsfall kan uppkomma, särskilt då den allmänna bestämmelsen i punkt 6 åberopas. Fråga uppstår också huruvida det bör vara tillåtet för jordägaren att i en rättegång åberopa annat skäl än han angivit i meddelandet. Det kan vidare tänkas att en formell skyldighet leder till en strävan hos jordägarna att låta meddelandena täcka så många situationer som möjligt för att vid förhandlingar och i en process ha alla möjligheter öppna. I så fall förfelas syftet med en föreskrift i ämnet, nämligen att arrendatorn på ett tidigt stadium skall kunna bedöma sina möjligheter till förlängt arrende med någorlunda säkerhet.

Riksdagen godtog vad utskottet anfört (rskr 1968:222).

7.3 Reglerna på hyresområdet

7.3.1 *Gällande rätt*

Hyreskapitlets regler (12 kap. JB) om besittningsskyddsprocedurens inledande vid hyra av bostadslägenhet är utformade på i huvudsak samma sätt som de motsvarande reglerna på arrendeområdet. Till en början hade hyresgäst emellertid inte rätt att säga upp avtalet för ändring av villkoren. Sådan rätt infördes dock år 1973 (SFS 1973:187). Reglerna om hyresgästs uppsägning för villkorsändring avviker något från motsvarande bestämmelser på arrendeområdet. En hyresgäst med besittningsskydd har rätt att med iakttagande av föreskriven uppsägningstid säga upp hyresavtalet till den löpande hyresperiodens utgång för ändring av villkoren (12 kap. 54 § JB). En sådan uppsägning avser inte avtalets upphörande. De nya villkoren behöver inte anges i uppsägningshandlingen. Kan överenskommelse inte träffas, skall hyresgästen inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det, är uppsägningen utan verkan. Hyresgäst har inte rätt att säga upp avtalet för i första hand villkorsändring och i andra hand avflyttning. I villkorstvister sker inte någon prövning av hyresgästens besittningsskydd, såvida inte hyresvärden också sagt upp avtalet (prop. 1973:23 s. 108 och s. 182). Om de villkor hyresnämnden fastställer är sådana att hyresgästen inte vill bo kvar, kan han inte flytta, eftersom en hyresgästs upppsägning för ändring av villkoren inte gäller avtalets upphörande. En bostadshyresgäst har emellertid alltid rätt att säga upp avtalet för upphörande vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, och han kan på så sätt bli fri från avtalet under löpande hyresperiod (12 kap. 4 a § JB). Denna uppsägningsrätt, som infördes år 1974 (SFS 1974:820), motiverades med att hyresgäst kunde behöva flytta till annan bostad med kort varsel med hänsyn till rörligheten på arbetsmarknaden och den ökade tillgången på bostäder (prop. 1974:150 s. 459).

Ytterligare en skillnad föreligger mellan hyres- och arrendereglerna i förevarande del, eftersom det i hyreskapitlet föreskrivits tid för sändande av avflyttningsmeddelande. Denna föreskrift infördes år 1973 (SFS 1973:187). Avflyttningsmeddelande, som erfordras endast i de fall hyresvärden sagt upp avtalet, skall skickas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages inte denna tid, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresgästen före fristens utgång redan hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå flyttat (12 kap. 49 § JB).

7.3.2 *Förslag på hyresområdet*

Inom hyresrätten har frågan om olika procedurer vid uppsägning för avflyttning och vid uppsägning för villkorsändring övervägts vid olika tillfällen.

Hyreslagskommittén (SOU 1961:47 s. 108) fann en uppdelning av uppsägningen i avflyttningsfall och fall av villkorsändring svårgenomförbar bl. a. av det skälet att en uppsägning för avtalsändring i själva verket torde vara ett slags uppsägning för avflyttning, villkorad av att överenskommelse om ändrade villkor inte träffades. Varje uppdelning av uppsägningsfallen skulle

också enligt kommittén draga med sig en närmare reglering av vad en uppsägning i olika fall skulle innehålla och om vad som skulle hända, om uppsägningen var ofullständig. Kommittén ansåg sig därför böra överge tanken på en differentierad optionsprocedur.

Hyreslagstiftningssakkunniga (SOU 1966:14 s. 296) ansåg att ett system med skilda uppsägningstyper skulle vara förenat med vissa fördelar genom att bättre klarhet om läget skapades och större möjligheter gavs parterna att i god tid vidta erforderliga dispositioner. Dessutom skulle man åstadkomma en fördelning mellan parterna av skyldigheten att ta initiativ till rättslig prövning. De sakkunniga fann dock de praktiska olägenheterna med en differentierad optionsprocedur så betydande att de i likhet med hyreslagskommittén ansåg sig böra överge tanken därpå.

Även hyresprocesskommittén (Ds Ju 1974:3 s. 82) diskuterade frågan om att skilja mellan uppsägning för avflyttning och för ändring av villkoren men fann övervägande skäl tala för att bibehålla gällande ordning, som innebär bl. a. att hyresvärdens uppsägning i princip är en uppsägning för avflyttning.

7.4 Önskemål om reformer

I riksdagsmotionen 1974:975 hemställdes bl. a. att riksdagen hos Kungl. Maj:t skulle begära sådan ändring av besittningsskyddsprocedurens regler i 9 kap. JB att uppsägningsförfarandet till såväl tid som innehåll blir entydigt på det sätt som föreslogs i motionen. I motionen anfördes bl. a. att de nuvarande reglerna i ännu högre grad än den gamla arrendelagstiftningen medför ovisshet hos arrendatorn efter uppsägning för det första huruvida han skall få något avflyttningsmeddelande och för det andra – om meddelandet lämnas sent – huruvida avflyttningsmeddelandet och uppsägningen överhuvud är giltiga. Enligt motionärerna är både jordägare och arrendatorer missnöjda med de nu gällande reglerna. Parterna förstår inte proceduren med dubbla meddelanden. Härtill kommer att det uppstår onödiga motsättningar mellan parterna genom att en uppsägning i princip alltid skall gälla upphörande, oavsett om parterna är överens om att förlängning skall ske och de endast vill ha ändring av villkoren. Detta formella krav skapar oro och irritation mellan parterna. Lagstiftarens i och för sig vällovliga avsikt att stimulera parterna till förhandlingar utan att dessa skulle behöva föras under avflyttningshot för arrendatorn, har enligt motionärerna inte haft avsedd effekt i praktiken. Motionärerna framhöll 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.

Lagutskottet inhämtade utlåtanden över motionen från Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län samt lantbruksnämnden i Östergötlands län. På begäran av utskottet avgavs vidare yttrande över motionen av LRF. Yttrande över motionen inkom dessutom från SJA. Motionsyrkandet tillstyrktes av lantbruksstyrelsen, lantbruksnämnden i Östergötlands län, LRF och SJA. Arrendenämnderna för

Kristianstads län och Malmöhus län tillstyrkte på det sättet motionen att man föreslog att en tidsgräns för lämnande av avflyttningsmeddelande bestämdes. Lantbruksstyrelsen hemställde även att utskottet medverkade till lagändring så att jordägare åläggs att i samband med uppsägningen ange grunden för denna. Svea hovrätt fann inte tillräckliga skäl föreligga vid ifrågavarande tidpunkt för en lagändring av den innebörd som åsyftas i motionen.

Lantbruksstyrelsen instämde i motionärernas kritik av uppsägningsreglerna. Det är opraktiskt med två handlingar vid uppsägning i stället för en , och hot om avflyttning väcker ofta mycket stark irritation. Lagens nuvarande innehåll bygger på den verklighetsfrämmande tanken att arrendatorn vill sitta kvar, men inte på de villkor arrendenämnden bestämt. Lagstiftaren har inte velat tvinga arrendatorn att sitta kvar i detta läge och har inte sett någon annan lösning på problemet än att tvinga arrendatorn att flytta. Erfarenheten säger enligt styrelsen att de flesta arrendatorer hellre stannar än flyttar på grund av att avgiften sätts högre än vad arrendatorn angett under förhandlingarna. I praktiken brukar arrendenämnderna be arrendatorn om besked huruvida han vill sitta kvar, även om nämnden skulle finna skälig avgift vara högre än det belopp arrendatorn gått med på att betala. I regel brukar arrendatorn säga att han vill sitta kvar. Bestämmelserna bör anpassas till normalsituationen, som innebär att ingen av parterna vill att arrendet skall upphöra men överenskommelse om avgiften inte kan träffas. Båda parter finner sig i arrendenämndens beslut. De nya reglerna kan enligt styrelsen utformas på olika sätt. Styrelsen anslöt sig dock till arrendelagsutredningens förslag att parterna får säga upp avtalet antingen för avflyttning eller villkorsändring. Vid endast villkorsändring måste parterna underkasta sig arrendenämndens beslut om villkoren. Arrendator bör dock ha möjlighet att vägra gå med på förlängning. – Lantbruksstyrelsen erinrade i sitt remissvar om arrendelagsutredningens förslag att jordägaren vid uppsägning för avflyttning redan i uppsägningshandlingen skall ange vilken besittningsbrytande grund han åberopar. Enligt styrelsen är det beklagligt att förslaget inte genomfördes, då det för en arrendator är av avgörande betydelse att i ett tidigt skede få veta vilken besittningsbrytande grund jordägaren åberopar. Arrendatorns utsikter att få ett förlängningsyrkande bifallet varierar nämligen beroende på jordägarens skäl till vägrad förlängning. Det är också vanligt att jordägaren säger upp avtalet för avgiftshöjning men under ärendets gång – ofta på ett sent stadium – överraskande gör gällande att han har för avsikt att ta jorden under eget bruk. Eftersom ingen intresseavvägning sker i sådana fall, har arrendenämnden ofta inget annat val än att låta jordägaren få sin vilja igenom. Styrelsen framhöll att detta givetvis inte är tillfredsställande och att en ändring bör ske så att jordägare åläggs att i samband med att han säger upp avtalet ange grunden för sin vägran till förlängning. Grunder som åberopas senare bör enligt styrelsens åsikt åtminstone som huvudregel inte tillmätas beaktande.

Lantbruksnämnden i Östergötlands län anslöt sig till den kritik som framförts i motionen mot lagens bestämmelser om uppsägningsförfarandet och tillstyrkte därför bifall till en ändring av 9 kap. JB så att uppsägningsförfarandet till såväl tid som innehåll blir entydigt.

Arrendenämnderna för Kristianstads län och Malmöhus län erinrade om

att uppsägningsreglerna vid arrende ansluter sig till samma system som gäller inom hyresområdet med den skillnaden att man där infört tidsfrist för lämnande av avflyttningsmeddelande. Olägenheterna på arrendesidan kunde enligt arrendenämnderna avlägsnas genom införande av en bestämmelse om att avflyttningsmeddelande skall lämnas senast sex månader efter uppsägningen vid äventyr att denna eljest blir ogiltig.

LRF ansåg det lämpligt att man för att komma tillrätta med olägenheterna inför den av arrendelagsutredningen förordade metoden att endast kräva uppsägning. Om endast villkorsändring är åsyftad, kan detta lämpligen ske i uppsägningshandlingen.

