

Investeringar i arrendejordbruket och andra arrenderättsliga frågor



Ur KB:s samlingar

Digitaliserad år 2014



National Library
of Sweden

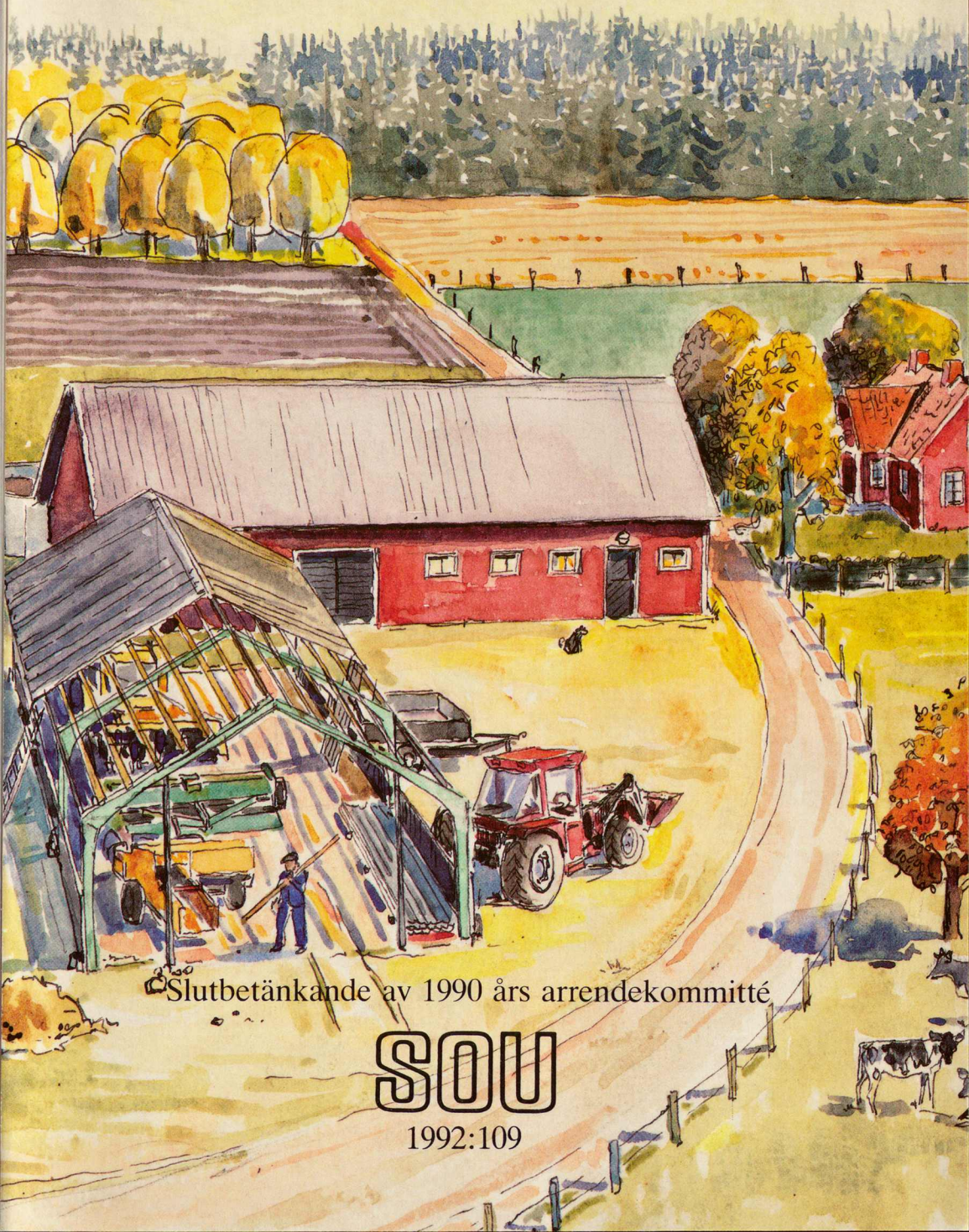
Slutbetänkande av 1990 års arrendekommitté

SOU

1992:109



Investeringar i arrendejordbruket och andra arrenderättsliga frågor

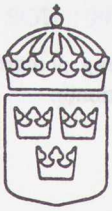


Slutbetänkande av 1990 års arrendekommitté

SOU

1992:109

Ref KB 0c



Statens offentliga utredningar
1992:109
Justitiedepartementet

Investeringar i arrende- jordbruket och andra arrenderättsliga frågor

Slutbetänkande av 1990 års arrendekommitté
Malmö 1992

SOU och Ds kan köpas från Allmänna Förlaget, som också på uppdrag av regeringskansliets förvaltningskontor ombesörjer remissutsändningar av dessa publikationer.

Adress: Allmänna Förlaget
Kundtjänst
106 47 Stockholm
Tel 08/739 96 30
Telefax: 08/739 95 48

Publikationerna kan också köpas i Informationsbokhandeln, Malmtorgsgatan 5, Stockholm.

Omslagsbild: Peder Gowenius

Till statsrådet Reidunn Laurén

Genom beslut den 17 maj 1990 bemyndigade regeringen chefen för justitiedepartementet att tillkalla en kommitté att i vissa avseenden se över arrendelagstiftningen. Som ledamöter förordnades den 4 juli 1990 hovrättslagmannen Olle Ekstedt, ordförande, den 12 oktober 1990 riksdagsledamöterna Owe Andréasson och Sven-Olof Petersson samt den 27 mars 1992 riksdagsledamoten Per Stenmarck.

Under arbetet med detta betänkande har som sakkunniga medverkat lantbrukaren Folke Andersson, lantmästaren Nils Gyllenkrok, lantbrukaren Rune Persson, lantbruksdirektören Bengt Petersson och arrendeombudsmannen Lars-Göran Svensson. Som experter har medverkat hovrättsassessorerna Olle Abrahamsson och hovrättsrådet Agneta Ohlsson.

Sekreterare har varit rådmannen Lennart Svensäter.

Kommittén, som har antagit namnet 1990 års arrendekommitté (Ju 1990:06), har tidigare överlämnat betänkandet (SOU 1991:85) Historiska arrenden - förslag till friköpslag.

Vi får härigenom överlämna betänkandet Investeringar i arrendejordbruket och andra arrenderättsliga frågor. Till betänkandet fogas ett särskilt yttrande av Rune Persson.

Uppdraget är härmed slutfört.

Malmö i oktober 1992

Olle Ekstedt

Sven-Olof Petersson

Owe Andréasson

Per Stenmarck

/Lennart Svensäter

Innehåll

<i>Sammanfattning</i>	7
<i>Författningsförslag</i>	13
<i>1 Utredningsuppdraget</i>	35
<i>2 Jordbruksarrendatorers investeringar</i>	37
2.1 Inledning	37
2.2 Gällande regler	39
2.3 Tidigare förslag till reformer	46
2.4 Överväganden och förslag	57
2.4.1 Reformbehov	57
2.4.2 Reformens inriktning	60
2.4.3 De föreslagna reglernas placering	77
2.4.4 Inlösen av en investering	78
2.4.5 Överlåtelse av arrenderätten	90
2.4.6 Höjning av arrendeavgiften	102
<i>3 Ansvar för skador på byggnader och andra anläggningar</i>	107
3.1 Gällande regler	107
3.2 Framförda önskemål om reformer	109
3.3 Överväganden och förslag	109
<i>4 Redaktionell översyn av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB</i>	117
<i>5 Viltskador</i>	121
5.1 Gällande regler	121
5.2 Framförda önskemål om reformer	123
5.3 Överväganden och förslag	125
<i>6 Klander av syn</i>	141
6.1 Gällande regler	141
6.2 Överväganden och förslag	142

7	<i>Deposition av arrendeavgift</i>	147
7.1	Gällande regler	147
7.2	Framförda önskemål om reformer	149
7.3	Överväganden och förslag	149
8	<i>Besittningsskydd vid gemensamt arrendatorsskap</i>	153
8.1	Inledning	153
8.2	Gällande regler	154
8.3	Överväganden och förslag	159
9	<i>Kostnader och regionalpolitiska konsekvenser</i>	165
10	<i>Specialmotivering</i>	167
10.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	167
10.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	179
	<i>Särskilt yttrande</i>	181
	<i>Bilaga</i>	
	Jämförelse mellan de nuvarande reglerna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB och reglernas placering efter den omredigering som föreslås i kapitel 4	185

Sammanfattning

En av kommitténs huvuduppgifter har varit att utforma förslag till regler om skydd för jordbruksarrendatorns investeringar på arrendestället. Ett förslag till sådana regler presenteras i detta betänkande.

I betänkandet läggs vidare fram förslag till några ytterligare förändringar på skilda områden av arrendelagstiftningen. Uppdraget har innefattat att överväga frågor om ansvaret för olyckshändelser på byggnader och andra anläggningar, om ansvaret för skador av vilt, om möjlighet att klandra en syn anslutningsvis, om möjlighet att i vissa fall deponera arrendeavgift samt om besittningsskydd när en medarrendator vill träda ut ur arrendeförhållandet. Våra överväganden i dessa delar redovisas i separata kapitel.

Betänkandet innehåller också ett förslag till omredigering av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB.

Jordbruksarrendatorers investeringar

Sedan många år har från skilda håll framhållits att det finns ett behov av nya bestämmelser om investeringar på arrendeställen. Behovet av en reform har på senare tid accentuerats. I ett läge där förhållandena inom svenskt jordbruk präglas av osäkerhet och låg lönsamhet är det av särskild betydelse att förbättra jordbrukets internationella konkurrenskraft. Ett sätt att åstadkomma detta är att skapa förutsättningar för ett framtida gott investeringsklimat i sådana jordbruksföretag som drivs på arrenderad mark.

Det betonas i betänkandet att frågor med anknytning till investeringar på arrendestället i första hand bör lösas genom överenskommelse mellan parterna. Förslagets regler avser situationen då någon sådan överenskommelse inte kan nås.

De föreslagna reglerna innebär att en arrendator som vill utföra en investering skall kunna vända sig till arrendenämnden med en begäran om tillstånd till investeringen. En förutsättning för att ett sådant tillstånd skall få lämnas är enligt förslaget att den ifrågasvarande investeringen kan antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Dessutom skall intresset av att investering sker överväga jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till samtliga omständigheter av betydelse.

I lagtexten har som en särskild omständighet angetts förhållandet mellan investeringen och arrendeställets värde. I princip skall tillstånd inte lämnas om investeringen är så omfattande att en senare inlösen framstår som praktiskt omöjlig med hänsyn till att investeringen är mera värd än fastigheten.

Om tillstånd lämnas till investeringen skall jordägaren beredas tillfälle att utföra den inom viss tid som bestäms av arrendenämnden. Utför jordägaren inte investeringen får arrendatorn göra den på egen bekostnad.

I ett fall där arrendatorn utfört investeringen skall han enligt förslaget ha rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Jordägaren skall dock först erbjudas att mot skälig ersättning lösa den med arrendenämndens beslut avsedda investeringen. Om jordägaren önskar anta erbjudandet skall han inom två månader skriftligen förbinda sig att lösa egendomen. Inlösen skall också ske om arrendatorn inte har möjlighet att överlåta arrenderätten på grund av att jordägaren gör självinträde eller övertar arrendestället i enlighet med någon annan bestämmelse i 9 kap 8 § JB.

Reglerna bygger på att vad som är skälig ersättning, liksom övriga villkor vid övertagandet av egendomen, i första hand skall bestämmas av parterna gemensamt. Kan de inte komma överens skall frågorna avgöras av arrendenämnden.

I fall då arrenderätten får överlåtas av arrendatorn får överlåtelse ske till en person som har sådana förutsättningar att driva jordbruk och fullgöra de skyldigheter som följer med ett arrendatorsskap att jordägaren skäligen bör kunna nöjas med honom som arrendator. Om jordägaren inte förklarar sin godta en person som anvisats av arrendatorn skall frågan avgöras av arrendenämnden. En sådan prövning vid arrendenämnden kan avse flera tänkbara förvärvare.