SJA betonade att ändringen var ytterst angelägen och hänvisade till att en arrendenämnd godtagit ett avflyttningsmeddelande som avsänts 19 månader efter uppsägningen och sju månader efter arrendetidens utgång. Föreningen framhöll vidare att arrendatorns möjlighet att bryta ovissheten genom eget initiativ till arrendenämnden saknar betydelse på grund av att arrendatorn, medan förhandlingar pågår, drar sig för att bryta förhandlingsatmosfären genom att hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Svea hovrätt ansåg att önskemålen i motionen syntes kunna tillgodoses inom ramen för gällande lagstiftning. Arrendatorns ovisshet om uppsägningens innebörd och om de eventuella villkoren för förlängning kan ju undanröjas genom att arrendatorn, sedan uppsägning skett men överenskommelse ej kunnat träffas, hänskjuter tvisten till arrendenämnden utan att avvakta avflyttningsmeddelande.

Lagutskottet hemställde (LU 1974:35) att riksdagen skulle ge Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört om översyn av bestämmelserna om uppsägning och avflyttningsmeddelande. Lagutskottet erinrade till en början om att besittningsskyddsproceduren vid jordbruksarrende utformats efter mönster från hyreslagstiftningen samt att hyresreglerna ändrats, därvid bl. a. en tidsfrist införts för lämnande av avflyttningsmeddelande i syfte att undvika att hyresgäster under längre tid hålls i ovisshet om innebörden av hyresvärds uppsägning. Utskottet ansåg att samma orsak kunde åberopas för motsvarande ändring av arrendereglerna. Utskottet hänvisade till det av SJA uppgivna fallet, där en arrendenämnd godtagit ett avflyttningsmeddelande som lämnats lång tid efter arrendetidens utgång (se arrendenämndens för Uppsala län ärende nr C 20026/73). Utskottet anförde vidare:

> Att frågan om förlängning skall hållas svävande under så lång tid kan enligt utskottets mening 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 samband med att hyresreglerna ändrades på denna punkt att arrendators 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. – Utskottet vill i detta sammanhang anmärka att lantbruksstyrelsen i sitt remissvar även tagit upp till behandling frågan om uppsägnings innehåll och därvid föreslagit ett genom-

förande av arrendelagsutredningens förslag om att jordägare, som vill bryta arrendators 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 avflyttningsmeddelandet 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.

Riksdagen följde utskottets uttalande för en översyn av bestämmelserna om uppsägning och avflyttningsmeddelande (rskr 1974:343).

Skånearrendatorernas samrådsgrupp har i skrivelse den 20 juli 1976 till kommittén framfört vissa önskemål och synpunkter på olika delar av arrendelagstiftningen, bl. a. uppsägningsförfarandet. I denna fråga har samrådsgruppen uppgett följande. Senast ett år före arrendetidens utgång skall den part som vill ha ändring av villkoren eller arrendeförhållandena säga upp avtalet. Samtidigt härmed skall uppsägande part underrätta motparten om de nya villkoren. Säger jordägaren upp avtalet, skall han i samband med uppsägningen meddela arrendatorn om eventuellt självinträde, så att denne inte behöver förhandla under hotet att jordägaren utnyttjar sin möjlighet till självinträde, om förhandlingarna inte ger för jordägaren önskat resultat. En arrendator har ett stort kapital nedlagt i arrendet och måste ha minst uppsägningstiden på sig för en tillfredsställande planering och trygghet. En jordägare, som verkligen har för avsikt att överta driften av arrendestället, bör kunna ha bestämt sig för självinträdet redan vid uppsägningstillfället. Om parterna inte enats om de nya villkoren senast åtta månader före arrendetidens utgång, skall den part som önskar förändring av villkoren inom två månader hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Den 24 mars 1977 överlämnade regeringen till kommittén för övervägande vid fullgörande av kommitténs uppdrag en skrivelse den 14 februari 1977 från Skånearrendatorernas samrådsgrupp med begäran om tilläggsdirektiv för kommittén bl. a. i fråga om uppsägningsförfarandet.

7.5 Överväganden och förslag

Det nuvarande uppsägningsförfarandet är inriktat på arrendeförhållandets upphörande om parterna inte kan enas om villkoren för fortsatt arrende. Även om båda parter önskar att arrendeförhållandet skall bestå – men under andra villkor – måste jordägaren begära att arrendatorn avflyttar, om överenskommelse inte kan träffas. En annan nackdel är att arrendatorn kan få full visshet om jordägarens verkliga avsikt med uppsägningen först sedan tvisten hänskjutits till arrendenämnd.

Reglerna om uppsägning ger jordägaren stor frihet att bestämma längden av den tid under vilken förhandlingar om nya villkor skall pågå. I de fall arrendatorn inte hänskjuter tvist till arrendenämnden innan han mottagit avflyttningsmeddelande, kan frågan om fortsatt arrende hållas svävande under lång tid även efter arrendetidens utgång, eftersom det står jordägaren fritt att lämna meddelande om avflyttning när helst han själv önskar.

Vidare kännetecknas förfarandet av en ensidig skyldighet för arrendatorn att hänskjuta tvist till arrendenämnden för att undgå en omedelbar förlust av rätten till förlängning av arrendeavtalet. Även om arrendatorn inte vill ha någon ändring i ett bestående förhållande, blir arrendatorn, om han avstår från att påkalla arrendenämndens prövning av tvisten, bunden av jordägarens önskan om avflyttning eller nya villkor. Denna bundenhet inträder även om avtalet sägs upp endast av arrendatorn med begäran om ändrade villkor. Arrendatorn måste nämligen, om jordägaren lämnar avflyttningsmeddelande, även i detta fall hänskjuta tvisten till arrendenämnden för att inte förlora arrenderätten.

Det nuvarande uppsägningsförfarandet medför alltså olägenheter, och det har såsom framgår av avsnitt 7.4 också utsatts för åtskillig kritik. Reglerna ger jordägaren en överlägsen ställning och skapar osäkerhet hos arrendatorn om vilka yrkanden jordägaren slutligen kan komma att framställa. En sådan osäkerhet försvagar arrendatorns förhandlingsposition och strider mot principen om jämställdhet mellan parterna i ett avtalsförhållande. En annan invändning mot den nuvarande ordningen tar sikte på det förhållandet att parterna i de flesta villkorstvister är överens om att arrendeförhållandet skall bestå och att endast villkoren för det fortsatta arrendet skall prövas av arrendenämnden. Tvånget att behöva tillgripa ett medel som syftar till något annat än vad parterna egentligen avser sägs i många fall skapa olust. Det är inte heller tillfredsställande att uppsägningsreglerna saknar garantier mot att tvistefrågor hålls svävande under lång tid även efter arrendetidens utgång.

I fråga om nya regler för uppsägning av besittningsskyddade arrenden till arrendetidens utgång har kommittén haft som allmän utgångspunkt att förfarandet, till skillnad från det nuvarande, skall vara anpassat till normalsituationen vid förlängning samt kännetecknas av så klara och enkla regler som möjligt. Kommittén har därvid funnit att främst följande principer bör ligga till grund för ett nytt uppsägningsförfarande.

När ett arrendeavtal sägs upp, har undantagslöst motparten ett berättigat intresse av att så tidigt som möjligt få kännedom om syftet med uppsägningen. Han måste helt naturligt veta vilka önskemål den uppsägande parten har för att kunna förbereda sig inför kommande förhandlingar. Detta intresse gör sig särskilt starkt gällande när jordägaren säger upp avtalet, eftersom arrendatorns framtida försörjningsmöjligheter då kan stå på spel. Ett tillgodoseende av detta intresse leder fram till att uppsägande part redan i uppsägningshandlingen med bindande verkan bör klargöra huruvida uppsägningen avser arrendeförhållandets upphörande eller endast ändring av arrendevillkoren. I alla de fall när jordägaren önskar ändrade villkor, skulle därigenom redan från början frågan om arrendeförhållandets upphörande vara borta ur bilden och arrendatorn få möjlighet att förhandla under tryggare förhållanden. Om jordägaren säger upp avtalet för upphörande, bör ytterligare krävas att den besittningsbrytande grunden anges i uppsägningshandlingen. I regel kan endast en sådan grund åberopas. I undantagsfall kan dock jordägaren ha anledning att hänvisa till mer än en grund. Situationen kan vara sådan att jordägaren har möjlighet att t. ex. åberopa såväl någon förverkandegrund som självinträde. Något generellt förbud mot att åberopa mer än en besittningsbrytande grund kan därför inte ställas

upp. Risken för att jordägaren av taktiska skäl åberopar flera besittningsbrytande grunder motverkas av arrendenämndens skyldighet att pröva det sannolika i jordägarens påståenden. Sedan uppsägning skett, skall jordägaren dock inte kunna åberopa någon annan besittningsbrytande grund.

För att det från början skall stå klart vad den uppsägande parten egentligen önskar bör som allmän regel gälla att uppsägning inte får ske mer än en gång och att en uppsägning för villkorsändring inte får ändras till att avse avtalets upphörande.

Om jordägaren säger upp avtalet för upphörande, skall han emellertid tillåtas att därefter frånträda sin begäran om arrendatorns avflyttning och i stället låta uppsägningen avse endast ändring av villkoren. Avflyttningsyrkandet får då inte framställas på nytt. På motsvarande sätt bör arrendatorn, om han säger upp avtalet för upphörande, inte kunna mot jordägarens bestridande begära förlängning på ändrade villkor. En jordägare som mottar en uppsägning för avflyttning bör nämligen genast kunna vidtaga åtgärder för att finna en ny arrendator i förlitan på att uppsägningen gäller enligt sitt innehåll. Om å andra sidan arrendatorn i uppsägningen begärt förlängning på ändrade villkor, bör han därefter ha rätt att frånträda arrendet, men först sedan arrendenämnden fastställt villkoren för det fortsatta arrendet. Kommittén föreslår en skyddsregel för arrendatorn avsedd för det fallet att han inte anser sig kunna fortsätta arrendet på de nya villkoren. Han föreslås få rätt att senast fyra månader efter det att de nya villkoren blivit slutligt fastställda säga upp avtalet för avflyttning på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

Även om det med kommitténs förslag görs en åtskillnad mellan uppsägning för avtalets upphörande och uppsägning för villkorsändring måste man räkna med att endast det senare slaget av uppsägning kommer att ha en mera renodlad karaktär. När jordägaren säger upp avtalet för upphörande kan nämligen arrendet i många fall likväl antas bli förlängt, vilket gör det nödvändigt att arrendenämnden i händelse av tvist fastställer villkoren för det fortsatta arrendet.

Ytterligare en princip som bör ligga till grund för det nya uppsägningsförfarandet är att reglerna måste främja ett snabbare avgörande av eventuella tvistefrågor. Villkoren för ett fortsatt arrende bör normalt vara bestämda, innan arrendetiden går ut. Den tidsfrist inom vilken tvist skall hänskjutas till arrendenämnden bör därför löpa från den dag då giltig uppsägning senast kan göras. Tidsfristens längd är svår att avgöra och måste bestämmas efter en avvägning mellan å ena sidan intresset av att parterna snabbt inleder förhandlingar och å andra sidan önskemålet om att tvister inte i onödan blir hänskjutna till arrendenämnden. Dessutom bör beaktas att tidsfristen infaller under en tid på året när jordbruket kräver stora arbetsinsatser. Kommittén har funnit att en tidsfrist på sex månader bör kunna godtas som en rimlig medelväg.

Kommittén har vidare ansett det angeläget att principen om parternas jämställdhet i avtalsförhållandet får komma till uttryck även i fråga om skyldigheten att påkalla arrendenämndens prövning av tvist. Ingen av parterna bör enligt kommitténs uppfattning kunna bindas vid nya villkor eller annan oförmånlig påföljd enbart av det skälet att han underlåtit att vidta viss åtgärd. Det bör följaktligen alltid åligga den part som önskar ändring

i ett bestående förhållande att hänskjuta eventuell tvist till arrendenämnden. Om han underlåter att göra det, bör han själv stå risken att bli bunden av de förut gällande villkoren även för en ny avtalsperiod.

Om båda parter säger upp avtalet, måste man i fråga om skyldigheten att hänskjuta tvist till arrendenämnden skilja mellan två fall. Det ena är att avtalet sägs upp av jordägaren för upphörande och av arrendatorn för villkorsändring. Det andra är att båda parter säger upp avtalet för villkorsändring. Om jordägaren i det första fallet hänskjuter avflyttningsfrågan, som är överordnad villkorsfrågan, kan prövning ske av samtliga frågor även om arrendatorn inte påkallat prövning av villkorsfrågan. I det andra fallet, där endast villkorsfrågan kommit på tal, har det ingen betydelse för prövningen om båda eller bara den ena parten hänskjuter tvist till arrendenämnden. En annan ordning skulle vara mindre förenlig med kommitténs förslag i avsnitt 4.7 beträffande arrendenämndens prövning av arrendevillkors skälighet.

Sedan kommittén nu redovisat de principer på vilka ett nytt uppsägningsförfarande bör bygga skall avslutningsvis behandlas frågan om uppsägningstidens längd. Från arrendatorshåll har föreslagits att ettårsregeln för uppsägning ändras så att uppsägningstiden i stället blir två år. De nuvarande uppsägningstiderna har gällt endast kort tid. Att redan nu ändra dessa tider skulle enligt kommitténs uppfattning kunna skapa osäkerhet hos parterna om vilka regler som gäller. Dessutom medför en förlängd uppsägningstid ökade svårigheter för parterna att vid uppsägningen bedöma förhållandena vid den nya arrendeperiodens början. Kommittén har därför inte funnit skäl att föreslå ändrade uppsägningstider. Önskemålet om längre uppsägningstid torde vara förestavat bl. a. av behovet av att vid vägrad förlängning kunna iakttaga de i lagen (1974:12) om anställningsskydd föreskrivna uppsägningstiderna. Vid arrende på vilka besittningsskyddsreglerna är tillämpliga kan uppskov meddelas med avträdet om förlängning vägras. När fråga om uppskov avgörs kan arrendenämnden beakta arrendatorns skyldigheter enligt nämnda lag, och något behov av särskilda regler i detta hänseende föreligger enligt kommitténs uppfattning ej.[1]

Sammanfattningsvis föreslår kommittén följande regler för det nya uppsägningsförfarandet.

Uppsägning skall göras skriftligen och gälla för antingen avtalets upphörande eller ändring av villkoren. Syftet med uppsägningen måste framgå av uppsägningshandlingen. Säger jordägaren upp avtalet för upphörande, skall dessutom den besittningsbrytande grunden anges i uppsägningshandlingen. Någon annan grund får därefter inte åberopas. Uppfyller uppsägningen inte dessa krav, är den utan verkan. Avtalet blir då förlängt på de gamla villkoren. Uppsägningshandlingen skall delges motparten enligt de regler som nu gäller för delgivning av avflyttningsmeddelande. De nuvarande uppsägningstiderna skall gälla även i fortsättningen. Uppsägning för villkorsändring behöver inte innehålla uppgift om de villkor som begärs för det fortsatta arrendet. Det är emellertid lämpligt att parterna så tidigt som möjligt lägger fram förslag till villkor som underlag för förhandlingar. Efter uppsägning skall parterna kunna förhandla om fortsatt arrende eller villkor härför. Uppsägning för villkorsändring får inte ändras till att avse avtalets upphörande. Har överenskommelse mellan parterna inte träffats

[1] Se arrendenämndens i Malmö beslut i ärende A 93/77.

senast sex månader från den dag uppsägning senast kunde göras, skall den part som sagt upp avtalet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Underlåter den uppsägande parten att iaktta denna tidsfrist, är uppsägningen utan verkan. Har fråga om avtalets upphörande hänskjutits till nämnden, har denna att pröva såväl förlängningsfrågan som villkoren för ett eventuellt fortsatt arrende. Har däremot endast villkorsfrågan hänskjutits, får arrendenämnden inte pröva fråga om arrendeförhållandets upphörande. Har arrendenämnden beslutat om förlängning av avtalet på nya villkor eller endast fastställt nya villkor, skall arrendatorn ha rätt att senast fyra månader efter det att villkoren blivit slutligt fastställda säga upp avtalet. Det upphör då att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. De av prövningsorganet fastställda villkoren skall gälla för tiden från arrendeperiodens utgång till dess avträde sker. Vägras förlängning, skall samma regler som de nuvarande gälla beträffande villkoren för tiden fram till avträdet.

8 Förslag till ändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende (10 kap. jordabalken och lagen (1957:390) om fiskearrenden)

Detta delbetänkande tar sikte i första hand på bestämmelserna om avtal om jordbruksarrende. Även under det fortsatta utredningsarbetet kommer i huvudsak att behandlas frågor som rör jordbruksarrende. Såsom framgår av kommitténs direktiv omfattar kommitténs arbete emellertid också vissa regler om bostadsarrende och fiskearrende.

De nuvarande bestämmelserna om fastställande av avgift vid förlängning av avtal om bostadsarrende och fiskearrende hänvisar till motsvarande regel för jordbruksarrende. I avsnitt 4.7.1 redovisar kommittén förslag till en ny regel beträffande avgift för fortsatt jordbruksarrende. I denna etapp måste därför sambandet mellan avgiftsreglerna hävas för att den nuvarande ordningen för bestämmande av avgift vid fortsatt bostadsarrende och fiskearrende skall bestå.

Kommitténs förslag beträffande andra arrendevillkor än arrendeavgiften är motiverat bl. a. av önskemålet att skapa jämställdhet mellan parterna i avtalsförhållandet. Förslagen om dödsbos besittningsskydd och om uppsägningsförfarandet är främst av formell natur. Vad kommittén anfört i dessa avsnitt (4.7.2, 6.3 och 7.5) har samma giltighet för bostadsarrende och fiskearrende. Med hänsyn till ändringsförslagens mera allmänna karaktär och till vikten av att det så långt som möjligt gäller enhetliga regler i dessa frågor har kommittén ansett det lämpligt att föreslå motsvarande ändringar i reglerna om bostadsarrende och fiskearrende.

9 Specialmotivering

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

9.1.1 *8 kap.*

8 §

I denna paragraf meddelas bestämmelser om formen för uppsägning av arrendeavtal och om delgivning av sådan uppsägning. Den av kommittén föreslagna ändringen innebär att uppsägning alltid måste vara skriftlig, när jordägaren säger upp ett arrendeavtal som är förenat med rätt till förlängning, och när arrendatorn säger upp ett sådant avtal till arrendetidens utgång. Skälet för denna ordning har kommittén redogjort för i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.5). Om skriftligt erkännande sker, kan jordägaren använda sig av muntlig uppsägning av arrendeavtal som inte är förenat med rätt till förlängning. När arrendatorn säger upp ett arrendeavtal på grund av omständighet som ger honom rätt att frånträda avtalet i förtid, kan likaledes uppsägning vara muntlig, om skriftligt erkännande sker. Såsom kommittén framhållit i den allmänna motiveringen skall sådan uppsägning som alltid måste vara skriftlig delges motparten enligt de regler som nu gäller för avflyttningsmeddelande. Till följd härav har kommittén gjort ett tillägg i paragrafens tredje stycke, som innebär att ifrågavarande uppsägning inte blir giltig, om den delges genom att läggas i den söktes postlåda.

I paragrafens sjätte stycke föreslås ske en hänvisning även till de nya bestämmelserna om innehållet i uppsägning av avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende.

30 och 31 §§

Genom det av kommittén föreslagna uppsägningsförfarandet kan ett besittningsskyddat arrendeavtal sägas upp antingen för upphörande eller endast för ändring av villkoren. Sägs ett sådant avtal upp endast för ändring av villkoren, anses det enligt förslaget förlängt på villkor som fastställs enligt 9 kap. 9 § eller 10 kap. 6 § (se 9 kap. 3 §). Kommittén föreslår därför en språklig ändring som utvisar att arrendenämnden har att pröva tvist om

villkor vid sådan förlängning som kan ske enligt 9 kap. 3 § tredje stycket och 10 kap. 3 § tredje stycket.

33 §

Enligt 10 kap. 6 § i dess nuvarande lydelse gäller bestämmelserna i 9 kap. 9-13 §§ även avtal om bostadsarrende. Ändringen i 33 § är en följd av kommitténs förslag att i 10 kap. införa en ny paragraf med beteckningen 6 a, vari upptas en hänvisning till 9 kap. 10–13 a §§.

9.1.2 *9 kap.*

3 §

I denna paragraf har enligt kommitténs förslag till nytt uppsägningsförfarande tillagts i första stycket en bestämmelse om uppsägning av avtal för ändring av villkoren och ett nytt tredje stycke beträffande verkan av uppsägning endast för ändring av villkoren. Kommittén hänvisar i övrigt till avsnitt 7.5.

7 §

I denna paragraf föreslås endast en redaktionell ändring, som föranleds av den i kapitlet tillagda 13 a § med bestämmelser om rätt för arrendatorn att inom viss tid säga upp ett avtal om fortsatt arrende, vars villkor fastställts enligt 9 kap. 9 § JB.

8 §

Enligt det av kommittén föreslagna uppsägningsförfarandet skall fråga om förlängning av arrendeavtal prövas av arrendenämnden endast om jordägaren sagt upp avtalet för upphörande. Har uppsägning skett för ändring av villkoren skall enligt den föreslagna regeln i 3 § tredje stycket avtalet anses förlängt på villkor som fastställs enligt 9 §.

Beträffande den föreslagna ändringen av jordägarens rätt till självinträde får kommittén hänvisa till avsnitt 5.5.

9 §

Första stycket

Såsom framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 4.7.1) skall arrendeavgiftens storlek avgöras med hänsyn främst till arrendeställets normala avkastningsförmåga. Om denna inte blir tillräckligt belyst i det material parterna redovisar, bör arrendenämnden inhämta yttrande av lantbrukskonsulent vid lantbruksnämnd eller annan sakkunnig. Med anledning härav föreslås i 17 § tredje stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hy-

resnämnder ett tillägg med denna innebörd. Även om arrendeställets avkastningsförmåga i princip skall beräknas på grundval av ekonomiska kalkyler, är i många fall sådana likväl onödiga. Detta gäller framför allt i de tvister där skillnaden mellan begärd och medgiven arrendeavgift är relativt liten. Arrendenämndens allmänna erfarenhet bör i sådana fall kunna utgöra tillräckligt underlag för bestämmande av skälig arrendeavgift. Beträffande avkastningsberäkningen hänvisar kommittén till Bilaga A.

Andra stycket

Se avsnitt 4.7.2.

Tredje stycket

Se avsnitt 6.3.

Fjärde och sjätte styckena

De föreslagna ändringarna är endast av redaktionell art.

10 §

Se avsnitt 7.5.