Bestämmelserna om inlösen/överlåtelse avses gälla också till förmån för en arrendator som förvärvat arrenderätten i enlighet med den föreslagna regeln.

Om en part begär det skall arrendenämnden i samband med prövning av frågan om tillstånd till en investering pröva även frågan om jordägaren skall ha rätt till en högre arrendeavgift om han utför investeringen.

Enligt förslaget skall de nuvarande bestämmelserna om jordägarens rätt till högre arrendeavgift under löpande arrendeperiod justeras på så sätt att sådan rätt föreligger även när jordägaren enligt avtal medverkat till en investering som medför ett högre värde på arrenderätten. En motsvarande rätt skall enligt förslaget finnas när jordägaren utfört eller senare löst in en investering som tillåtits av arrendenämnden enligt de just redovisade reglerna. Den nuvarande rätten till högre arrendeavgift i anledning av jordägarens byggnadsskyldighet föreslås finnas kvar.

Ansvar för skador på byggnader och andra anläggningar

När det gäller skador som inte är så omfattande att jordägarens byggnadsskyldighet aktualiseras gäller för närvarande olika regler beroende på om skadan orsakats av brand eller av någon annan olyckshändelse. Den regel som gäller vid brandskador (9 kap. 19 § JB) ålägger arrendatorn att avhjälpa skadan. Regeln anger dessutom att arrendatorn, om han inte vållat skadan, har rätt till ersättning av jordägaren för den nödvändiga kostnaden sedan arbetet fullbordats. Beträffande skador av annan orsak än brand gäller i stället vanliga regler om arrendatorns underhållsskyldighet.

Regeln i 9 kap. 19 § JB ger således arrendatorn en bättre ställning vid brandskador än vid andra skadeorsaker. Särregleringen beträffande brandskador beror på att jordägaren ansetts ha skyldighet att hålla anläggningarna försäkrade mot brand.

En normal lantbruksförsäkring innefattar numera inte bara brandskador utan även andra skadeorsaker. Normalt är det jordägaren som håller försäkring. Någon ändring i den ordningen föreslås inte. Det föreslås emellertid i betänkandet att arrendatorn skall ha rätt till ersättning av jordägaren även när det gäller skador som har annan orsak än brand när han utfört reparationerna.

Förslagets regel innebär alltså en anpassning till gällande försäkringspraxis. Samtidigt som förslaget innebär att den nuvarande regeln om brandskador utvidgas till att gälla även andra olyckshändelser föreslås att arrendatorn skall åläggas en självrisk. Självriskan skall, om parterna inte kommit överens om ett annat belopp, motsvara ett halvt basbelopp.

Redaktionell översyn av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB.

Kommittén konstaterar att reglerna om underhåll och nybyggnad m.m. är oöverskådliga och har mot den bakgrunden gjort en redaktionell översyn av reglerna i det avsnittet.

Den föreslagna förändringen innebär en viss omflyttning av reglerna. Reglernas materiella innehåll förändras dock inte.

Förändringarna innebär i huvudsak att bestämmelserna i 17 a, 18 och 19 §§ sammanförs till en paragraf (18 §), att de nuvarande bestämmelserna i 20 § överförs till 16 § (som därigenom får ytterligare två stycken) samt att den nuvarande regeln om täckdikning i 21 § första stycket placeras i 19 §.

De föreslagna nya bestämmelserna om investeringar har placerats i 20 §. De till ett investeringstillstånd knutna bestämmelserna om inlösen och överlåtelse har däremot intagits i 9 kap. 31 a §.

En schematisk översikt över omredigeringen finns i en bilaga till betänkandet.

Viltskador

En grundregel i svensk jaktlagstiftning är att den jakträtt som är knuten till ett visst markområde tillkommer markens ägare. Om mark upplåts som jordbruksarrende ingår emellertid även jakträtten i upplåtelsen om parterna inte avtalat annat. I praktiken är det vanligt att jordägaren i arrendeavtalet förbehåller sig jakträtten.

Den som har jakträtt och den som har bruksrätt till ett område har ofta olika intressen med avseende på förekomsten av vilt. Jakträttsinnehavaren har ett intresse av en rik fauna. För jordbruksarrendatorn framstår viltet däremot i stor utsträckning som en källa till problem, i det att vilda djur kan vålla skador på hans jordbruksgrödor. Har arrendatorn inte jakträtt kan han inte själv begränsa viltstammens storlek genom avskjutning. Denna intressemotsättning kan förväntas öka när möjligheterna att erhålla ersättning från viltskadefonden upphör i och med 1994 års utgång.

Kommittén anser inte att det angivna problemet bör angripas på det sättet att jordbruksarrendatorn genom en tvingande lagregel tillförs jakträtten till det arrenderade området. Det förslag som presenteras i betänkandet innebär i stället att arrendatorn, när jakträtten inte ingår i jordbruksarrendet, skall vara berättigad till ersättning av jordägaren för skador som orsakas av vilt. Ersättningsansvaret bygger på att skadorna principiellt kan begränsas genom att jakträtten utnyttjas. Ersättningskyldigheten har begränsats till sådant vilt som får jagas under någon del av året.

Skador av vilt utgör en form av naturpåverkan. Den som bedriver verksamhet i områden där det förekommer vilt måste därför tåla en viss uppkomst av skador. Det bör ankomma på varje jordbrukare att vidta rimliga åtgärder för att förebygga skador av vilt. I detta ligger bl.a. att arrendatorn inte bör ha rätt till ersättning för skador på grödor som med hänsyn till föreliggande viltbestånd är särskilt olämpliga att odla på arrendestället.

Att arrendatorn har ett ansvar för att rimliga förebyggande åtgärder vidtas leder också till att han bör ha en viss självrisk. Förslaget innebär i denna del att man vid bestämmande av ersättningens storlek skall göra avdrag med tio procent av skadans belopp, dock lägst fyra procent av arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret. Ersättningskyldigheten har vidare maximerats till ett belopp som motsvarar denna arrendeavgift för skador under ett år. Bestämmelserna om hur ersättningen skall beräknas föreslås vara dispositiva.

När det gäller förfarandet innebär förslagens regler att skadan, om parterna inte kan komma överens, skall värderas av minst en sakkunnig. Kan parterna inte enas om vem som skall utföra värderingen skall sakkunnig utses av länsstyrelsen. Vid denna medverkan av sakkunnig är det inte fråga om en tillämpning av synreglerna.

Klander av syn

Avräkning med anledning av arrendeförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn skall, om parterna inte avtalat annat, grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut. För den som inte godtar en syn finns möjlighet att klandra den genom att väcka talan mot den andra parten vid domstol. Enligt nu gällande regler skall talan väckas inom två månader från det att synehandlingen delgavs parten. Om synen inte klandras gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig.

Det förhållandet att den tid inom vilken syn skall klandras räknas från dagen då parten delgavs synehandlingen medför att de slutdagar som gäller för respektive parts möjlighet att väcka klandertalan kan skilja sig åt avsevärt. Ordningen kan medföra rättsförluster för enskild part och föranleda onödiga klanderprocesser.

Kommitténs förslag innebär att det införs möjlighet för vardera parten att klandra en syn anslutningsvis, dvs. med anledning av att motparten först klandrat synen. Den som är svarande i den först anhängiggjorda processen skall alltså ges rätt att väcka talan även om den ordinära tiden för klandertalan från partens sida löpt ut. Förutsättningen skall dock vara att han väcker sin klandertalan inom en månad från det att stämning med anledning av motpartens klander delgavs honom.

I anslutning till förslaget om möjlighet att klandra en syn anslutningsvis föreslås att den tidsfrist inom vilken ordinär klande talan skall anhängiggöras förkortas från två månader till en.

Deposition av arrendeavgift

För en gäldenär kan det ibland, såsom när han anser sig ha en motfordran eller när han av något skäl inte kan nå borgenären, vara av stor betydelse att ha möjlighet att prestera betalning genom att sätta ned beloppet t.ex. hos en myndighet i stället för att betala direkt till borgenären. Lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet, som gäller även till förmån för arrendatorer, öppnar möjlighet för en gäldenär att deponera betalning hos länsstyrelsen bl.a. när borgenären vägrar att ta emot betalning av en förfallen gäld och när gäldenären på grund av någon annan omständighet som beror på borgenären är förhindrad att verkställa betalningen. Rätt till deposition föreligger också i situationer där gäldenären inte vet eller bör veta vem som är rätt borgenär. Dessa regler är inte tillräckliga.

Efter förebild i de regler som gäller till förmån för hyresgäster föreslås i betänkandet att arrendatorn skall få möjlighet att betala arrendeavgift genom deposition också när han anser sig ha rätt till nedsättning av arrendeavgiften, rätt till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist samt när han anser sig ha någon annan motfordran

hos jordägaren. Möjlighet till deposition skall enligt förslaget finnas också när det råder tvist om storleken av arrendeavgift som skall utgå i pengar men som inte är till beloppet bestämd i avtalet.

Förslagets bestämmelser har utformats i nära anslutning till de regler som enligt 12 kap. 21 och 22 §§ JB gäller för motsvarande situation i hyresförhållanden. Detta innebär bl.a. att arrendatorn måste ställa säkerhet för den kostnad som jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta, att länsstyrelsen genast skall underrätta jordägaren när deposition skett och att jordägaren, för att få ut beloppet, inom tre månader skall visa antingen att han träffat överenskommelse med arrendatorn om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan i saken mot arrendatorn. I sistnämnda fall får beloppet betalas ut först efter det att det meddelats ett slutligt avgörande i tvistefrågan.

Länsstyrelsen skall vara skyldig att ha medlen räntebärande.

Besittningsskydd vid gemensamt arrendatorsskap

I ett fall där det på arrendatorssidan finns flera personer och någon av dem lämnar avtalsförhållandet ger den nuvarande regleringen inte något besittningsskydd åt kvarvarande arrendator eller arrendatorer vid tidpunkten då en förlängning av avtalet är aktuell. Innebörden av gällande rätt får dock anses vara att bestämmelserna om överlåtelse rätt kan utnyttjas också när det gäller att överföra en andel av arrenderätt till medarrendator.

Att det inte föreligger någon rätt för kvarvarande arrendator att fortsätta arrendet när kompanjonerna är t.ex. syskon eller när de inte har någon släktrelation kan få olyckliga konsekvenser i enskilda fall. Konstruktionen kan verka hämmande för jordbrukets utveckling på arrendestället. Den kan också få oacceptabla följder i socialt hänseende.

Kommitténs förslag i denna del innebär att en eller flera kvarvarande arrendatorer skall kunna få arrendeavtalet förlängt om en medarrendator säger upp avtalet. Om jordägaren inte förklarar sig godta förändringen skall den som önskar kvarstå i arrenderelationen kunna vända sig till arrendenämnden och begära dess tillstånd till förlängning. Nämnden skall då pröva om jordägaren har befogad anledning att motsätta sig förlängningen. Detta motsvarar den regel som gäller beträffande överlåtelser till make och avkomlingar.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

- Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
- dels* att 9 kap. 17 a § skall upphöra att gälla,
 - dels* att 8 kap. 21, 26, 31 och 33 §§ samt 9 kap. 8, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 28 och 31 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
 - dels* att i balken skall införas fem nya paragrafer, 8 kap. 12 a och 12 b §§ samt 9 kap. 8 a, 31 a och 34 a §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

12 a §

Anser arrendatorn att han enligt bestämmelse i denna lag har rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos jordägaren, och vill arrendatorn dra av motsvarande belopp på arrendeavgift som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av arrendeavgift som skall utgå i pengar men som inte är till beloppet bestämd i avtalet.

Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

(1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

När arrendatorn enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller om tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har arrendatorn deponerat arrendeavgift hos länsstyrelsen, får jordägaren inte göra gällande att arrenderätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats till honom.

Beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas i hovrätten genom besvär.

12 b §

Länsstyrelsen skall genast underrätta jordägaren i rekommenderat brev om deposition enligt 12 a §.

Visar inte jordägaren inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och under rättelse om depositionen sänts till honom att han träffat överenskommelse med arrendatorn om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot arrendatorn, har denne rätt att återfå beloppet. Har jordägaren

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

väckt talan inom angiven tid, får beloppet inte lyftas förrän jordägarens talan blivit slutligt avgjord.

Deponerat belopp skall genast insättas i bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

21 §

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarar sig villig antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört inom tre månader från det arrendestället avträddes eller anspråk på lösen slutligt ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

Har ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen ej tagas bort, innan arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller *ej*, om annat avtalats.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller *inte egendom som inlöses eller överläts i samband med överlåtelse av arrenderätt enligt bestämmelserna i 9 kap. 31 a § och inte heller* om annat avtalats.

26 §

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan där- om inom två år från det arren-

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan *eller, i fall som avses i 9 kap. 31 a §*

Nuvarande lydelse

datorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning, klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Föreslagen lydelse

tredje stycket, göra ansökan därom inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning, klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

31 §

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18, 19, 20, 22, 31 eller 31 a § *tredje stycket* eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7, 8 a, 17 § eller 31 a § *ffjärde stycket*,

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 18, 19, 20, 22 eller 31 a § tredje stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 kap.

8 §

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

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

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med en detaljplan,

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.

Att jordägaren i vissa fall är skyldig att lösa arrendatorn tillhörig egendom på arrendestället framgår av 31 a §.

8 a §

Har arrendestället arrendators av flera gemensamt och har en av dem sagt upp arrendeavtalet är en medarrendator berättigad att få arrendeavtalet förlängt för egen del, om arrendenämnden tillåter det. Tillstånd skall lämnas om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig förlängningen.

16 §

Avhjälper arrendatorn brist som förelegat vid tillträdet och har han ej enligt 17 § rätt till ersättning för arbetet så snart det fullbordats, är han berättigad till ersättning vid avräkning enligt 23 §. Detta gäller dock ej sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han inte enligt 17 eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 §

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

Andra stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet.

17 a §

Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vad som nu har sagts gäller dock inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

arrendenämnden enligt tredje stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Är jordägaren enligt första stycket första meningen inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra ett arbete därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §

Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälpes brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostnaden för arbetet fastställts av arrendenämnden på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om ej bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fast-

Om en anläggning behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället är jordägaren skyldig att utföra arbete som krävs därför att

1. en myndighet meddelat beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker,

2. byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny.

Första stycket gäller inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

Skadas anläggning som avses i första stycket 2. av brand eller annan olyckshändelse och är skadan mindre omfattande än där anges skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han inte själv är vållande har han sedan arbetet fullbordats rätt att av jordägaren erhålla ersättning för den del av den nödvändiga kostnaden som överstiger ett halvt basbelopp, om parterna

Nuvarande lydelse

ställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Första - tredje styckena tillämpas inte beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

Är jordägaren på grund av första stycket andra punkten ej skyldig att avhjälpa brist som avses i nämnda stycke, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej bristen är av ringa betydelse. Har ej annat avtalats, äger vad som sagts nu motsvarande tillämpning, om anläggning som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som anges i första stycket.

Föreslagen lydelse

inte överenskommit annat belopp.

Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första och andra stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av arrendenämnden enligt femte stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första och andra stycket prövas av arrendenämnden på begäran av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Är jordägaren enligt första stycket inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren enligt andra stycket inte är skyldig att utföra ett arbete som avses i första stycket 1. därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet och, i fall som avses i första stycket 2, när anläggning som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsplikt genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som där avses.

19 §

Skadas anläggning som avses i 18 § av brand och är skadan mindre omfattande än där anges, skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han ej själv är vållande, har han rätt att av jordägaren erhålla ersättning för den nödvändiga kostnaden sedan arbetet fullbordats.

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp var till arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

20 §

Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, 17 a eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den

Kan inte jordägaren och arrendatorn träffa överenskommelse om en investering som arrendatorn vill utföra kan arrendenämnden lämna tillstånd till den. Tillstånd får lämnas på ansökan av arrendatorn om investeringen kan antas vara till

Nuvarande lydelse

mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet.

Föreslagen lydelse

varaktig nytta för jordbruket på arrendestället och intresset av att investering sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Vid bedömningen skall hänsyn tas även till förhållandet mellan investeringen och arrendeställets värde.

Lämnas tillstånd enligt första stycket skall jordägaren beredas tillfälle att utföra investeringen. Nämnden skall i beslutet utsätta den tid inom vilken jordägaren i så fall har att slutföra arbetena.

På begäran av part skall arrendenämnden i samband med prövning av tillståndsfråga enligt första stycket även pröva fråga om ändring av arrendeavgiften enligt bestämmelserna i 22 §.

Förklarar jordägaren att han inte kommer att utföra investeringen eller har den inte utförts inom föreskriven tid får arrendatorn utföra investeringen på egen bekostnad. Att arrendatorn i sådant fall har rätt att överlåta arrenderätten eller få den egendom som investeringen motsvarar inlöst framgår av 31 a §.

21 §

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp var till arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden.

22 §

Har jordägaren utfört arbete som avses i 17 a eller 18 § eller betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.

Har jordägaren enligt avtal med arrendatorn medverkat till en investering på arrendestället och har arrenderättens värde ökat genom investeringen, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.

Samma skyldighet föreligger också om arrenderätten ökat i värde till följd av att jordägaren utfört arbete som avses i 18 § första stycket, betalat ersättning enligt 18 § fjärde stycket eller 19 § för arbete som arrendatorn utfört eller utfört en investering som tillåtits enligt bestämmelserna i 20 § eller enligt 31 a § löst in egendom som avses med sådan investering.

Kan överenskommelse om ändring av arrendeavgiften enligt bestämmelserna i denna paragraf inte träffas prövas frågan av arrendenämnden.

26 §

Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.

Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § *andra stycket*, 30 § *andra stycket* eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 §, 30 § *andra stycket* eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde.

Över allt som förekommer vid synen skall upprättas skriftlig handling, som undertecknas av synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom tre månader från synens avslutande genom synemännens försorg delges parterna i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

28 §

Om part ej godtager syn, som hållits på sätt och inom tid som anges i 24 §, får parten klandra synen genom att väcka talan mot den andra parten inom *två månader* från det synehandlingen delgavs honom. Klandras icke synen, gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning mot synen är i sådant fall ej tillåten.

Om part ej godtager syn, som hållits på sätt och inom tid som anges i 24 §, får parten klandra synen genom att väcka talan mot den andra parten inom *en månad* från det synehandlingen delgavs honom. Klandras *inte* synen, gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning mot synen är i sådant fall ej tillåten.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Har ena parten klandrat synen inom rätt tid får också motparten, även om han inte iakttagit vad som sägs i första stycket, anföra klander. Han skall dock inom en månad från det att stämningen delgavs honom ge in sin stämningsansökan till fastighetsdomstolen. Om den första klandertalan återkallas eller av annat skäl förfaller, är också den senare talan förfallen.

Synemännen är skyldiga att i mål om klander avge skriftligt yttrande, om rätten begär det.

31 §

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra - fjärde styckena.

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra - fjärde styckena *eller av 31 a §.*

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skäligen ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

dödsfallet. Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Första - tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

31 a §

Har arrendatorn utfört en investering på arrendestället i enlighet med bestämmelserna i 20 § får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först skriftligen erbjuda jordägaren att mot skälig ersättning lösa in den egendom som beslutet enligt 20 § avser. Har jordägaren inte inom två månader från erbjudandet skriftligen åtagit sig att lösa egendomen är hans rätt till inlösen förfallen för en tid av tre år från erbjudandet.

Ett åtagande enligt första stycket innebär att jordägaren därefter är skyldig att lösa egendomen. Sådan skyldighet föreligger också när arrendeförhållandet upphör på grund av omständighet som avses i 8 §.

Kan överenskommelse om jordägarens skyldighet att lösa egendomen eller om de villkor som skall gälla vid en inlösen inte träffas prövas frågan av arrendenämnden på ansökan av part.

Om jordägaren i fall då överlåtelse får ske inte godtar en av arrendatorn anvisad person som

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

ny arrendator skall arrendenämnden på arrendatorns ansökan pröva om jordägaren skäligen kan nöjas med den anvisade personen. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller även till förmån för den arrendator som förvärvat rätt till sådan investering som avses i första stycket i samband med förvärv av arrenderätt från en tidigare arrendator.

34 a §

Ingår inte jakträtten i jordbruksarrendet är jordägaren skyldig att ersätta arrendatorn för skador på jordbruksgrödor som orsakas av vilt som får jagas under någon del av året. Ersättning utgår dock inte för skador på grödor som med hänsyn till föreliggande viltbestånd är särskilt olämpliga att odla på arrendestället.

Om inte annat avtalats skall vid bestämmande av ersättningsbelopp avdrag göras med tio procent av skadans belopp, dock lägst fyra procent av arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret. Den sammanlagda ersättningen under ett år får, om inte annat avtalats, inte överstiga ett belopp som motsvarar arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Finner arrendatorn att skada uppkommit skall han snarast underrätta jordägaren därom. Kan parterna inte enas om ersättningen skall skadan värderas av minst en sakkunnig. Sakkunnig utses av parterna gemensamt eller, på någon av parternas begäran, av länsstyrelsen. Beträffande ersättning till den som varit sakkunnig gäller 27 §.

-
1. Denna lag träder i kraft den
 2. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller, med undantag av 9 kap 28 §, äldre regler fram till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.
 3. Från jordägarens ersättningsskyldighet enligt 9 kap. 34 a § skall avräknas vad arrendatorn på grund av skadan har rätt att erhålla enligt förordningen (1980:400) om ersättning vid vissa viltskador, m.m.
 4. Beträffande arrendetvist som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.
 5. Förekommer i lag eller författning hänvisning till föreskrift som har ersatts genom bestämmelse i denna lag tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

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

Härigenom föreskrivs att 1, 17 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder 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 av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21 eller 31 §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § 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,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

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

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 av avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 8 a, 12 b, 18, 19, 20, 22, 31 § eller 31 a §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § 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,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

17 §

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

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den länsstyrelse eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende som avses i 9 kap. 18, 19, 20, 31 §, eller 31 a § tredje stycket jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den länsstyrelse eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Begärs prövning av fråga som avses i 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom laga-kraftägande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § *eller 31 a § tredje stycket* eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom laga-kraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den

Handwritten header text, possibly a title or date.

22

Main body of handwritten text, appearing to be a list or detailed notes.

Additional handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or concluding remarks.

1 Utredningsuppdraget

På grundval av vad lagutskottet anförde i 1989/90:LU6, vilket riksdagen därefter gett regeringen till känna (rskr. 1989/90:39), utfärdades direktiv för denna kommitté. Direktiven för utredningsuppdraget formulerades av chefen för justitiedepartementet, statsrådet Freivalds, vid regeringssammanträde den 17 maj 1990 (Dir 1990:33).

Statsrådet lämnade inledningsvis en kort redogörelse för den gällande arrendelagstiftningen samt för den hittillsvarande behandlingen av frågorna om införande av regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar och om friköpsrätt vid historiskt arrende. Hon fortsatte:

Av det anförda framgår att det bör införas lagregler dels om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendestället, dels om friköpsrätt vid historiskt arrende. Dessa lagstiftningsfrågor är komplicerade. Frågan om hur en lagstiftning bör utformas måste därför övervägas ytterligare. Dessa överväganden bör enligt min mening göras av en särskild utredning. Utredningen bör också behandla vissa andra arrenderättsliga frågor, i första hand sådana som tagits upp i skrivelser till justitiedepartementet. Jag återkommer till dessa.