10 a §

Första stycket

I den allmänna motiveringen (avsnitt 7.5) har kommittén redogjort för några av de olägenheter som är förenade med det nuvarande uppsägningsförfarandet. En av dessa är att arrendatorn tvingas förhandla med jordägaren om nya arrendevillkor under hot om avflyttning från arrendestället. Genom den föreslagna 10 a § skall ett sådant samband mellan arrendevillkor och fråga om arrendeförhållandets upphörande förhindras. En jordägare skall följaktligen inte kunna göra en uppsägning där frågan om arrendeförhållandets upphörande är beroende av arrendatorns godtagande av föreslagna arrendevillkor. Jordägarens missnöje med den utgående arrendeavgiftens storlek är inte någon besittningsbrytande grund. En uppsägning för upphörande som hänvisar till en sådan grund är ogiltig. Om jordägaren säger upp arrendeavtalet för upphörande under åberopande av någon besittningsbrytande grund, skall han i andra hand kunna föreslå nya villkor för den händelse avtalet förlängs av arrendenämnden. Kommitténs förslag till ett förstärkt besittningsskydd för arrendatorn kommer att medföra att arrendeavtal i större utsträckning förlängs i de fall jordägaren gör gällande självinträde. Det kan därför i många fall vara lämpligt att parterna så tidigt som möjligt får tillfälle att förhandla om villkor för ett eventuellt fortsatt arrende.

Andra stycket

När jordägaren säger upp arrendeavtalet för upphörande, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Av jordägaren måste krävas att han anger orsaken så tydligt att den kan hänföras till någon av de besittningsbrytande grunderna i 8 §. Enligt kommitténs förslag gäller 10 a § också uppsägning av avtal om bostadsarrende. Enligt 10 kap. 6 § kan en bostadsarrendator förvägras rätt till förlängning av avtalet bl. a. om jordägaren "i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet". En jordägare som hänvisar till denna grund måste helt naturligt tydligt precisera de omständigheter som han anser utgöra befogad anledning till besittningsavbrott.

Tredje stycket

Om uppsägningen blir utan verkan, förlängs avtalet enligt 9 kap. 3 § andra stycket.

Fjärde stycket

Se specialmotiveringen till 8 kap. 8 §.

10 b §

Enligt denna paragraf skall tvist hänskjutas till arrendenämnden senast sex månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag uppsägningen har skett. Uppsägningstid är inte föreskriven då uppsägning sker med anledning av t. ex. arrendatorns konkurs. Kommittén har inte ansett det lämpligt att föreslå något förbud mot att hänskjuta tvist före viss tidpunkt. Om en tvist efter uppsägning, som gjorts av endast den ena parten, hänskjuts till arrendenämnden lång tid innan sexmånadersfristen börjar löpa, bör arrendenämnden inte mot den andre partens bestridande avgöra ärendet före sista dag för giltig uppsägning.

11-13 a §§

Se avsnitt 7.5.

9.1.3 *10 kap.*

3 §

Se avsnitt 7.5 och 8 samt 9 kap. 3 §.

5 §

Se avsnitt 7.5 och 8 samt 9 kap. 8 §.

6 §

Såsom kommittén framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 8) måste det nuvarande sambandet mellan avgiftsreglerna i 9 kap. 9 § och 10 kap. 6 § upphävas. Övriga bestämmelser i förslagets 9 kap. 9 § bör dock gälla även för bostadsarrende. Kommittén har funnit det lämpligt att låta 6 § första stycket få innehålla den nu gällande regeln om avgift vid förlängning av avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende, medan paragrafen i övrigt bör erhålla samma lydelse som 9 kap. 9 § andra - sjätte styckena enligt kommitténs förslag.

6 a §

Kommittén föreslår att samma uppsägningsförfarande skall gälla för jordbruksarrende och bostadsarrende. I denna paragraf hänvisas därför till motsvarande regler för jordbruksarrende.

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

1 §

Kommittén föreslår att paragrafen ändras i språkligt hänseende av samma skäl som anförts i specialmotiveringen till 8 kap. 30 och 31 §§ JB.

11 §

Ändringen är endast av redaktionell art och föranleds av de föreslagna ändringarna i 9 och 10 kap. JB.

12 §

I den allmänna motiveringen (avsnitt 7.5) har kommittén bl. a. angivit några av de krav som bör ställas på det nya uppsägningsförfarandet. Ett av dessa krav är att en uppsägning för villkorsändring inte får ändras till att avse avtalets upphörande. Denna regel om förbud att ändra uppsägningens innehåll föreslås ingå i 9 kap. 10 a § JB. Om jordägaren sagt upp avtalet för upphörande men senare inskränker uppsägningen till att avse endast ändring av villkoren, skall han enligt kommitténs förslag inte heller ha rätt att på nytt begära arrendatorns avflyttning. Detta förbud bör enligt kommitténs uppfattning komma till uttryck på så sätt att arrendenämnden inte får pröva frågan om arrendeförhållandets upphörande, om jordägaren till nämnden hänskjutit endast villkorstvist.

17 § tredje stycket och 19 §

Se specialmotiveringen till 9 kap. 9 § första stycket JB.

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

4 §

Se avsnitt 7.5 och 8 samt specialmotiveringen till 8 kap. 8 § och 9 kap. 3 § JB.

5 §

Se avsnitt 7.5 och 8 samt specialmotiveringen till 9 kap. 10a § JB.

16 och 18 §§

Se specialmotiveringen till 8 kap. 30 och 31 §§ JB.

9.4 Övergångsbestämmelserna

9.4.1 *Jordbruksarrende, bostadsarrende och fiskearrende*

Förslagen i detta delbetänkande är huvudsakligen av civilrättslig art. Detta gäller dock ej de processrättsliga bestämmelserna i det föreslagna uppsägningsförfarandet. Som allmän regel gäller att ny civillag inte skall tillämpas på gamla avtal, om inte starka skäl talar härför. Nya processrättsliga bestämmelser skall emellertid tillämpas även på äldre rättsförhållanden.

Punkterna 1 och 2

De föreslagna civilrättsliga bestämmelserna innebär framförallt en som kommittén bedömer det erforderlig förstärkning av arrendatorns besittningsskydd. Det är därför angeläget att detta förstärkta besittningsskydd så snart som möjligt slår igenom. Med hänsyn härtill har kommittén ansett att de nya reglerna bör tillämpas även på gamla avtal.

Punkt 3

Även om det är önskvärt att de nya reglerna kan tillämpas så snart som möjligt, bör av bl. a. processekonomiska skäl ny civilrättslig lagstiftning inte under pågående handläggning vid arrendenämnd få ändra förutsättningarna för den hänskjutna tvistens bedömning.

Punkt 4

Om ett arrendeavtal sägs upp före de nya bestämmelsernas ikraftträdande och tvist uppstår mellan parterna, måste av praktiska skäl för hela uppsägningsförfarandet tillämpas de regler som gällde vid uppsägningstillfället. Även om tvist mellan parterna skall bedömas enligt de nya civilrättsliga

reglerna, kommer således under en övergångsperiod tvist där t. ex. jordägaren begär höjd arrendeavgift att hänskjutas av arrendatorn.

9.4.2 *Nämndlagen*

Ändringsförslagen är av sådan art att de bör träda i kraft samtidigt med de nya reglerna i 9 kap. och 10 kap. JB samt lagen om fiskearrenden. Beträffande punkterna 2 och 3 hänvisas till vad kommittén anfört under avsnitt 9.4.1.

Bilaga A HUV-metoden – en kalkyleringsmetod för lantbruksföretaget som är användbar för avkastningsvärdering

Metodens grundsyfte och nuvarande användning

HUV-metoden har fått namn efter sina uppfinnare *H*olger Johnsson, *U*lf Renborg och *V*ikar Säfvestad, som på 1950-talet i HUV-metoden utvecklade ett beräkningssystem för resultatmaximering i lantbruket. Den finns i sitt ursprungliga skick beskriven i "Meddelande från jordbrukets utredningsinstitut nr 3–59". Beräkningsmetoden har sedan utvecklats och används nu bl. a. vid lantbruksnämnderna i landet för att beräkna och bedöma lönsamhet och likviditet i företag som startar, investerar eller ändrar sin produktion.

I det följande beskrivs översiktligt hur HUV-metoden fungerar och hur den används i bl. a. lantbruksnämndernas kalkyleringsverksamhet.

Beräkningsgång

Bidragskalkyl

För att man lätt skall kunna pröva olika driftsinriktningar arbetar man i HUV-planeringen med "bidragskalkyler". Man upprättar alltså en kalkyl för varje produktionsgren, dvs. för en ko, en sugga, ett köttdjur, ett ha av varje aktuell gröda osv.

Bidragskalkylen omfattar tidsmässigt ett år eller – om djuret är slutprodukten – hela uppfödningstiden. Bidragskalkylen utgår från bruttointäkten av t. ex. 1 ha vete. Därifrån dras alla "särkostnader", dvs. sådana kostnader som tillkommer för varje nytt ha vete som odlas och som försvinner om produktionsgrenen upphör. Det kan vara kostnader för utsäde, handelsgödsel, torkning m. m.

Överskottet i bidragskalkylen, "täckningsbidraget", ska hjälpa till att täcka övriga kostnader i företaget. Bidragskalkylens uppställning:

[bruttointäkter – särkostnader = täckningsbidrag].

Lönsamhetskalkyl

Sedan en för företaget lämplig kombination av driftsgrenar – ett driftsalternativ – sammanställts, summeras täckningsbidragen för hela företaget.

Från företagets totala täckningsbidrag dras för företaget gemensamma kostnader, "samkostnader". Däri ingår bl. a. räntekostnad för ägd eller arrende för arrenderad fastighet, medelårskostnader (avskrivning, ränta och underhåll) för byggnader, markanläggningar och maskiner samt löner till anställda m. m.

Det som sedan återstår blir lantbruksföretagarens arbets- och riskersättning, som ofta uttrycks i årslön och timlön. Lönsamhetskalkylens uppställning:

[summa täckningsbidrag – samkostnader = arbets- och riskersättning].

Räntekostnaderna beräknas i denna s. k. "lönsamhetskalkyl" med kalkylränta på allt insatt kapital. Resultatet påverkas därför inte av hur stor den egna kapitalinsatsen i företaget är.

Företaget är lönsamt om timpenningen ligger på en acceptabel nivå. Jämförelse görs ofta med lantarbetarlön.

Likviditetskalkyl

I nästa etapp – den s. k. likviditetskalkylen – "justeras" samkostnaderna så att de kalkylerade kostnaderna byts ut mot *verkliga utbetalningar*. Det innebär bl. a. att kalkylerade räntekostnader byts ut mot verkliga ränteutbetalningar för lån. Vidare tas hänsyn till utbetalning av amorteringar, skatt osv.

Likviditetskalkylen utmynnar i ett kontantöverskott efter skatt och amortering som företagaren har disponibelt för privat konsumtion. Kontantöverskottets storlek påverkas förutom av företagets lönsamhet också av skuldsättningen, skattemässiga avskrivningsmöjligheter och återinvesteringen i företaget.

Likviditetskalkylens uppställning:

[summa täckningsbidrag – verkliga utbetalningar = kontantöverskott].