I enlighet med vad som också angavs i direktiven har denna kommitté tidigare i ett delbetänkande redovisat ett förslag till lag om friköpsrätt vid historiska arrenden (SOU 1991:85).

Beträffande återstående delar av vårt uppdrag anfördes följande i direktiven.

Jordbruksarrendatorers investeringar

Regler om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar bör utformas med beaktande av de utredningsförslag som redan föreligger och de remissynpunkter som har lämnats på dessa förslag.

En lagstiftning torde endast böra avse investeringar som inte omfattas av jordägarens byggnadsskyldighet och som är av vikt för jordbruksdriften på arrendestället. Det måste givetvis stå parterna fritt att i avtal reglera villkoren för sådana investeringar. Lagreglerna bör endast avse sådana fall där parterna inte kan enas. Det bör klargöras vad som i sådana fall krävs för att en investering skall skyddas. En utgångspunkt synes böra vara att investeringen skall ha godtagits på förhand av

arrendenämnden. Det ankommer på utredningen att närmare ange de rättsliga förutsättningarna för att ett sådant godkännande skall lämnas. Ett godkännande av arrendenämnden bör ge arrendatorn ett lagreglerat skydd för investeringens värde när arrendeförhållandet upphör.

Reglerna om skydd för arrendatorns investering när arrendet upphör kan utformas på olika sätt. En möjlighet är att föreskriva att jordägaren skall vara skyldig att lösa in investeringen. En sådan reglering bör sannolikt kompletteras med regler om hur investeringen skall värderas vid inlösentillfället. Regler om skydd för arrendatorns investering kan också innebära att arrendatorn får en möjlighet att skydda investeringen genom att han ges rätt att överlåta investeringen och arrenderätten till någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Överlåtelserätten kan eventuellt begränsas genom att arrendatorn blir skyldig att först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skäligen ersättning för arrenderättens och investeringens värde (jfr 10 kap. 7 § JB). Det står utredningen fritt att föreslå den lösning av den berörda frågan som utredningen finner mest ändamålsenlig. Av stor betydelse är att reglerna utformas så att de så långt som möjligt förhindrar tvister mellan parterna när arrendet upphör. Vid sina överväganden i denna del bör utredningen beakta vad som anförts i en skrivelse från Lantbrukarnas riksförbund som gavs in till justitiedepartementet den 15 mars 1988. Skrivelsen bör därför överlämnas till utredningen.

Övriga frågor

Utredningen bör också överväga vissa frågor som har aktualiserats i skrivelser till justitiedepartementet från Sveriges jordbruksarrendatorers förbund samt en samrådsgrupp bestående av arrendatorsföreningarna på och kring sydsvenska höglandet. De frågor som här blir aktuella rör flera olika områden av arrenderätten, nämligen möjligheten att anslutningsvis klandra en arrendesyn, möjligheten att deponera arrendeavgift hos länsstyrelsen (jfr 12 kap. 21 § JB), jordägarens ansvar för skador av storm m.m., viltskador vid jordbruksarrende samt besittningsskydd för arrendatorn när en medarrendator vill träda ut ur förhållandet (jfr 12 kap. 47 § JB). De berörda skrivelserna bör överlämnas till utredningen.

I den mån det under utredningsarbetet framkommer behov av det, bör det stå utredningen fritt att föreslå ändringar av även andra arrenderättsliga regler än de nyss berörda. Någon omprövning av de grundläggande arrenderättsliga principerna eller av de reformer på arrendelagstiftningens område som skett efter jordabalkens ikraftträdande bör dock inte äga rum i detta sammanhang.

2 Jordbruksarrendatorers investeringar

2.1 Inledning

Införandet av 1907 års nyttjanderättslag innebar att de olika former av jordlega som tidigare funnits, såsom landbolega, arrende och tillfällig jordavsöndring, sammanfördes till ett enhetligt rättsinstitut, kallat arrende. Till skillnad från tidigare lagstiftning, som i stor utsträckning avsåg att trygga fiskala intressen, byggde lagen på avtalsfrihet. Ett visst inslag av tvingande regler, närmast förestavade av sociala hänsyn, förekom dock. Hit bör räknas bl.a. reglerna om att tillsvidareavtal liksom förbehåll om att jordägaren skulle kunna säga upp arrendatorn före arrendetidens slut förklarades ogiltiga och att uppsägning och förverkande kunde ske endast på i lagen angivna skäl.

Lagen innehöll inga föreskrifter om arrendeställets skick vid utarrenderingen. Reglerna om parternas förhållande i fråga om vård, underhåll och därmed sammanhängande frågor var dispositiva. Enligt den grundläggande regeln härom skulle arrendatorn väl hävda jorden samt vårda och underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter så att inte något försämrades under arrendetiden. Om han eftersatte dessa skyldigheter skulle han betala ersättning till jordägaren när fastigheten avträddes. Å andra sidan hade han då också rätt till gottgörelse för att han avhjälpit brister som funnits när fastigheten tillträddes. I fråga om fastighetens skick vid tillträde och avträde föreskrevs syn som enda bevismedel.

Om en byggnad genom våld eller på annat sätt utan arrendatorns vållande blev förstörd eller så skadad att ny byggnad eller ombyggnad erfordrades var jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål verkställa byggnaden om den inte utan olägenhet kunde undvaras. Var skadan mindre ankom det på arrendatorn att ombesörja dess botande. Berodde skadan på brand hade han dock rätt till skälig gottgörelse av jordägaren för kostnaden. I en påföljande paragraf angavs att om arrendatorn i annat fall uppförde ny byggnad i stället för en som han mottagit hade han, i avsaknad av överenskommelse om annat, att bära den kostnaden

själv. Om byggnaden uppförts enligt en plan som godkänts av jordägaren hade han dock rätt att vid avträdet tillgodoräkna sig husrötebelopp som åsatts den mottagna byggnaden. Även täckdikning som utförts enligt godkänd plan berättigade arrendatorn till ersättning. Denna ersättning var maximerad till kostnaden för tegelrören och förföll till betalning när arbetet utförts.

Vid sidan av dessa bestämmelser innehöll lagen en hembudsregel med avseende på överloppshus och annan arrendatorn tillhörig egendom på arrendestället. Om jordägaren inom en månad förklarar sig villig att lösa egendomen skulle löseskillingen prövas av skiljemän om parterna inte kom överens i den frågan. I fall då jordägaren inte inom månadsfristen lämnat besked om att förvärva egendomen hade arrendatorn rätt att bortföra den, dock först efter att jordägaren fått ersättning för eventuellt material som tagits från fastigheten till anläggningen. Egendom som inte bortförts inom tre månader från det att arrendet upphörde tillföll jordägaren utan lösen.

Arrendatorn fick inte utan jordägarens medgivande sätta annan i sitt ställe. Var arrendeavtalet slutet för viss tid överstigande tjugo år hade arrendatorn rätt att sätta annan med vilken jordägaren skäligen kunde nöjas i sitt ställe om inte jordägaren inom en månad förklarar sig villig att återta arrendestället och betala skälig lösen till arrendatorn. Kunde parterna inte enas om ersättningens stölek skulle frågan avgöras av skiljemän. Även dessa bestämmelser var dispositiva.

De principer på detta område som således slogs fast i 1907 års reform har, om man ser till innehållet i de enskilda bestämmelserna, i stor utsträckning levt kvar under nittonhundratalets lopp. Regler med i väsentliga avseenden likartat innehåll togs med i alla de viktigare utvidgningar i arrendelagstiftningen som gjordes fram till sjuttioalets jordabalksreform. Redan i 1909 års s.k. norrländska arrendelag, som 1927 bl.a. fick ett vidare tillämpningsområde, vann emellertid en socialt präglad syn på arrendeförhållandet betydande insteg. Ett utflöde av denna syn var att den lagens regler i stor utsträckning gjordes tvingande till arrendatorns förmån. Dessutom utvidgades bestämmelserna om rätt för arrendatorn att få ersättning för gjorda förbättringar. Om vissa formaliteter iakttagits hade han vid sitt avträde rätt till ersättning för nödiga kostnader på grund av nyodling och annan jordförbättring. Även jordägarens skyldigheter med avseende på byggnader utökades, bl.a. ålades han en något mera omfattande byggnadsskyldighet.

De angivna principerna fick genomslag också vid den betydande omdaning av arrendelagstiftningen som skedde 1943. Genom den grundläggande indelningen av jordbruksarrendena i "sociala" och "icke-sociala" åstadkoms en lagstiftning som beträffande vissa arrenden gav arrendatorerna ett särskilt skydd via en i huvudsak tvingande

reglering och beträffande övriga tillhandahöll regler för det fall parterna inte överenskommit om annat. Vissa arrenden, de s.k. halvsociala, hade dock inslag av båda dessa regleringar och i fråga om publika arrenden gällde i viss mån särskilda regler. Huruvida ett arrende skulle hänföras till den ena eller andra gruppen berodde främst på vilken kategori jordägaren tillhörde och på arrendeställets areal. Lagens innebörd såvitt gällde de icke-sociala arrendena kan väsentligen sammanfattas på så sätt att arrendatorn skulle väl hävda jorden och i övrigt hålla arrendestället "vid like". Enligt en tvingade bestämmelse var jordägaren byggnadsskyldig i fråga om arbetarbostad. I övrigt var regeln om jordägarens byggnadsskyldighet identisk med den motsvarande regeln i 1907 års lag. Enligt ganska komplicerade regler gällde att arrendatorn hade rätt till ersättning för nyodling och täckdikning. Ersättningen skulle vanligtvis motsvara vad arrendestället ökat i värde, men var maximerad till kostnader som var nödvändiga. Ansvar för arrendeställets skick byggde vid de sociala arrendena på lagens allmänna bestämmelser om underhålls- och byggnadsskyldighet. Bestämmelserna gjordes emellertid tvingande. Därjämte begränsades arrendatorns underhållsskyldighet i fråga om vad som vid tillträdet av synemän betecknats som nödiga hus till mindre reparationer. Medan jordägaren vid de icke-sociala arrendena inte ålades någon reparationskyldighet och endast i begränsad mån var byggnadsskyldig skulle jordägaren vid de sociala såväl vid tillträdet som under arrendetiden svara för större reparationer och för erforderliga ny- och ombyggnader på hus som hänförts till nödig byggnad. I fråga om bostadshus tillkom dessutom regeln att dessa vid tillträdet skulle tillhandahållas i ett skick som överensstämmer med hälsovårdsstadgan.

I anslutning till jordabaksreformen 1972 och 1984 års ändringar i arrendereglerna har tagits vissa ytterligare steg i den riktning som utstakades beträffande sociala arrenden. Samtidigt har reglerna för jordbruksarrenden gjorts mera enhetliga. Till innehållet i de gällande reglerna, som i det stora hela kan sägas vara ett resultat av en medelväg mellan dem som gällde vid de båda tidigare kategorierna, återkommer vi i det följande.

2.2 Gällande regler

I fråga om *arrendeställets skick vid arrendatorns tillträde* anger 9 kap. 17 § JB, för det fall att arrende omfattar bostad åt arrendatorn eller hans anställda, att bostaden vid tillträdet skall avlämnas i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning. Frågor om detta skall avgöras vid syn. Finner synemännen att det finns en brist skall de

föreskriva vilka åtgärder som skall vidtas, fastställa beräknad kostnad samt utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna. Underlåter jordägaren att vidta de angivna åtgärderna får arrendatorn utföra dem i hans ställe. Arrendatorn har då rätt till ersättning, som skall motsvara den fastställda beräknade kostnaden, när arbetet fullbordats. Är bristen inte av endast ringa betydelse får han i stället säga upp avtalet. För tid då arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt ersättning för skada. Bestämmelsen i 17 § är tvingande på så sätt att ett förbehåll, för att gälla mot arrendatorn, måste ha godkänts av arrendenämnden.

I övrigt saknas bestämmelser som direkt tar sikte på att ett arrendeställe på tillträdesdagen skall vara i ett visst skick. Ett åliggande för jordägaren att tillhandahålla arrendestället i visst skick kan dock följa av avtal.

Skulle brist föreligga vid tillträdet har arrendatorn enligt 9 kap. 16 § JB rätt till ersättning för det att han avhjälpit den. Detta gäller dock inte om bristen avser sådan del av arrendestället beträffande vilken han är fritagen från underhållsskyldighet. I den mån jordägarens ersättningskyldighet inte följer av 17 § - som alltså ger arrendatorn rätt till ersättning så snart arbetet fullbordats - aktualiseras arrendatorns rätt till ersättning först vid den avräkning som enligt 9 kap. 23 § JB skall äga rum senare, som huvudregel när arrendestället avträds. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Den grundläggande regeln angående *vård och underhåll* av arrendestället finns i 9 kap. 15 § JB. Ansvar för arrendeställets vård och underhåll åvilar enligt denna bestämmelse arrendatorn. Innebörden är att han skall vårda jord och byggnader, stå för löpande underhåll och därvid bekosta erforderliga reparationer. Skulle arrendestället försämras under arrendetiden har jordägaren rätt till ersättning när avräkning enligt 9 kap. 23 § JB senare sker.

I ett fall där byggnad, täckdikning eller annan anläggning skadats eller förslitits på ett sådant sätt att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny är det emellertid jordägaren som skall utföra det arbetet (9 kap. 18 § första stycket JB). Detta gäller dock bara under förutsättning att skadan eller förslitningen inte beror på arrendatorns vållande. Dessutom skall anläggningen behövas med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Skulle jordägaren i ett fall som omfattas av 18 § första stycket underlåta att inom skälig tid efter anmaning avhjälpa bristen har arrendatorn i enlighet med bestämmelsens andra stycke alternativa

möjligheter att agera. Han kan säga upp avtalet om bristen inte är av ringa betydelse. Han kan också välja att utföra arbetet i jordägarens ställe. Har arrendenämnden tidigare fastställt en beräknad kostnad för arbetet är arrendatorn redan när arbetet fullbordats berättigad till ersättning av jordägaren med det sålunda fastställda beloppet. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Frågor om jordägarens byggnadsskyldighet enligt 18 § första stycket prövas av arrendenämnden och kan påkallas av vardera parten i arrendeavtalet. Om arrendatorn begär det skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Enligt 18 § fjärde stycket undantas från jordägarens byggnadsskyldighet hägnad och annan anläggning av sådan art att ett fullständigt istandsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §. Jordägaren är heller inte byggnadsskyldig beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet.

Som framgått kan jordägarens byggnadsskyldighet vara utesluten därför att anläggningen inte anses behövas med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Också för detta fall gäller särskilda regler. I ett sådant fall har arrendatorn enligt 18 § femte stycket rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Är det fråga om en brist som inte endast är av ringa betydelse kan han vidare säga upp arrendeavtalet. Motsvarande regler gäller om inte annat avtalats för det fall att en anläggning, som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet, genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada att byggnadsskyldighet kan inträda enligt 18 § första stycket.

Vid mindre omfattande skador på grund av brand är det enligt 9 kap. 19 § JB i stället arrendatorn som är skyldig att avhjälpa skadan. För de nödvändiga kostnader som uppkommer i ett sådant sammanhang har han emellertid, förutsatt att han inte varit vållande till skadorna, rätt till ersättning av jordägaren. Jordägarens ersättningsskyldighet inträder när arbetet fullbordats.

Som huvudregel är varken jordägaren eller arrendatorn skyldig att *förbättra* arrendestället under arrendetiden. I ett par fall gäller dock undantag från denna regel. Undantagen finns intagna i 9 kap. 17 a § och 21 § första stycket JB.

Enligt 17 a § kan jordägaren bli skyldig att bygga om en befintlig anläggning eller bygga en ny anläggning om en myndighet meddelat beslut som innebär att arrendestället i annat fall inte får användas på avsett sätt. Reglerna om detta är uppbyggda på samma sätt som de i

18 §. En förutsättning för jordägarens byggnadsskyldighet är att anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Undantag från jordägarens byggnadsskyldighet föreligger när arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § liksom när arbetet avser en sådan del av arrendestället som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet.

Också i övrigt är bestämmelserna i 17 a § väsentligen likalydande med dem som knutits till byggnadsskyldigheten enligt 18 §. Arrendatorn kan således utföra arbetet i jordägarens ställe om denne inte vidtagit åtgärden inom skäligen tid efter anmaning. Har arrendenämnden tidigare fastställt kostnaden för arbetet har arrendatorn rätt till ersättning med det beloppet när arbetet fullbordats. När jordägarens underlåtenhet inte är av ringa betydelse får arrendatorn säga upp arrendeavtalet. Han har också rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften för den tid arrendestället inte kunnat utnyttjas för avsett ändamål samt till ersättning för skada.

Frågor om byggnadsskyldigheten avgörs också i detta fall av arrendenämnden och såväl jordägare som arrendator kan påkalla en sådan prövning. På begäran av arrendatorn skall nämnden också i detta fall fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

I ett fall där det föreligger undantag från jordägarens byggnadsskyldighet på grund av att anläggningen inte behövs för en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället har arrendatorn även i detta fall rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften. Om arbetet inte är av ringa betydelse för arrendatorns verksamhet har han också rätt att säga upp avtalet. Har parterna inte överenskommit om annat gäller motsvarande för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra arbetet därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet.

Jordägaren är enligt 21 § första stycket vidare skyldig att ersätta arrendatorn kostnaden för ny täckdikning som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Ersättningsskyldigheten inträder när arbetet fullbordats och avser då ett av arrendenämnden fastställt belopp, som skall motsvara den beräknade kostnaden för arbetet. Regeln är tvingande.

Bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet - och skyldighet att ersätta kostnader föranledda av att han inte själv utfört det arbete som omfattas av denna skyldighet - kompletteras av två regler som för vissa situationer ger arrendatorn en *rätt till ersättning vid en framtida avräkning* enligt 9 kap. 23 § JB. Den första regeln finns i 9 kap. 20 §, den andra i 21 § andra stycket.

20 § gäller för det fallet att arrendatorn uppfört en ny byggnad i stället för en som han mottagit. Är arrendatorn inte berättigad till

ersättning för den nya byggnaden enligt 17, 17 a eller 18 § har han vid avräkningen rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller har uppförts enligt en plan som godkänts av jordägaren. För eventuella brister på den nya byggnaden skall dock göras avdrag med belopp, motsvarande kostnaden för att avhjälpa bristen. Motsvarande regler gäller enligt bestämmelsens andra stycke i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet.

I 21 § andra stycket finns dessutom en dispositiv regel enligt vilken arrendatorn är berättigad till ersättning för att han anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket, dock inte om den är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning. Ersättningen är maximerad till vad som motsvarar den nödvändiga kostnaden.

Slutligen finns i 9 kap. 22 § JB en regel som berättigar jordägaren till en *skäligen höjning av arrendeavgiften* med anledning av att han fullgjort sin byggnadsskyldighet enligt 17 a eller 18 § eller, i enlighet med bestämmelserna i 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket, betalat ersättning för arbete som arrendatorn utfört i jordägarens ställe. Förutsättningen är att arrenderättens värde ökat genom arbetet.

Av särskild betydelse för de fortsatta övervägandena är också de för arrenden i allmänhet gällande bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB. Enligt paragrafens första stycke skall den arrendator som uppfört egen byggnad på arrendestället eller i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, när han frånträder arrendet erbjuda jordägaren att lösa in byggnaden eller vad som eljest utförts. Arrendatorn får föra bort egendomen om jordägaren inte inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarar sig villig att anta det. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick. Är egendomen inte bortförd inom tre månader från det att arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligt ogillades tillfaller det enligt andra stycket jordägaren utan lösen. I fall då ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning föreskrivs i tredje stycket att anläggningen inte får tas bort förrän arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten. Bestämmelserna är dispositiva.

Dessa regler är stränga till sin utformning. De ger intrycket att arrendatorn i praktiken skulle få finna sig i att utan lösen få avstå icke flyttbara investeringar, t.ex. byggnader. Kommitténs erfarenheter är emellertid att avtalspraxis kommit att utvecklas i en riktning som innebär att arrendatorerna faktiskt ofta kompenseras för utförda förbättringar av arrendestället. Så sker enligt den ovan flera gånger

omtalade regeln om avräkning mellan jordägaren och arrendatorn bl.a. när arrendestället avträds (9 kap. 23 § JB). Att avräkning skall ske innebär i praktiken att parterna skall lösa sina mellanhavanden i anledning av arrendeförhållandets upplösning genom förhandlingar. Detta betyder att det måste föras en dialog, i vilken arrendatorn har möjlighet att framföra sina krav på t.ex. olika ersättningar på grund av förbättringar och nyanläggningar som han gjort under den tid han verkat på arrendestället. Erfarenheten visar att detta i åtskilliga fall får till följd att arrendatorssidan kompenseras för förbättringar med ett kvarstående värde. I sammanhanget måste också på nytt erinras om specialreglerna om avräkning vid jordbruksarrende i 9 kap. 20 och 21 §§ JB. Det föreskrivs där att arrendatorn skall få ersättning för arbete med byggnad i vissa fall och för täckdikning, markväg, förbättrad ägoanordning liksom för annan åtgärd till varaktig nytta för jordbruket som inte avser byggnad. Av dessa regler är den om täckdikning tvingande.

De nuvarande bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB innebär emellertid att arrendatorn inte utan avtalsstöd kan göra en investering och på förhand och med säkerhet räkna med att erhålla kompensation vid ett framtida upphörande av arrendeförhållandet.

Arrendatorns möjligheter att skydda en investering kan vidare sättas i samband med vad som gäller om hans möjlighet att *överlåta arrenderätten* till någon annan än jordägaren. Bestämmelser om detta finns i 9 kap. 31 § JB. Lagens utgångspunkt är här att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Från denna huvudregel, som intagits i bestämmelsens första stycke, finns ett par undantag i andra och tredje styckena.

Enligt den tvingande bestämmelsen i 31 § tredje stycket får arrendatorn vid arrende för viss tid överlåta arrenderätten till sin make eller avkomling om det är fråga om ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag. Överlåtelserätten är dock beroende av arrendenämndens tillstånd. Nämnden skall lämna erforderligt tillstånd om jordägaren inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelser.

Beträffande arrenden för viss tid som inte understiger tio år föreligger enligt den dispositiva bestämmelsen i 31 § andra stycket en mera omfattande överlåtelserätt. Enligt denna regel får arrenderätten överlåtas till en person med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Innan en sådan överlåtelse får ske skall arrendatorn dock erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skyldighet att utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren anta ett sådant erbjudande skall han lämna besked inom en månad.

De angivna bestämmelserna gäller inte bara köp, byte och gåva. De skall också tillämpas på övergång genom bodelning, arv, testamente,

bolagsskifte eller liknande förvärv. Bestämmelsen härom finns i 31 § femte stycket.

Enligt 8 kap. 23 § är arrenderätten förverkad och jordägaren berättigad att säga upp avtalet om arrendatorn i strid med bestämmelserna i JB överlåter arrenderätten eller annars sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt. Denna bestämmelse är tillämplig också i ett fall där överlåtelse i och för sig får ske men föreskrifterna i 9 kap. 31 § JB om hembud till jordägaren försummas.¹ Är det som ligger arrendatorn till last av endast ringa betydelse kan förverkande inte ske. Också upprepade bagatellartade förseelser skall dock enligt förarbetena kunna vara förverkandeanledning.² Jordägarens rätt att säga upp avtalet måste utnyttjas inom sex månader från det att han fick kännedom om arrendatorns otillåtna förfarande (8 kap. 24 § JB). Om avtalet sägs upp har jordägaren rätt till ersättning för skada.