Anvisningar för kalkylering

I Lantbruksstyrelsens meddelanden nr 1 1975 "Kalkylering inom jordbruket" återfinns de anvisningar som gäller för kalkylering i samband med statligt stöd till jordbruksföretag. Där anges bl. a. vilket räntekrav som skall ställas på kapital i fastighet och jordbruksinventarier, "kalkylränta". Vidare anges hur lång avskrivningstid och hur stort underhåll som skall beräknas för olika byggnader och anläggningar. Anvisningarna, som utgör en hittills ganska unik analys av lantbrukets kostnader, har starkt bidragit till att kalkyleringen görs på ett någorlunda likartat sätt i hela landet.

Normkalkyler underlättar kalkyleringen

För att underlätta beräkningarna upprättas på lantbruksnämnderna varje år bidragskalkyler, s. k. "normkalkyler", för alla vanliga produktionsgrenar,

ofta också för olika avkastningsnivåer. Dessa kan i regel med måttlig omarbetning användas vid kalkylering. Beräkning sker på fastställt formulär och görs relativt snabbt sedan väl alla grunddata insamlats och noterats.

Avkastningsberäkning för arrende

Det är i första hand lönsamhetskalkylen som med någon omändring av beräkningsgången kan användas som en avkastningsberäkning för arrende av fastighet.

Man beräknar företagets totala täckningsbidrag som tidigare angivits. Samkostnaderna justeras enligt följande:

- arrendekostnaden lyfts bort
- avskrivning och ränta på jordägarens byggnader och markanläggningar lyfts bort eftersom arrendatorn endast svarar för underhåll på dessa
- skälig ersättning för arrendatorns arbete och risktagande sätts in.

När de så beräknade samkostnaderna dras ifrån summa täckningsbidrag erhålles en restpost som utgör det genom avkastningsberäkningen framräknade arrendet.

Avkastningskalkylens uppställning:

[summa täckningsbidrag – justerade samkostnader = arrende].

Man kan i princip göra samma omräkning av likviditetskalkylen. Men eftersom den påverkas av hur stor upplåningen i företaget är ger den endast svar på frågan hur stort arrende som kan betalas av en arrendator med ett visst eget kapital. Ju större eget kapital han har i företaget desto högre arrende kan han betala.

Företagets redovisning som dataunderlag

För att få så bra grepp som möjligt om företagets intäkter och kostnader, dvs. indata i kalkylen, är det önskvärt att få tillgång till redovisningen från företaget de senaste åren, såvida det drivits på huvudsakligen oförändrat sätt. All datainsamling från företagets redovisning måste åtföljas av en kontroll och bedömning av huruvida arrendatorn har utnyttjat fastighetens produktionsmöjligheter på ett lämpligt sätt.

Osäkerhet i beräkningarna

Beräkningsmetoden är så utvecklad att man kan påräkna ett exakt rätt slutresultat, om man sätter in exakt riktiga ingångsvärden.

Lantbruksföretaget är dock beroende av en mängd osäkra faktorer som priser, jordens bördighet, väderförhållanden, djurens produktionsförmåga och hälsotillstånd m. m. Det gör att de exakta ingångsvärdena i praktiken

aldrig går att precisera. Man är hänvisad till att arbeta med närmevärden. Tyvärr slår dessa osäkerhetsfaktorer hårt igenom i slutresultatet eftersom man från en ganska osäker intäktspost drar en lika osäker kostnadspost. Restposten, som ligger i storleksordningen 10–20 % av intäktsposten, är det svar beräkningen ger. Den påverkas starkt av några få procents ändring i t. ex. bruttointäkterna.

Beräkningen kan därför knappast aldrig mer än ange en ungefärlig nivå för ett ur avkastningssynpunkt skäligt arrende. Även för att uppnå denna målsättning krävs av den som räknar ett gott mått av såväl kunskap som omdöme.

Alternativa möjligheter för avkastningsberäkning

Det finns två tänkbara varianter på avkastningsberäkningar för arrende.

Den ena är att med beräkningar enligt HUV-metoden pröva lönsamheten vid en viss given arrendenivå eller eventuellt flera nivåer. Beräkningsgången blir då identisk med den som nu tillämpas i investeringsärenden, och svaret blir uttryckt i företagarens lön per år och timma.

Den andra varianten är att direkt från redovisade siffror från företaget göra en framräkning och bedömning av hur stort arrende driften kan tänkas klara. Här löper man dock risken att en på grund av arrendatorns agerande svag eller stark drift ger utslag i ett relativt lågt respektive högt arrende.

Lars Malgeryd

Lantbrukskonsulent

Bilaga B Ekonomisk kalkyl

Brukare
Brukningsenhet
Socken
Län
Upprättad av

EKONOMISK KALKYL 1 (4)
Datum för upprättande
.....

Cregnr
Diariebet

Driftsalternativ

LÖNSAMHET

Produktionsgren	Areal eller djur	Täckningsbidrag, kronor		Djur och rörelsekapital, kronor		Arbetsbehov, at	
Benämning Intensitet	antal enheter	per enhet	totalt	per enhet	totalt	per enhet	totalt
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19 Underhållsarbeten							
20 Driftsledning							
21 Organisationsintäkt							
22 Hyror, arrenden, jakt, fiske mm							
23 **SUMMA**							
24 Kalkylerad bostadsförmån							
25 **SUMMA**							

26 Samkostnader sid 2 rad 27	−			
27 LÖNEFÖRMÅGA			= at x	kr per at
28 Anställdas löner inkl sociala avgifter	−		= at x	kr per at
29 ERSÄTTNING TILL FAMILJENS ARBETE			= at x	kr per at
30 Kalkylerad räntekostnad sid 2 rad 21	+		: S:a värde efter plan inv sid 4 rad 12x100 =	%
31 Kalkylerad kostnad för familjens arbete	−		= at x	kr per at
32 FÖRRÄNTNING			: S:a värde efter plan inv sid 4 rad 12x100 =	%

Lantbruksstyrelsen B 15. 1976-11 5 000. Lbs offset, Jönköping

SAMKOSTNADER OCH VISSA SÄRKOSTNADER	Åter- eller nyanskaffningsvärde (kronor)	KOSTNADER (relativa/kronor)							
		proc	Avskrivning	proc	Ränta	proc	Underhåll	proc	Summa
1 Fastigheten		—	—			—	—		
2 Tillskottsmark		—	—			—	—		
3 Djur- o rörelsekap, ins i ek för		—	—			—	—		
4 Befintliga ekonomibyggnader									
5									
6									
7									
8 Planerade ekonomibyggnader									
9									
10 Planerade byggnadsinventarier									
11									
12 Brukarens bostad									
13 Övriga bostäder									
14									
15 Befintliga täckdiken									
16 Planerade täckdiken									
17 Vägar och diken									
18 Befintliga maskiner									
19 Planerade maskiner									
20									
21 SUMMA									

22 Arrende	kr	Elkraft exkl bostad	kr
23 Maskinhyror	kr	Bokföring, porto, tel	kr
24 Traktorskatt	kr	Personbil exkl privat	kr
25 Driv- och smörjmedel	kr	Försäkring, facklitt m m	kr
26			
27 SUMMA			

BERÄKNING AV FODERBALANS

Produkt, enhet	Mängd foder från				Summa	Foderbehov för				Summa

BERÄKNING AV ORGANISATIONSINTÄKT

Produkt, enhet	Utnyttjad mängd i fortsatt produktion	Organisationsintäkt kronor/enhet	Summa

			Diariebet		Cregnr	
			År	År	Riskbedömning	
LIKVIDITET			kronor	kronor	kronor	kronor
1	Täckningsbidrag sid 1 rad 23	+				
2						
3	Skattepliktig bostadsförmån	+				
4						
5						
6	Kalkylerade räntekostnader i bidragskalkyler	+				
7	Underhåll: Byggnader, Byggnadsinventarier	−				
8	Markanläggningar	−				
9	Maskiner	−				
10	Diverse driftsutgifter sid 2 rad 22-26	−				
11	Anställdas löner sid 1 rad 28	−				
12	Verkliga ränteutgifter sid 4 rad 33	−				
13	Avskrivningar sid 3 rad 39	−				
14						
15	**SUMMA** (belopp för skatteberäkning)					
16	Inkomst- och förmögenhetsskatt	−				
17	Återföring rad 13	+				
18	Investeringar i ekonomiska föreningar	−				
19						
20	Amorteringar sid 4 rad 33	−				
21	Utbetalning för investeringar	−				
22	Skattepliktig bostadsförmån	−				
23	Kontantöverskott från företaget					
24	Familjens kontantuttag ur företaget	−				
25	Likviditetsöverskott/underskott					
26	Brukarfamiljens biinkomster efter skatt					

LIKVIDITETSKONTROLL		År	År		År	År
		Kronor	Kronor		Kronor	Kronor
27	Investeringar sid 3 rad 18, 21			Kalkylerade avskrivn sid 2 rad 21		
28	Amorteringar sid 3 rad 20			Nyupptagna lån/egna medel		
29	Sparande sid 3 rad 25					
30	**SUMMA**			**SUMMA**		

BERÄKNING AV SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR			Avskrivningsår		Avskrivningsår		
Avskrivningar		Avskrivnings-underlag	proc	kronor	Avskrivnings-underlag	proc	kronor
31	Byggnader						
32							
33							
34	Byggnadsinventarier						
35							
36							
37	Markanläggningar						
38	Maskiner						
39	**SUMMA**						

Lantbruksstyrelsen B 15.1 1976-11 5 000. Lbs offset, Jönköping

Investerings-, finansierings-, och soliditetsplan i

Investering	Tusental kronor: Befintliga tillgångar	Kostnad för planerade investeringar, förändringar	Summa	Marknadsvärde efter planerade investeringar	Anm
1 Fastighetens markn värde					
2 Tillköp av mark					
3					
4 Ekonomibyggnader					
5 Byggnadsinventarier					
6 Bostäder					
7 Markanläggningar					
8 Maskiner, nuvärde					
9 Djur					
10 Rörelsekapital					
11 Invest ek för					
12 **SUMMA**					
13 Övr disp egna medel					
14 **SUMMA**					

Lånetyp, eget kapital m m	Finansiering, Tusental kronor: Befintlig	Planerad ändring	Summa	Proc	År: Räntor	Amortering	År: Räntor	Amortering
15 Bottenlån								
16								
17								
18								
19 Garantilån								
20								
21								
22								
23 Borgenslån								
24 Checkräkningskredit								
25 Övriga lån								
26								
27								
28 Växelskulder								
29 Varuskulder								
30								
31 **SUMMA**								
32 Inflationsfaktor								
33 Rad 31 just för infl								
34 Avskrivningslån								
35 Eget kapital								
36 **SUMMA**								
37 Eget kapital och avskrivningslån i % av marknadsvärderade tillgångar s. 3 r12								

Bilaga C SCB:s redogörelse för arrendeundersökningens genomförande

1 Bakgrund

På uppdrag av arrendelagskommittén har SCB under försommaren 1977 genomfört en enkätundersökning rörande jordbruksarrenden och arrendeavgifter. Undersökningen är ett led i kommitténs översyn av gällande arrendelagstiftning. Ett av syftena med undersökningen är att ge underlag för analys av nu utgående arrendeavgifter och bestämmandet av avgifter.