I detta sammanhang kan det slutligen vara lämpligt att också uppmärksamma vissa regler som gäller i anledning av *arrendatorns frånfälle*. Den allmänna utgångspunkten i fråga om verkan av ena partens död är att dödsfallet inte påverkar rättsförhållandet. Den avlidne partens dödsbo har i princip samma rättigheter och skyldigheter som den avlidne hade. Ett undantag från denna huvudregel finns i 9 kap. 5 § JB enligt vilken arrendatorns dödsbo, om inget annat avtalats mellan jordägaren och arrendatorn, har rätt att säga upp avtalet inom sex månader från det att arrendatorn avled.

Också i övrigt kan man säga att reglerna bygger på tanken att dödsfallet så småningom föranleder en avveckling av arrenderelationen.³ Bestämmelserna i 9 kap. 3 § JB om uppsägning som förutsättning för avtalets upphörande gäller också när den ena parten är ett dödsbo. För den händelse jordägaren sagt upp avtalet med dödsboet efter den arrendator som avlidit under löpande arrendetid gäller dock vissa särskilda regler om dödsboets rätt till förlängning. Enligt 9 kap.

¹ Prop. 1970:20 Del B s. 961 f., M. Bäärnhjelm & S. Larsson, Arrendelagen (supplement 5, mars 1990) s. 8:53.

² Prop. 1970:20 Del B s. 961 f.

³ Jfr 18 kap. 7 § ärvdabalken och prop. 1988/89:9 s. 11 f och s. 15 f. Den angivna bestämmelsen innebär att ett dödsbo som äger jordbruksfastighet är skyldigt att avveckla detta fastighetsinnehav senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Har dödsboet förvärvat sådan egendom därefter skall avvecklingen ske snarast möjligt.

9 a § JB gäller huvudregeln i 9 § andra stycket - att arrendatorssidan har rätt till förlängning för tid som motsvarar arrendetiden om denna inte överstiger fem år och i annat fall för fem år - bara vid sådan förlängning som blir aktuell vid utgången av den arrendeperiod under vilken arrendatorn avlidit. I andra förlängningsfall är regeln i stället att arrendetiden, om parterna inte överenskommer annat, endast vid synnerliga skäl skall utgöra mer än ett år. Detta betyder att dödsboet, som ju inte kan ha bostad på arrendestället,⁴ normalt saknar rätt till ytterligare förlängning av arrendeavtalet (7 § första stycket 1.).

I linje med dessa regler ligger att också arrendatorns dödsbo har viss rätt att överföra arrenderätt till annan. Undantagsreglerna om arrendatorns överlåtelse rätt kompletteras således av särskilda bestämmelser i 31 § fjärde stycket om överlåtelse rätt för hans dödsbo. Bestämmelserna innebär att dödsboet, under samma förutsättningar som gällde för arrendatorn, med arrendenämndens tillstånd får överföra arrenderätten till arrendatorns make eller avkomling. Liksom i fråga om arrendatorns överlåtelse rätt är bestämmelsen om dödsboets rätt tvingande. Om inget annat avtalats har dödsboet vidare samma rätt som arrendatorn när det gäller att överlåta arrenderätten till en person med vilken jordägaren skäligen kan nöjas (31 § andra stycket). I förhållande till vad som gäller för arrendatorn är denna regel något mera generös såvitt gäller dödsbon. Dödsboets överlåtelse rätt gäller nämligen oavsett för vilken tid avtalet ingåtts. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet.

2.3 Tidigare förslag till reformer

Frågor om ändring av reglerna om investeringar på arrendestället har diskuterats i ett flertal sammanhang under 1980-talet. Bestämmelsen i 9 kap. 17 a § JB om byggnadsskyldighet för jordägaren på grund av myndighets beslut liksom den i 9 kap. 31 § tredje stycket om överlåtelse rätt till arrendatorns make och avkomling infördes 1984.⁵ I det sammanhanget gjordes också arrendatorns rätt till ersättning för ny täckdikning enligt 9 kap. 21 § första stycket JB tvingande. Även de särskilda reglerna om överlåtelse rätt till arrendatorns make och avkomling infördes vid detta tillfälle. Dessa ändringar föranledde vissa följändringar i några andra av de här aktuella bestämmelserna.

⁴ Se t.ex. M. Bäärnhjelm & S. Larsson, *Arrendelagen* s. 9:42 f.

⁵ Prop. 1983/84:136, LU 1983/84:35.

Beträffande diskussionen om ändrade regler i övrigt kan det finnas anledning att här kort erinra om de lösningar som föreslogs av arrendelagskommittén 1981 och av lantbruksstyrelsen 1985, liksom om remissvaren på dessa förslag.

Arrendelagskommittén lämnade i sitt slutbetänkande SOU 1981:80 förslag till generella regler om rätt för arrendatorn att i vissa fall få ersättning för investeringar som han gjort på arrendestället. I sitt förslag placerade kommittén den centrala bestämmelsen i 9 kap. 21 § JB, som alltså föreslogs få en helt ny lydelse.

För rätt till ersättning skulle enligt förslaget krävas att arrendatorn uppfört eller förbättrat ekonomibyggnad, utfört eller förbättrat markanläggning eller förbättrat jorden. Som ytterligare förutsättningar angavs att arbetet i huvudsak inte vore att hänföra till 9 kap. 16, 18 eller 19 §§ samt att arrendenämnden lämnat tillstånd till arbetet.

Den föreslagna lydelsen av 9 kap. 21 § innebar att arrendatorn skulle ha rätt till ersättning av jordägaren med ett belopp motsvarande vad arrendestället genom arbetet ökat i värde. I fråga om bestämningen av detta belopp anvisade kommittén i motiven två alternativa lösningar.⁶ Enligt huvudförslaget skulle ersättningen motsvara arrendeställets till följd av investeringen högre värde vid inlösentillfället. Beloppet skulle i princip bero av investeringens avkastningshöjande effekt och motsvara vad jordägaren kunde kompensera sig för hos arrendatorerna. Med avseende på de tämligen vanliga situationer där det är svårt eller omöjligt att fastställa ett avkastningsvärde förordades en alternativ metod, enligt vilken värderingen skulle ske med utgångspunkt från anläggningens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning.

Beträffande arrendenämndens tillståndsgivning föreskrevs i förslaget att tillstånd skulle få lämnas endast om arbetet bedömdes medföra varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Tillstånd skulle inte ges om jordägaren hade gjort sannolikt att han inom skäligen tid skulle komma att utföra arbete som fyllde väsentligen samma ändamål. Om arbetet påbörjats skulle tillstånd också vägras.

Ett tillstånd kunde förenas med villkor. Det skulle enligt förslaget få till följd att jordägaren ansågs ha medgett att arrendatorn fick utföra arbetet.

Ersättningen till arrendatorn skulle enligt en av arrendelagskommittén föreslagna 21 a § bestämmas vid synen i samband med arrendeställets avträdande. Ersättningen skulle räknas arrendatorn till godo vid

⁶ SOU 1981:80 s. 76 f.

avräkningen om inte parterna avtalat annat efter det att arrendenämnden lämnat tillstånd enligt den föreslagna 21 §.

Arrendelagskommitténs förslag innehöll också särskilda regler om äganderättens övergång. I stället för bestämmelsen i 8 kap. 21 § JB skulle, enligt föreskrift i 9 kap. 21 a §, följande gälla. Arrendatorn tillhörig egendom som till följd av arbete enligt den föreslagna 9 kap. 21 § tillförts arrendestället skulle tillfalla jordägaren vid avträdet, om egendomen då fanns kvar på arrendestället. Parterna föreslogs dock kunna avtala att egendomen skulle tillfalla jordägaren före avträdet. För att en sådan överenskommelse skulle vara giltig fordrades att den träffats efter det att arrendenämnden lämnat tillstånd till investeringen. Till förebyggande av osäkerhet för jordägare och nytillträdande arrendator föreskrevs i anslutning till dessa regler om äganderättsövergång att arrendatorn inte under de fyra månaderna omedelbart före avträdet fick föra bort egendomen om han inte före den periodens ingång underrättat jordägaren om att egendom skulle komma att bortföras. I annat fall skulle jordägaren vara berättigad till ersättning för skada.

Arrendelagskommittén angav som en konsekvens av den föreslagna regleringen att en arrendator som har sagt upp arrendet inte skulle kunna överlåta sina investeringar till en efterträdande arrendator. Kommittén tillade: "Om jordägaren, den avträdande och den tillträdande arrendatorn anser det lämpligast att ersättningsfrågan regleras så att den tillträdande arrendatorn får köpa rätten till investeringarna av den avträdande, kan saken enklast ordnas så att alla tre i god tid före den dag sittande arrendatorn vill sluta ingår ett avtal, som innebär att arrendet överlåts till den tillträdande arrendatorn och att denne köper de gjorda investeringarna och eventuellt går med på vissa justeringar av arrendevillkoren mot att jordägaren samtycker till överlåtelser. Något avträde i lagens mening sker härigenom inte och investeringen tillfaller därför ej jordägaren."⁷

Arrendelagskommitténs förslag i denna del fick ett ganska blandat mottagande av *remissinstanserna*. Några avstyrkte, ett par under angivande att förslaget reglering var främmande för gällande rättsuppfattning. Företrädare för kyrkan förutsåg kollisioner på flera punkter mellan den föreslagna regleringen och den kyrkliga egendomslagstiftningen. Från kommunalt håll ifrågasattes om reglerna borde gälla för kommuner. Synpunkter framfördes också om att förslaget skulle kunna leda till att arrenderätten ofta skulle komma att offras vid exekutiv försäljning och även utgöra incitament för borgenärer att försätta

⁷ SOU 1981:80 s. 78.

arrendatorn i konkurs och tvinga jordägaren att träda in. Ett bättre alternativ kunde enligt detta yttrande vara att förbättra arrendatorns möjligheter att överlåta arrenderätten, t.ex. genom att göra 9 kap. 31 § JB tvingande.

Flertalet remissinstanser tillstyrkte emellertid lagstiftning men framhöll att den föreslagna regelns innebörd först borde justeras på olika punkter. Från flera håll betonades att utgångspunkten borde vara att parterna skulle försöka komma överens i investeringsfrågorna.

Problem förutsågs i fråga om gränsdragningen till bestämmelserna i 9 kap. 16, 18 och 19 §§ JB. Några instanser ansåg att reglerna borde begränsas till investeringar med längre avskrivningstid än tio år. En ansåg att reglerna borde gälla endast basinvesteringar. Från flera håll framhölls också att riskerna kom att överföras på jordägaren i de fall arrendeförhållandet upphörde kort tid efter det att en investering gjorts och att detta skulle kunna få allvarliga följder för ekonomiskt svaga jordägare.

Den föreslagna ordningen med tillstånd från arrendenämnden som förutsättning för ersättningskyldighet lämnades allmänt utan erinran. Innebörden av det föreslagna rekvisitet "varaktig nytta" angavs dock av flera remissinstanser vara oklar och i behov av en närmare redogörelse. En remissinstans ansåg det mindre lämpligt att till det angivna begreppet anknyta både ekonomiska omständigheter och personliga förhållanden på jordägarsidan. Begreppet borde i stället reserveras för objektivt konstaterbara faktorer. En annan förordade en koppling till begreppet inre rationalisering, vilket angavs medföra att investeringen sannolikt skulle komma att bli till varaktig nytta. Samtidigt föreslogs att man inte bara skulle göra en företagsekonomisk och byggnadsteknisk bedömning utan också en strukturbedömning. Enligt ett par instanser borde det krävas mycket starka skäl för att mot jordägarens vilja lämna tillstånd till investeringar som innebar annan driftsinriktning än den ursprungliga.