2 Undersökningens uppläggning

På förslag av kommittén valdes för undersökningen fyra områden, varav tre rena slättbygdsområden och ett skogsbygdsområde. Som slättbygdsområden valdes Götalands södra slättbygder (Gss), Götalands norra slättbygder (Gns) och Svealands slättbygder (Ss) samt som skogsbygdsområde Götalands skogsbygder (Gsk).

Enligt lantbruksregistret fanns i dessa fyra produktionsområden följande antal arrenderade jordbruksföretag 1976.

Produktionsområde	Helt arrenderade företag	Delvis arrenderade företag
Ss	3 802	5 195
Gns	2 551	4 141
Gsk	5 535	12 617
Gss	2 065	2 948

Inom vart och ett av dessa produktionsområden valdes ett begränsat område – naturligt jordbruksområde – som undersökningsområde, nämligen i Ss-området Uppsala län, i Gns-området Östgötaslätten, i Gsk-området Jönköpings län samt i Gss-området slättbygden i Malmöhus län. I dessa begränsade områden (naturliga jordbruksområden, NJO) fanns enligt 1976 års lantbruksregistrering följande antal jordbruksföretag med arrenderad åkerareal och med mer än 20 ha åker. Företag med högst 20 ha åker uteslöts från undersökningspopulationen. Vidare uteslöts företag med mindre än 2,0 ha arrenderad åkerareal.

	Helt eller delvis arrenderade företag med mer än 20,0 hektar åker enligt 1976 års lantbruksregister	
		varav med minst 2,0 ha arrenderad areal åker
Ss, Uppsala län (C)	1 707	1 664
Gns, Östgötaslätten (E)	1 360	1 313
Gsk, Jönköpings län (F)	1 171	1 162
Gss, slättbygden Malmöhus län (M)	2 058	1 970
Totalt	6 296	6 109

Totalt uttogs för undersökningen 2 000 jordbruksföretag från lantbruksregistret med följande fördelning på de olika områdena. Företagen uttogs slumpmässigt utan stratifiering.

Område	Urval	Urvalsfraktion, procent
C	550	33,1
E	450	34,3
F	400	34,4
M	600	30,5

3 Uppgiftsinsamling

Fyrsidig uppgiftsblankett (dubbel A4, se Bilaga C:2) och informationsbrev om undersökningen (se Bilaga C:1) samt svarskuvert utsändes till jordbrukarna från SCB 1977-05-12. I brevet omnämndes bl. a. att uppgiftslämnandet var frivilligt. Frågorna i blanketten skulle besvaras för vart och ett av de arrenden/arrendeavtal (såväl muntliga som skriftliga) som företagen hade i juni 1976. Uppgifter om arrendeavgifter skulle avse arrendeåret 1976[1] (i regel 14 mars 1976–14 mars 1977). Vid mer än fyra arrenden/arrendeavtal på samma företag skulle uppgifter lämnas för de fyra arealmässigt största arrendena. Ifylld blankett skulle vara SCB till handa senast den 23 maj. Till dem som då ej svarat utgick påminnelse om undersökningen den 26 maj. Då svarsprocenten genom denna endast kunde höjas till ca 67 procent utgick en ytterligare påminnelse den 9 juni. När insamlingsarbetet avbröts i mitten av juli hade blanketter erhållits från ca 80 procent av de uttagna företagen (varav ca 3 procent ej ifyllda blanketter).

[1] Det ansågs ej möjligt att fråga om arrendeavgiften för arrendeåret 1977, eftersom denna inte alltid kunde förutsättas vara känd vid undersökningstillfället.

4 Undersökningsbortfallet

4.1 *Inledning*

Ett undersökningsbortfall (enhetsbortfall) i storleksordningen drygt 20 procent får betecknas som så pass stort, att säkerheten i undersökningsresultaten kan ha påverkats. Viss information om bortfallet lämnas därför i det följande.

4.2 *Bortfalls- och avgångsorsaker*

Av de inkomna blanketterna var 62 oifyllda – i de flesta fall med angivande av orsak till att blanketten ej besvarats. Av dessa blanketter har 44 hänförts till undersökningsbortfallet, medan 18 klassats som s. k. avgångar. Som avgångar har räknats företag vilka – enligt brukarens egna uppgifter och uppgifterna i 1976 års lantbruksregister – uppenbarligen ej borde ha ingått i undersökningsurvalet, t. ex. genom att de 1976 – trots lantbruksregistrets uppgifter om motsatsen – saknat arrenderad areal. Om hänsyn tas till avgångarna och det antas att samtliga som ej skickat tillbaka blanketten tillhör undersökningspopulationen, dvs. andelen avgångar är 0 bland dessa, blir *undersökningsdeltagandet* 77,2 procent (och enhetsbortfallet 22,8 procent).

Hur de 44 inkomna blanketterna som ej besvarats och som hänförts till undersökningsbortfallet fördelar sig på bortfallsorsaker framgår av nedanstående tablå. Gränserna mellan de olika orsakskategorierna är självfallet inte särskilt klara.

Bortfall	Antal blanketter	Anmärkning
a) Vägran att delta i undersökningen	15 (24 %)	T. ex. tidsbrist (försenad sådd). Uppger sig ej inse värdet av undersökningen eller statistik överhuvudtaget. Frågorna kan i en del fall ha uppfattats som känsliga. I många fall gjordes hänvisning till att uppgiftslämnandet var frivilligt.
b) Anser sig ej "representativ" eller lämplig som undersökningsobjekt	9 (15 %)	Särskilda arrangemang vad gäller arrenden t. ex. med far-son som parter. Gratisarrenden av olika slag, t. ex. av mark som skall bebyggas.
c) Anser sig ej vara arrendator	6 (10 %)	
d) Företagaren avliden	3 (5 %)	
e) Andra skäl	4 (6 %)	T. ex. att blanketten uppfattats som krånglig.
f) Orsak ej redovisad	7 (11 %)	
Avgångar	18 (29 %)	T. ex. företaget saknade arrenderad areal 1976.
Totalt	62	

Hur ovanstående bortfallsmönster går igen bland dem som ej skickat in blanketten vet man naturligtvis ej. Det är rimligt att anta, att bortfallsorsak a) (vägran) dominerar mer bland dessa än i föregående tablå och att andelen avgångar är mindre. En del av dem som besvarat blanketten i övrigt har sålunda underlåtit att uppge arrendeavgiftens storlek, i en del fall med hänvisning till att uppgiften är "privat". Det är också troligt att bortfallsorsak e) (andra skäl) har större tyngd i bortfallet som helhet än i föregående tablå. Blanketten får t. ex. betecknas som förhållandevis svår, särskilt vid mer komplicerade arrendeförhållanden (t. ex. vid många arrenden och då arrendeförhållandena inte är särskilt klara, t. ex. vid vissa släktarrenden).

Beträffande bortfallsorsak c) ("Anser sig ej vara arrendator") bör påpekas att lantbruksregistrets definition på arrende är relativt vidsträckt. Sålunda skall i vissa fall mark betraktas som arrenderad, även om arrendekontrakt saknas. Detta kan gälla mark där någon annan än markägaren tillvaratar skörden, oavsett om särskild arrendeavgift utgår eller ej.[1]

Det är troligt att en del jordbrukare, som enligt LBR är arrendatorer i denna mening, ej betraktar sig som arrendatorer i den betydelse man vanligen lägger i ordet och därför avstått från att svara på blanketten.

I följande tabeller visas hur bortfallet fördelar sig på olika stora företag, med avseende på dels företagets totala areal åker, dels den arrenderade arealen. Vidare visas hur bortfallet fördelar sig på olika grupper efter arrendatorns ålder. Det skall påpekas att som bortfall här även räknats *avgångar* (se ovan).

Undersökningsbortfall, procent

Område	Jordbrukets storlek, ha åker				
	20,1–30,0	30,1–50,0	50,1–100,0	100,0–	Totalt
C	34	23	22	24	25
E	13	17	17	33	19
F	24	29	27	14	26
M	19	19	21	26	20
Totalt	23	22	21	28	23[a]

[a] Motsvarar ungefär 25 procent av den arrenderade arealen.

[1] I de anvisningar som i LBR lämnats till uppgiftslämnarna på denna punkt heter det bl. a. "Till företaget räknas all ägd och arrenderad mark som ingår i verksamheten. Detta innebär att all tillarrenderad mark skall räknas till företaget men inte utarrenderad mark. I vissa fall skall marken betraktas som arrenderad, även om arrendekontrakt saknas. Detta gäller sådan mark där någon annan än markägaren tillvaratar skörden och efter föregående skörd svarat för sådd eller i fråga om vall, insådd eller gödsling. Slåtter- och betesvallar betraktas som arrenderad mark, även om nämnda brukningsåtgärder ej förekommit efter föregående skörd, då annan än markägaren innevarande år tillvaratar skörden för minst tredje året."

Område	Arrendets storlek, ha åker						
	2,0–5	5,1–10	10,1–20	20,1–30	30,1–50	50,1–100	100,1–
C	32	21	28	29	27	16	24
E	29	12	18	13	18	20	31
F	32	15	25	26	32	23	14
M	17	23	18	21	20	19	29
Totalt	28	18	23	23	23	19	29

Område	Jordbrukarens ålder					
	–29	30–49	50–66	67–	Ålder saknas	Juridisk person
C	17	21	28	33	25	38
E	19	20	18	22	–	36
F	19	25	25	50	33	67
M	17	21	21	16	–	19
Totalt	18	22	23	23[a]	25	31[a]

[a] Totalt antal personer 67 år och äldre som uttogs för undersökningen var 110. Antalet juridiska personer var 52.

Det framgår att bortfallet är relativt jämnt fördelat mellan olika grupper men att det är något större i C- och F-län än i de två övriga områdena. Vad orsaken härtill kan vara är svårt att ha någon uppfattning om. Möjligen kan den i varje fall för C-län ha samband med det försenade vårbruket och med bristande tid för brukaren. Bortfallet tenderar vidare att genomgående vara störst i den högsta storleksgruppen (F-län undantaget men där grundar sig uppgifterna i tabellen bara på sju företag). Betraktas bortfallet utifrån den arrenderade arealen åker, finner man att det oftast är störst i den lägsta arealgruppen (2,0–5 ha) och i den högsta (100,1– ha). Eventuellt hänger dessa iakttagelser samman med att ett uppgiftslämnande vid småarrenden många gånger kan ha uppfattats som mindre meningsfullt, t. ex. beroende på att arrendeformerna här ofta inte är särskilt fasta. Undersökningen visar sålunda att 62 procent av arrendeavtalen i den lägsta arealgruppen är muntliga mot 28 procent totalt. I den högsta arealgruppen kan den ökade komplexitetsgraden i uppgiftslämnandet (många arrenden) ha inverkat negativt på undersökningsdeltagandet.

Bortfallet fördelat på olika åldersgrupper visar att det ökar något med ålder men att skillnaderna är små. Vidare är bortfallet för juridiska personer (t. ex. dödsbon, aktiebolag) något högre än i övrigt. Antalet juridiska personer som uttogs för undersökningen var dock endast 52.