Tämligen omfattande kritik riktades mot förslagens regler om ersättningsberäkningen, som angavs bli svår att genomföra i praktiken och kunna leda till ett stort antal tvister. Olika förslag till värderingsregler framfördes. Det framfördes också farhågor om att inte alla synmän hade den kompetens och vana som erfordras vid större investeringar. Ett alternativ kunde vara att låta arrendenämnden fastställa ersättningsbeloppet redan i samband med tillståndsgivningen. Också jordägarens behov av ersättning i fall där en investering varit misslyckad och orsakat en minskning av arrendeställets värde borde beaktas.

Enligt några remissinstanser borde det förhållandet att arbetet påbörjats inte automatiskt få till följd att tillstånd inte skulle kunna ges. I vart fall borde öppnas möjlighet att i ett sådant fall ge investerings-tillstånd vid synnerliga skäl.

En tämligen allmän uppfattning var att fyramånadersfristen i anslutning till arrendatorns avträde var för kort tilltagen.

I samband med 1984 års ändringar i 9 kap. JB förklarade *departementschefen* efter samråd med chefen för jordbruksdepartementet att de föreslagna generella reglerna om investeringar vid jordbruksarrende inte borde genomföras utan att frågan borde utredas ytterligare.⁸ Utskottet delade denna uppfattning.⁹ Under *riksdagsbehandlingen* framfördes också farhågor för att en jordägare - med hänsyn till att hans skyldigheter enligt 9 kap. 17 a § inte gäller anläggningar som undantagits från arrendatorns underhållsskyldighet - skulle kunna kringgå bestämmelserna genom att från underhållsskyldigheten undanta hela eller delar av en anläggning. I enlighet med lagutskottets förslag beslutade riksdagen med hänsyn till dessa förhållanden att frågan om arrendatorns ställning borde förstärkas när det gäller investeringar på grund av myndighets beslut och att frågan borde utredas ytterligare.¹⁰

Regeringen uppdrog därefter, den 20 september 1984, åt lantbruksstyrelsen att utreda frågorna om generella investeringsregler vid jordbruksarrende och för vilka situationer och i vilken omfattning det framstod som befogat att införa skyldighet för jordägaren att investera också i anläggningar som är undantagna från arrendatorns underhållsskyldighet.

Lantbruksstyrelsens uppdrag redovisades till regeringen i november 1985. Förslaget utgjordes av en promemoria utarbetad av en särskilt tillsatt arbetsgrupp och daterad den 15 november 1985. Under det att någon förändring med avseende på anläggningar som undantagits från underhållsskyldighet inte ansågs påkallad, framlades i promemorian förslag till ny generell reglering beträffande jordbruksarrendatorers investeringar.

I fråga om behovet av ny reglering förklarade sig arbetsgruppen inte kunna bedöma detta men att den mot bakgrund av den då aktuella situationen inom jordbruket inte kunde sägas vara angelägen från den samlade jordbruksnäringens synpunkt. Däremot kunde det enligt gruppens mening vara en fördel att införa en sådan lagstiftning under en period då det råder begränsad investeringsbenägenhet. I sin skrivelse till regeringen förklarade sig lantbruksstyrelsen ställa sig i allt

⁸ Prop. 1983/84:136 s. 207, jfr s. 37 f.

⁹ LU 1983/84:35 s. 10.

¹⁰ LU 1983/84:35 s. 12 f.

väsentligt bakom arbetsgruppens förslag. Styrelsen betonade därutöver vikten av att arrendatorns ställning när det gäller investeringar stärktes och att frågan fick sin lösning.

Arbetsgruppen utgick i promemorian från de lösningar som anvisats av arrendelagskommittén och redovisade dels sådana frågor där gruppen ville föreslå ändringar i kommitténs förslag dels sådana som diskuterats vid gruppens överläggningar med parterna på arrendemarknaden. Något förslag till lagtext presenterades inte.

Mot bakgrund av de komplikationer och den tidsutdräkt som skulle kunna bli följderna av en lagfäst rätt för jordägaren att själv få utföra en investering som arrendenämnden lämnat tillstånd till avstyrktes en propå därom som kommit från jordägarhåll. Arbetsgruppen pekade i det sammanhanget också på att jordägaren skulle ha möjlighet att själv utföra investeringen fram till beslutet i arrendenämnden och att han efter beslutet skulle ha möjlighet att träffa uppgörelse med arrendatorn i frågan.

I huvudsak borde rätten begränsas till att avse investeringar för traditionell jordbruksproduktion. Mycket starka skäl borde krävas för att mot jordägarens vilja ge tillstånd till investeringar som medför ändring av driftsinriktningen. Tillstånd till investeringar för ägg- och broilerproduktion borde medges endast under förutsättning att dessa djurslag redan tidigare ingår i arrendet. Såvitt gäller mjölk-, kött- och svinproduktion borde tillståndet inte bli mer omfattande än att arrendeställets areal räcker till för produktion av grovfoder respektive spridning av gödsel.

Enligt den i promemorian framförda meningen borde investeringsreglerna begränsas till att gälla endast utvecklade och utvecklingsbara företag i rationaliseringsförordningens mening. Utvecklingsbedömningen borde begränsas till det aktuella arrendestället och inte omfatta arrendatorns eller jordägarens samlade innehav. Vid bedömningen borde arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden.

Ett tillstånd till investering borde begränsas till att gälla för viss tid. Arrendatorn skulle enligt förslaget ha påbörjat eller färdigställt arbetet inom den sålunda angivna tiden.

Arrendatorns rätt att välja om han ville föra bort egendomen borde enligt arbetsgruppen gälla endast hel anläggning. Delar av en anläggning borde få bortföras endast efter överenskommelse med jordägaren. I fråga om den tid inom vilken arrendatorn skulle ha att meddela jordägaren att inlösen krävs föreslogs en regel av följande lydelse.

Om jordägaren säger upp avtalet, skall arrendatorn senast två månader efter den dag avtalet senast kan sägas upp meddela jordägaren för vilken egendom han kräver inlösen. Även om arrendatorn inte

godkänner uppsägningen skall han iaktta denna tidsgräns. Om arrendatorn säger upp avtalet, skall meddelandet lämnas vid uppsägningen.

Kommitténs regel om vägrat tillstånd när arbetet påbörjats föreslogs uppmjukad på så sätt att tillstånd skulle kunna lämnas också när arrendatorn kunde åberopa särskilda skäl för att han påbörjat arbetet.

I fråga om den av flera remissinstanser förordade tidigareläggningen av bestämmandet av inlösenbelopp fann arbetsgruppen att resultatet av en sådan värderingsmetod i avgörande grad skulle vara beroende av faktorer som inte kunde förutses vid investeringstillfället, såsom hur investeringen underhölls och det ekonomiska värdet för jordbruket vid inlösentillfället. Med hänsyn till att metoden förutsatte en möjlighet för parterna att begära särskild värdering vid tidpunkten för inlösen stannade gruppen för principen att värdering skall ske vid lösen av investeringen.

Arbetsgruppen hade allvarliga invändningar mot det av arrendelagskommittén föreslagna huvudalternativet för värdering. Metoden angavs vara komplicerad att tillämpa och dess resultat svårt att förutse. Dessutom kunde principen inte användas vid alla former av investeringar utan måste kompletteras med en alternativ metod, grundad på en helt annan princip. Däremot ansågs kommitténs alternativa värderingsmetod ha stora fördelar. Den anslöt till lantbruksnämndernas metoder för värdering av jordbruksfastigheter. Det framräknade värdet angavs vidare i princip motsvara arrendeställets ökade marknadsvärde till följd av investeringen. Det framhölls också att metoden var väl etablerad, att lantbruksnämndernas personal besatt stor vana vid detta slags värderingar samt att värdenivåer och metodik kontinuerligt anpassades till nya förhållanden.

En nackdel med metoden angavs emellertid vara att värderingen gjordes med utgångspunkt från investeringens återanskaffningsvärde och att resultatet därför blev beroende av penningvärdets utveckling. Till belysning av detta anfördes ett schematiskt exempel:

En ladugård, som uppförts 1960 för en kostnad av 150 000 kr, har 1980 ett återanskaffningsvärde på 900 000 kr och ett nuvärde enligt lantbruksnämndens värdering på 300 000 kr. Skillnaden mellan återanskaffningsvärdet och anskaffningsvärdet uppgår till 750 000 kr (900 000 kr - 150 000 kr). Detta belopp är ett uttryck för penningvärdeförändringen under perioden som således uppgår till 5/6 av återanskaffningsvärdet (750 000/900 000). Härav följer att även 5/6 av nuvärdet (300 000 kr) beror på penningvärdets förändring, eller 250 000 kr. I oförändrat penningvärde skulle ladugården alltså ha värderats till 50 000 kr.

Om i ovanstående exempel en arrendator antas ha uppfört ladugården och denna skall inlösas av jordägaren, skall jordägaren ersätta arrendatorn med byggnadens nuvärde 300 000 kr. I detta belopp ingår en inflationseffekt på 250 000 kr, som tillfaller arrendatorn. Särskilt

påtaglig blir effekten om den ursprungliga investeringen finansierats med ett lån på 150 000 kr.

Arbetsgruppen förordade den angivna värderingsmetoden men ansåg att den del av nuvärdet som berodde av penningvärdeförändring skulle delas lika mellan arrendatorn och jordägaren.

Också lantbruksstyrelsens förslag utsattes för kritik. De flesta *remissinstanserna* ställde sig allmänt negativa. Ett ganska stort antal remissinstanser ifrågasatte behovet av en sådan generell reglering. I vart fall borde frågan om ett verkligt behov utredas ytterligare. Det framhölls också att de enskilda parterna själva borde kunna lösa de problem som är förknippade med investeringar på arrendestället samt att en alltför långtgående tvångsreglering skulle kunna vara till men för arrendemarknaden. Från kyrkligt och kommunalt håll vidhöll man sina i tidigare remissomgång anförda synpunkter om undantag från reglernas tillämpning.

Några remissinstanser ansåg att frågorna borde bli föremål för en ytterligare översyn och att det i samband därmed borde göras en samlad utredning för samordning och förbättring av samtliga investeringsregler i ett arrendeförhållande. Även de som avstyrkt lagstiftning lämnade, för det fall de föreslagna reglerna skulle genomföras, vissa närmare synpunkter i olika detaljfrågor.

Ett flertal remissinstanser ansåg, bl.a. med hänsyn till regleringens karaktär av ingrepp i privatekonomiska förhållanden, att jordägaren borde ges möjlighet att utföra investeringen även sedan arrendenämnden lämnat tillstånd.

Förslagets innebörd i fråga om tidsbegränsning av ett investerings-tillstånd och begränsning av investeringarnas omfattning lämnades allmänt utan erinran. En remissinstans förutsåg dock vissa problem med en regel om tidsbegränsning och ansåg att en sådan begränsning inte kunde införas utan att även förfarandet vid ett överskridande reglerades. Denna instans framhöll också att bevissvårigheterna kunde bli betydande om frågan huruvida tillståndet är ogiltigt på grund av överskridande av angiven tid skall avgöras först när inlösen skall ske, kanske först efter 20 - 30 år. Beträffande investeringarnas omfattning framhöll en remissinstans att reglerna borde gälla för hela marknaden och att kostnaden för en investering borde stå i rimlig proportion till arrendeställets värde och förutsättningar i övrigt. En annan instans ansåg att en begränsning av reglernas giltighet till enbart vissa arrenden skulle komma att medföra oönskade strukturförändringar på arrendemarknaden och att eventuella tvångsregler bl.a. av detta skäl borde begränsas till åtgärder som krävdes för att inte en bruksenhets framtida bestånd skulle äventyras.

De kommentarer som i remissutlåtandena gjordes beträffande det i förslagen använda begreppet "varaktig nytta" framhöll att det var oklart hur detta begrepp förhöll sig till den i 17 a och 18 §§ begagnade lokutionen "anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället". Enligt de aktuella remissinstanserna vore det till klar fördel om samma begreppsapparat användes i de olika bestämmelserna.