Sammanfattningsvis kan med ovanstående analys ej påvisas att under-

sökningsbortfallet i någon avgörande grad skulle ha haft någon systematisk eller snedvridande effekt på undersökningsresultaten, åtminstone inte vad gäller de karaktäristika som studeras i tabellerna. Uppenbarligen är vägran att delta i undersökningen en betydelsefull bortfallsorsak (se tablån på s. 145). Denna vägran torde främst ha berott på jordbrukarnas sätt att reagera inför frågorna. Följaktligen skulle det i mindre grad vara någon viss typ av företag med i något avseende speciella arrendeförhållanden som ej kommit med i undersökningen. Viss försiktighet vid tolkningen av tabellerna bör dock iakttas med tanke på risken för systematiska fel, framför allt beträffande *nivåuppgifter*. Vid studier av skillnader mellan olika grupper eller trender torde däremot bortfallseffekten oftast vara mindre.

De brukare som besvarat blanketten har inte alltid fyllt i blankettens samtliga frågor, dvs. man har i de flesta tabeller även en viss andel "partiellt bortfall". För flertalet av blankettens frågor är dock det partiella bortfallet litet.

Som nämnts tidigare skulle vid mer än fyra arrenden på ett företag uppgifter lämnas för de fyra arealmässigt största arrendena. Enligt undersökningen utgör den areal åker som på detta sätt ej kommit med i undersökningen endast ca 0,2 procent av den areal som de deltagande företagen i undersökningen representerar.

5 Granskning och bearbetning

5.1 *Inledning*

All granskning av blanketterna har skett manuellt vid SCB:s enhet för manuell databehandling och SCB:s enhet för lantbruksenkäter. Bearbetning och framtagning av tabeller har skett med hjälp av SCB:s standardprogram för tabeller, TAB 68.

5.2 *Granskning och rättning*

Vid granskningen har kontrollerats om ifyllda blanketter varit fullständigt ifyllda. Ofullständigt eller tvetydigt ifyllda blanketter har vad avser flertalet frågor i blanketten kunnat kompletteras med ledning av blankettens uppgifter i övrigt och uppgifterna om företaget i LBR. I ett mindre antal fall togs telefonkontakt med uppgiftslämnaren, särskilt vid oklarheter beträffande arrendeavgifterna. När komplettering av olika anledningar ej varit möjlig, har frågan lämnats öppen, vilket fått till följd att ett visst partiellt bortfall ("uppgift saknas") förekommer vid samtliga blankettens frågor. Detta bortfall är dock genomgående av förhållandevis obetydlig omfattning.

Följande iakttagelser vid granskningen kan det finnas skäl att omnämna:

– I ett mindre antal fall (< 10) uppgavs skog ingå i arrendet. I dessa fall ströks skogsarealen, medan däremot arrendeavgiften ej justerades, eftersom information om avgiftens fördelning på åker-skog saknades. I en del fall kan skog ha ingått i arrendet utan att detta explicit angivits i blanketten.

– I vissa fall behandlades flera arrenden på ett företag som ett, eftersom arrendeavgiften redovisats utan uppdelning. På motsvarande sätt ströks i

vissa fall arrenden för vilka avgift ej redovisats och där svaren i övrigt var ofullständiga.

– Redovisningen av ägarekategorier (fråga 4) har uppenbarligen vållat problem i vissa fall, särskilt då ägaren varit juridisk person. Sålunda har "universitetet" ibland hänförts till *staten* och ibland till *annan ägare*. Vid granskningen har universitetet betraktats som "annan ägare".

– Det är inte ovanligt att en arrendator är delägare i ekonomibyggnaderna (t. ex. när han arrenderar av syskon) och av denna anledning kryssat *ja* i fråga 7.

– Troligen var det för en del arrendatorer oklart vilket år som skulle anges i fråga 9 (grundavgiftsåret) vid korta arrenden (ett år eller "tills vidare") och då arrendet innehafts under en längre tidsperiod och avtalet var muntligt.

– I en del fall kryssades flera arrendeperioder i fråga 10 (t. ex. *fem* och *ett* år eller *5 år* och *tills vidare*). Troligen avsågs här oftast avtal som tecknats för en längre period och som därefter automatiskt skulle förlängas med ett år i taget eller tills vidare, om det ej sades upp av någondera parten. Vid granskningen inom SCB ströks som regel det kortare alternativet i dessa fall. För muntliga avtal kodades dock *tills vidare* om detta angetts som alternativ vid flera kryssmarkeringar.

– Oftast redovisades i fråga 11 arrendeavgiften utan uppdelning på komponenter (olika tillägg). Vid granskningen tolkades detta undantagslöst som att sådana tilläggsavgifter saknades och detta även i de fall endast en totalsumma redovisats (dvs. summa arrendeavgift sattes lika med grundavgift).

– I ett mindre antal fall konstaterades arrendeavgiften ha redovisats per hektar. I dessa fall skedde omräkning med ledning av åkerarealen. Vid granskningen hölls särskild uppsikt på blanketter där redovisning per hektar kunde ha förekommit (= låga avgifter) och vid tveksamhet beträffande redovisningsmetod togs kontakt med uppgiftslämnaren. Någon garanti för att alla sådana felredovisningar uppmärksammats kan dock inte lämnas. I Malmöhus län är t. ex. avgifterna per hektar oftast betydligt högre än i övriga delar av landet, varför "låga avgifter" här inte framträder särskilt tydligt. Eventuella fel i granskningen på denna punkt antas dock ha förhållandevis liten effekt på slutresultatet, eftersom felen i första hand torde gälla mindre arealer där de är svårast att uppmärksamma.

– I vissa fall tog jordbrukaren upp kostnader för underhåll och reparationer av byggnader (i en del fall också investeringar) som en komponent i arrendeavgiften. Dessa uppgifter ströks oftast vid granskningen. Någon garanti för att samtliga sådana felredovisningar uppmärksammats kan dock inte lämnas, eftersom förekommande tillägg inte alltid specificerades. Antalet arrenden med sådana tillägg var dock inte särskilt stort.

– I fråga 12 skulle brukaren ange om annan form av ersättning för arrendet utgått till markägaren än kontanter. Härmed avsågs t. ex. husbehovsved, snöröjning på vintern, vissa körningar etc. Uppenbarligen har många jordbrukare kryssat *ja* i fråga 12, även då det varit fråga om andra slag av åtaganden, t. ex. reparationer och underhåll av byggnader.

– I ett mindre antal fall uppgavs i fråga 13 särskild index trots att något indextillägg ej uppgivits i fråga 11. I dessa fall ströks uppgiften då det genomgående antogs att grundavgiften var bestämd med ledning av indexen i fråga. I några fall kanske dock den korrekta tolkningen borde ha varit att

indextillägget i fråga 12 var 0, dvs. att indexklausulen skulle komma att lösas ut först för t. ex. påföljande arrendeår.

5.3 *Resultatbearbetning*

I undersökningen har endast tagits med arrenden/avtal för vilka redovisats åkerareal och/eller kultiverad betesmark. Vid beräkningen av hektaravgiften har den kultiverade betesmarken lagts till åkerarealen efter multiplicering med faktorn 0,4. Denna faktor har bestämts med ledning av resultat från den jordbruksekonomiska undersökningen vilken arbetar med begreppet reducerad betesmark. I undersökningen ingår följande arealer åker och reducerad betesmark.

Område	Åker inkl. reducerad betesmark, ha	Reducerad betesmark, ha	Reducerad betesmark, procent av totalarealen
C	16 754	351	2
E	17 464	289	2
F	7 808	397	5
M	22 703	203	1

I ett mindre antal fall redovisades i blanketten arrenden som ej innefattade vare sig åker eller kultiverad betesmark. Dessa arrenden har ej tagits med i bearbetningen.

Resultaten har redovisats i 20 huvudtabeller och 30 hjälptabeller.

Bilaga C:1–C:2

SCB STATISTISKA CENTRALBYRÅN

Örebro i maj 1977

Uppgiftslämnarna i arrendeundersökningen

Under senare år har en livlig debatt förts om arrendatorernas förhållanden, om arrendeavgifternas storlek etc. Regeringen tillsatte sommaren 1975 en kommitté, arrendelagskommittén. Kommitténs uppgift är att se över vissa delar av den gällande arrendelagsstiftningen.

Arrendelagskommittén har som ett led i sitt arbete gett statistiska centralbyrån (SCB) i uppdrag att utföra en stickprovsundersökning rörande arrendeförhållandena. Syftet med undersökningen är främst att belysa arrendeavgifternas storlek och hur avgifterna bestämts. Undersökningen görs bland jordbrukare med arrenderad areal i Malmöhus, Östergötlands, Uppsala och Jönköpings län.

Ni är en av de ca 2 000 som slumpmässigt valts ut för att delta i undersökningen. Er medverkan är frivillig, men vi vill betona att det är av stor vikt att alla som valts ut också deltar i undersökningen. Av statistiska skäl kan nämligen ingen av de utvalda ersättas med någon annan uppgiftslämnare.

De uppgifter Ni lämnar skyddas av sekretesslagen och kommer inte till kännedom för någon utanför SCB. Sedan uppgifterna bearbetats vid SCB överlämnas resultaten till arrendelagskommittén i form av tabeller. I dessa tabeller kan inte uppgifter för enskilda företag identifieras.

Vill Ni veta mer om undersökningen kan Ni vända Er till Lars Hedqvist eller Ulf Jorner, SCB, tel 019 - 14 03 20 ankn 472 resp 655.

Svarsblanketten emotses i retur senast den 23 maj 1977.

Vi tackar på förhand för Er medverkan.

STATISTISKA CENTRALBYRÅN
Enheten för lantbruksenkäter

Bernt Wilson

Bernt Wilson
Statistikchef

SCB STATISTISKA CENTRALBYRÅN
Enheten för lantbruksenkäter
Postadress Box 902 701 22 ÖREBRO
Gatuadress Folkungagatan 8
Telefon Riktnr Abonnentnr 019-14 03 20

Uppgifterna är sekretesskyddade enligt 16 § sekretesslagen (SFS 1937:249)

ENKÄTSVAR
Arrendeundersökning

1977

Blanketten insänds **senast den 23 maj 1977** till

Statistiska centralbyrån
Enheten för lantbruksenkäter
Box 902
701 22 ÖREBRO

Undersökningen som avser arrendeavgifter m m för arrendeåret 1976, utförs av statistiska centralbyrån (SCB) på uppdrag av arrendelagskommitten. Närmare information om undersökningens bakgrund och syfte lämnas i bifogade brev.

Följande frågor avser arrenderad areal och arrendeförhållanden under 1976 (vanligtvis 14 mars 1976 - 14 mars 1977). De uppgifter Ni lämnar kommer endast att användas för statistiskt ändamål.

	Antal arrendeavtal	Därav	
		skriftliga avtal	muntliga avtal
1 **Hur många arrendeavtal** (skriftliga eller muntliga) **hade Ni i juni 1976?**	(01)	(02)	(03)

	Areal åker, ha	Därav enligt	
		skriftliga avtal	muntliga avtal
2 **Hur stor var den arrenderade åkerarealen i juni 1976?**	(04) ha	(05) ha	(06) ha

Nedanstående frågor skall besvaras för vart och ett av de arrenden (arrendeavtal) Ni hade i juni 1976. Om Ni arrenderade mark enligt mer än fyra arrendeavtal besvaras frågorna för de arealmässigt största arrendena. Samma arrende betecknas genomgående på samma sätt (A, B, C, D) vid besvarandet av frågorna.

OBS
Frågorna avser de arrenden Ni hade i juni 1976

3 **Ange län, församling och fastighetsbeteckning(ar) samt arealer för den mark Ni arrenderade i juni 1976**	Arrende A	Arrende B	Arrende C	Arrende D
a Län	(01)	(01)	(01)	(01)
b Församling	(02)	(02)	(02)	(02)
c Fastighetsbeteckning(ar)	(03)	(03)	(03)	(03)
d Arealer (hektar)	(04)	(04)	(04)	(04)
Åker	ha	ha	ha	ha
Kultiverad betesmark	(05) ha	(05) ha	(05) ha	(05) ha
Annan gräsbärande mark	(06) ha	(06) ha	(06) ha	(06) ha
Övrig mark	(07) ha	(07) ha	(07) ha	(07) ha

VÄND!

SCB A/LE 550. 5 1977 4 000 ex

SCB STATISTISKA CENTRALBYRÅN
Blankettutgivare
Enheten för lantbruksenkäter
Telefon
Riktnr Abonnentnr
019 - 14 03 20

	Arrende A	Arrende B	Arrende C	Arrende D
4 Vem ägde den mark Ni arrenderade i juni 1976?	(08)	(08)	(08)	(08)
Nära släktingar (föräldrar, svärföräldrar, syskon, barn)	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Annan enskild person	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
Dödsbo i vilket Ni själv är delägare	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3
Annat dödsbo	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4
Aktiebolag	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5
Staten (t ex domänverket, lantbruksnämnd)	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6
Kommun	☐ 7	☐ 7	☐ 7	☐ 7
Kyrkan	☐ 8	☐ 8	☐ 8	☐ 8
Annan ägare (t ex ideell förening, stiftelse)	☐ 9	☐ 9	☐ 9	☐ 9
	(09)	(09)	(09)	(09)
5 Arrendeavtalet är (var) **muntligt**	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
skriftligt	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
6 Vilka byggnader ingår (ingick) **i arrendet enligt avtalet?**				
Bostad åt arrendatorn (oavsett om Ni utnyttjar bostaden eller ej)	(10) ☐ 1	(10) ☐ 1	(10) ☐ 1	(10) ☐ 1
Djurstall, maskinhall eller annan ekonomibyggnad	(11) ☐ 2	(11) ☐ 2	(11) ☐ 2	(11) ☐ 2
Annan byggnad (t ex torp som hyrs ut)	(12) ☐ 3	(12) ☐ 3	(12) ☐ 3	(12) ☐ 3
Inga byggnader ingår	(13) ☐ 4	(13) ☐ 4	(13) ☐ 4	(13) ☐ 4
7 Äger (ägde) **Ni själv någon ekonomibyggnad på den arrenderade arealen?**	(14)	(14)	(14)	(14)
Nej	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Ja, ange vilka (t ex svinstall, maskinhall, lada)	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
8 Vilket år tillträdde Ni första gången arrendet?	(15) År	(15) År	(15) År	(15) År
9 Vilket år bestämdes den grundavgift som gällde för arrendet i juni 1976?	(16) År	(16) År	(16) År	(16) År

	Arrende A	Arrende B	Arrende C	Arrende D
10 Hur lång är (var) **arrendeperioden enligt det avtal som gällde i juni 1976?**	(17)	(17)	(17)	(17)
För automatiskt förlängda avtal anges förlängningsperiodens längd. För muntliga avtal anges "Tillsvidare" såvida inte bestämd arrendeperiod avtalats.				
Tio år	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Fem år	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
Ett år	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3
Annan period, ange antal år	☐ 4 Antal år	☐ 4 Antal år	☐ 4 Antal år	☐ 4 Antal år
Tillsvidare	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5
11 Vilken arrendeavgift (moms ej inräknad) **erlade Ni för arrendeåret 1976?**	(18)	(18)	(18)	(18)
Grundavgift per år enligt arrendeavtalet	kr	kr	kr	kr
Eventuellt indextillägg	(19) kr	(19) kr	(19) kr	(19) kr
Andra tillägg enligt arrendeavtalet (t ex brandförsäkringspremie, avgift till samfällighet)	(20) kr	(20) kr	(20) kr	(20) kr
Tillägg enligt särskilda tilläggsavtal (t ex förräntning av belopp för nybyggnad)	(21) kr	(21) kr	(21) kr	(21) kr
SUMMA avgift arrendeåret 1976 (moms ej inräknad)	(22) kr	(22) kr	(22) kr	(22) kr
12 Förekommer annan form av ersättning till markägaren än kontanter (utöver det belopp som angetts ovan)?	(23)	(23)	(23)	(23)
Ja	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Nej	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
13 Vid indextillägg enligt fråga 11, ange vilken index som används (användes)	(24)	(24)	(24)	(24)
60 % av avräkningsprisindex (60 % av A-index)	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Avräkningsprisindex (A-index)	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
Konsumentprisindex	☐ 3 Index	☐ 3 Index	☐ 3 Index	☐ 3 Index
Annan index, ange vilken	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4
14 Hur bestämdes arrendeavgiften vid nytillträdet?	(25)	(25)	(25)	(25)
Efter anbudsförfarande	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Efter annan överenskommelse med ägaren	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2

VÄND!

15 Om arrendeperioden förlängts efter nytillträdet, ange hur arrendeavgiften senast (före juni 1976) bestämdes	Arrende A (26)	Arrende B (26)	Arrende C (26)	Arrende D (26)
Genom automatisk förlängning	1	1	1	1
Efter överenskommelse med ägaren	2	2	2	2
Av arrendenämnden eller fastighetsdomstolen	3	3	3	3
16 Till vilket ändamål används (användes) **den areal Ni arrenderar** (arrenderade)?	(27)	(27)	(27)	(27)
Huvudsakligen växtodling för **avsalu**	1	1	1	1
Huvudsakligen växtodling för **egen animalieproduktion**	2	2	2	2
17 Hade Ni i juni 1976 yrkesmässig trädgårdsodling (t ex köksväxter, bär) **på någon del av den arrenderade arealen?**	(28)	(28)	(28)	(28)
Nej	1	1	1	1
Ja, ange areal	2	2	2	2
	ha	ha	ha	ha

- Fråga 18 besvaras endast för sidoarrenden som nytillträtts efter 1972

18 Tog Ni sidoarrendet på grund av att Ni annars skulle ha haft outnyttjad maskinutrustning?	Arrende A (29)	Arrende B (29)	Arrende C (29)	Arrende D (29)
Ja	1	1	1	1
Nej	2	2	2	2

Övriga upplysningar

Eventuella kommentarer till svaren

Underskrift

Ort och datum	Namnteckning
den / 1977	

Statens offentliga utredningar 1978

Kronologisk förteckning

1. Stat–kyrka. Ändrade relationer mellan staten och svenska kyrkan. Kn.
2. Stat–kyrka. Bilaga 1. Kyrkans framtida organisation. Kn.
3. Stat–kyrka. Bilaga 2–12. Utredningar i delfrågor. Kn.
4. Skolplanering och skolstorlek. Faktaredovisning och bedömningsunderlag. U.
5. Föräldrautbildning. S.
6. Ny skogspolitik. Jo.
7. Skog för framtid. Jo.
8. Hyresrätt 2. Lokalhyra. Ju.
9. Ny konkurrensbegränsningslag. H.
10. Barnets rätt. 1. Om förbud mot aga. Ju.
11. Kapitalmarknaden i svensk ekonomi. E.
12. Kapitalmarknaden i svensk ekonomi. Bilaga 1. E.
13. Kapitalmarknaden i svensk ekonomi. Bilaga 2–4. E.
14. Arbete åt handikappade. A.
15. Praktikfrågor–åtgärder i ett kort perspektiv. U.
16. Regional konsumentpolitisk verksamhet. H.
17. Energi. I.
18. Öresundsförbindelser. K.
19. Öresundsförbindelser. Bilaga A. Ritningar. K.
20. Öresundsförbindelser. Bilaga B. Konsekvenser för företag och hushåll. K.
21. Bemanning av fartyg. K.
22. Energi, strukturomvandling och sysselsättning. A.
23. Växtförädling. Jo.
24. Ny renhållningslagstiftning. Jo.
25. Etablering av miljöstörande industri. Bo.
26. Hälso- och sjukvårdspersonalen. S.
27. Fortsatt körkortsreform. K.
28. Kvinnors förvärvsarbete och förvärvshinder. A.
29. Arbete i jordbruk och trädgård. A.
30. Brand inomhus. B.
31. Trafikpolitik-kostnadsansvar och avgifter. K.
32. Ny indelningslag för kommuner, landstingskommuner och församlingar. Kn.
33. Ordningsvakter. Ju.
34. Förstärkt skydd för fri- och rättigheter. Ju.
35. Regional utvecklingsplanering, länsplanering, vidgad länsdemokrati. Kn.
36. Arrenderätt 1. Ju.

KUNGL. BIBL.
- 1 JUN 1978
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1978

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Hyresrätt 2. Lokalhyra. [8]
Barnets rätt. 1. Om förbud mot aga. [10]
Ordningsvakter. [33]
Förstärkt skydd för fri- och rättigheter. [34]
Arrenderätt 1. [36]

Socialdepartementet

Föräldrautbildning. [5]
Hälso- och sjukvårdspersonalen. [26]

Kommunikationsdepartementet

1975 års danska och svenska öresundsdelegationer. 1. Öresundsförbindelser. [18] 2. Öresundsförbindelser. Bilaga A. Ritningar. [19] 3. Öresundsförbindelser Bilaga B. Konsekvenser för företag och hushåll. [20]
Bemanning av fartyg. [21]
Fortsatt körkortsreform. [27]
Trafikpolitik-kostnadsansvar och avgifter. [31]

Ekonomidepartementet

Kapitalmarknadsutredningen. 1. Kapitalmarknaden i svensk ekonomi. [11] 2. Kapitalmarknaden i svensk ekonomi. Bilaga 1. [12] 3. Kapitalmarknaden i svensk ekonomi. Bilaga 2–4. [13].

Utbildningsdepartementet

Skolplanering och skolstorlek. Faktaredovisning och bedömningsunderlag. [4]

Jordbruksdepartementet

1973 års skogsutredning. 1. Ny skogspolitik. [6] 2. Skog för framtid. [7]
Växtförädling. [23]
Ny renhållningslagstiftning. [24]

Handelsdepartementet

Ny konkurrensbegränsningslag. [9]
Regional konsumentpolitisk verksamhet. [16]

Arbetsmarknadsdepartementet

Sysselsättningsutredningen. 1. Arbete åt handikappade. [14] 2. Energi, strukturomvandling och sysselsättning. [22] 3. Kvinnors förvärvsarbete och förvärvshinder. [28]
Arbete i jordbruk och trädgård. [29]

Bostadsdepartementet

Etablering av miljöstörande industri. [25]
Brand inomhus. [30].

Industridepartementet

Energi. [17]

Kommundepartementet

Kyrkoministerns stat–kyrka grupp. 1. Stat–kyrka. Ändrade relationer mellan staten och svenska kyrkan. [1] 2. Stat–kyrka. Bilaga 1. Kyrkans framtida organisation. [2] 3. Stat–kyrka. Bilaga 2–12. Utredningar i delfrågor. [3]
Ny indelningslag för kommuner, landstingskommuner och församlingar. [32]
Regional utvecklingsplanering, länsplanering, vidgad länsdemokrati. [35]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

KGL. BIBL.
- 1 JUN 1978
STOCKHOLM

LiberFörlag
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-04075-1
ISSN 0375-250X