Den föreslagna förlängningen av den tid inom vilken arrendatorn skulle ha att kräva inlösen hälsades med tillfredsställelse. Från arrendatorshåll framhölls dock att det i ett fall där det förelåg tvist om förlängning inte kunde vara rimligt att begära att arrendatorn skulle ta ställning till inlösenfrågan redan innan han visste om han var skyldig att flytta. Vid tvist om förlängning av arrendeavtalet borde därför gälla en undantagsregel enligt vilken arrendatorn hade rätt att vänta med en begäran om inlösen till senast två månader efter det att beslutet om arrendets upphörande vunnit laga kraft.

Vad gäller den föreslagna regeln om begränsning av möjligheterna att meddela investeringstillstånd på grund av att arbetet påbörjats framhölls av några remissinstanser att den erforderliga men svåra gränsdragningen mellan vad som skulle anses vara påbörjat arbete och endast förberedande åtgärder visade på de avsevärda svårigheterna som den föreslagna regleringen skulle komma att ge upphov till.

Inte heller i fråga om de föreslagna värderingsreglerna var remisskritiken entydig. Under det att några i huvudsak godtog lantbruksstyrelsens förslag var det många som ansåg att inlösenbeloppet borde fastställas redan i samband med investeringstillståndet. Som ett särskilt betydelsefullt argument för sistnämnda lösning anfördes det önskvärda i att reglerna utformades så att de ekonomiska konsekvenserna av ett investeringstillstånd kunde överblickas redan från början. Flera framhöll också att syneförfarandet inte var lämpat för värderingen och att beslutet i stället borde fattas av arrendenämnden. Mot bakgrund av den avsevärda tid som kunde förflyta mellan tillstånd och inlösen borde ske en hel del klarlägganden med avseende på förhållandena efterbl. a. utbyggnader och utbyten av den ursprungliga investeringen. Från bl. a. arrendatorshåll anfördes att den föreslagna delningen av inflationsvinsten inte var rimlig med hänsyn till att arrendatorn under hela arrendetiden skulle komma att stå den ekonomiska risken för investeringen. Arrendatorssidan förordade vidare en regel enligt vilken ersättningen skulle avse investeringens tekniska restvärde (enligt lantbruksstyrelsens meddelande 1975:1) vid avträdet, dock att ersättningen inte borde överstiga ett belopp som svarar mot investeringens långsiktiga ekonomiska värde. Från jordägarsidan anfördes att jordägaren inte borde bli skyldig mera än vad han kunnat kompensera sig för hos arrendatorerna, att ett tak för ersättningen borde sättas till

20 % av arrendeställets taxeringsvärde när det avträds samt att reglerna om arrendatorns rätt till ersättning måste kompletteras med en motsvarande rätt till ersättning för jordägaren i de, i och för sig ovanliga, fall där investeringen blivit ett misslyckande och medfört att arrendestället minskat i värde.

I övrigt anfördes bl.a. att förslaget i alltför liten utsträckning klargjort verkningarna av investeringsbeslut för utomstående, såsom i fråga om värdet på panträtt i fastigheten. Inte heller hade ansvarsfördelningen gentemot myndigheter eller sakägarförhållandena vid tillämpning av annan lagstiftning blivit erforderligt belysta. Det anfördes också att regleringen, inte minst i de fall där lång tid förflutit mellan investeringsbeslut och inlösen, skulle komma att föranleda ökad osäkerhet samt omöjliga värderingsförutsättningar och partstvister.

Den i direktiven nämnda *skrivelsen den 15 mars 1988 från Lantbrukarnas riksförbund* innehåller ett principförslag till lösning av investeringsfrågan. Förslaget, som senare framförts ånyo, har följande lydelse.

Förslaget gäller endast nya eller nytillkommande investeringar som är av vikt för jordbruksdriften på arrendestället och omfattas av begreppet inre rationaliseringsåtgärd.

Anser arrendatorn att sådan investering på arrendestället är nödvändig och kan överenskommelse därom inte träffas mellan jordägare och arrendator får arrendatorn hos arrendenämnden ansöka om tillstånd för investeringen.

Tillstånd skall endast medges för väsentlig investering och denna måste stå i rimlig proportion till arrendeställets totala värde.

Arrendenämnden skall medge investeringen om den behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planering av jordbruksdriften på arrendestället. Investeringsmedgivande skall inte lämnas om investeringen medför ändring av driftsinriktningen om inte jordägaren medger detta. Investeringsmedgivande skall heller inte lämnas i större omfattning, när det gäller animalieproduktion, än att arrendeställets areal räcker till för produktion av grovfoder resp spridning av gödsel.

Om investeringsmedgivande lämnats har jordägaren ändå ingen skyldighet att utföra investeringen, hela ansvaret härför ligger på arrendatorn. Har arrendatorn efter medgivande från arrendenämnden utfört investering har jordägaren skyldighet att lösa denna vid arrendets upphörande efter anmodan av arrendatorn. Denna skyldighet har jordägaren dock endast om han själv sagt upp avtalet eller, för det fall arrendatorn avser att flytta, han vägrar arrendatorn att överlåta arrendestället till någon med vilken han skäligen kan nöjas.

Arrendatorn äger dock rätt att själv ta bort investeringen från arrendestället under förutsättning att han tar bort hela investeringen. Han skall därvid återställa arrendestället i nöjaktigt skick.

Vill arrendatorn att jordägaren skall lösa investeringen skall han, för det fall jordägaren sagt upp avtalet, påfordra inlösen senast två månader efter slutgiltigt beslut om avflyttning dock skall arrendatorn om han själv säger upp avtalet i samband med uppsägningen påfordra inlösen.

Samma tidsgränser skall gälla för arrendatorns meddelande till jordägaren att han avser att bortföra anläggningen.

Har jordägaren medgett arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten äger arrendatorn inte rätt att bortföra investeringen utan denna skall överlåtas till den nye arrendatorn.

Värderingsmetod: Vid inlösen skall värdet av investeringen bestämmas till det byggnadstekniska nuvärdet, dvs återanskaffningsvärdet reducerat med genom ålder och förslitning uppkommen värdeminskning. Inlösenvärdet skall dock aldrig bestämmas till högre belopp än som motsvarar investeringens långsiktiga ekonomiska värde.

Frågan om ett införande av generella regler för jordbruksarrendatorns investeringar diskuterades åter av *lagutskottet* i anslutning till dess diskussion rörande friköpsrätt vid historiska arrenden.¹¹ En friköpsrätt framställdes som en metod att skydda de investeringar som under årens lopp gjorts av arrendatorn. Enligt utskottets mening borde emellertid investeringsfrågan också ses i ett vidare perspektiv. Det framhölls att jordbruksarrendatorer i gemen själva får svara för riskkapital och därmed bära den totala företagsekonomiska risken för växtodling och djurhållning i de fall där något avtal med jordägaren inte kunde åstadkommas och att de endast i begränsad utsträckning har rätt till ersättning av jordägaren. Utskottet pekade också på sina tidigare, i LU 1983/84:35, gjorda uttalanden om generella investeringsregler. Det konstaterades att lantbruksstyrelsens förslag inte lett till några lagstiftningsåtgärder. Utskottet hänvisade vidare till en hearing som utskottet i det aktuella ärendet hållit med företrädare för Lantbrukarnas riksförbund, jordägarna och jordbruksarrendatorerna. I det sammanhanget hade framhållits att det finns ett behov av regler som skyddar arrendatorns investeringar och att man från både jordägarnas och jordbruksarrendatorernas sida är beredd att medverka till en sådan reglering.

Utskottet ansåg att frågan om ett lagreglerat skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar åter borde bli föremål för utredning. Det fick ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande och att därefter återkomma med ett lagförslag till riksdagen.

Sedan *riksdagen* gett regeringen till känna vad utskottet sålunda anfört¹² utfärdades de direktiv som återgetts under avsnitt 1.

¹¹ 1989/90:LU6 särskilt s. 17 f.

¹² 1989/90:LU6, rskr 39.

2.4 Överväganden och förslag

2.4.1 Reformbehov

En reform som innebär att det skapas generella regler om skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar på arrendestället är angelägen för jordbruksnäringen.

Som framgått har riksdagen funnit att det nu är dags att införa generella bestämmelser om skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar på arrendestället. Även om det alltså inte ankommer på oss att överväga huruvida sådana regler bör införas - utan hur reglerna bör se ut - finns det enligt vår mening anledning framhålla det välbetänkta i en sådan lagstiftningsåtgärd. Visserligen låter det sig säga att de enskilda parterna ofta är de som bäst känner de särskilda förutsättningarna på arrendestället och att det därför ligger närmast till hands att de själva bestämmer över investeringsfrågornas reglering i arrendeavtalet eller ett särskilt investeringsavtal.¹³ Erfarenheten visar emellertid att enskilda parter på arrendemarknaden många gånger haft svårt att komma överens i dessa frågor. Detta har ibland medfört att behövliga investeringar uteblivit. På ett stort antal arrendeställen har arrendatorn i stället valt att utföra investeringar på egen bekostnad och utan avtal med jordägaren angående investeringens behandling vid t.ex. en framtida avveckling av arrendeförhållandet. I en del fall uppgår dessa investeringars värde till avsevärda belopp. I de situationer där investeringar gjorts utan avtal har följden i flera fall blivit att arrendatorn, med hänsyn till bl.a. bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB, saknar praktiska möjligheter att tillgodogöra sig investeringarnas återstående värde när arrendeförhållandet upphör.

Det är inte möjligt att utan vidare gå in och lagstiftningsvägen reglera förhållandena med avseende på investeringar som gjorts tidigare. Den reglering vi uppdragits att utarbeta måste således ta sikte på framdeles utförda investeringar. Vi ger senare ytterligare synpunkter på frågor med anknytning till redan befintliga investeringar på arrendestället (2.4.4 och 2.4.5).

¹³ Jfr SOU 1981:80 s. 73.

Jordbruket genomgår nu genomgripande förändringar. Tidigare års överproduktion skall enligt beslut av riksdagen ersättas av en framtida balans mellan produktion och konsumtion. Detta skall ske främst genom att det tidigare regleringssystemet avskaffas. Den nuvarande tendensen i Sverige är att i avsevärt ökad utsträckning jämställa jordbrukaren med företagare i allmänhet. Samtidigt kan noteras att den reglering som gäller inom EG innebär ett betydande system av bl.a. produktionskvoter och bidragsfinansiering.

Den pågående avregleringen av svenskt jordbruk och den planerade anpassningen till förhållandena inom EG medför att det för närvarande är svårt att förutsäga hur förhållandena i denna näring kommer att te sig i framtiden. Till komplexiteten bidrar inte minst det förhållandet att en koppling till EG kommer att innefatta en inordning i ett nytt och omfattande regleringssystem. Till detta kommer att investeringar blir alltmer kostnadskrävande. En tendens synes också vara att investeringarna typiskt sett får en kortare livslängd.

Den närmaste framtiden för svenskt jordbruk torde i korthet kunna karaktäriseras som en period präglad av svårförutsebarhet, låg lönsamhet och behov av omorientering inom näringen. I ett sådant läge kan det ligga nära till hands att iaktta stor försiktighet särskilt i fråga om mera omfattande nyinvesteringar. Samtidigt kan de osäkra förhållandena och den pågående omställningsprocessen förväntas driva fram investeringsbehov på skilda håll. Det finns en uppenbar risk att ett stort antal jordbruksföretag kommer att slås ut om inte dessa behov av investeringar tillgodoses.

Ett osäkert rättsläge av den typ som råder i dag ligger knappast i någons intresse. Vi har med hänsyn till den korta tid som står oss till buds och de kostnader som en sådan undersökning skulle föranleda,¹⁴ i likhet med tidigare utredningar inte gjort någon undersökning på fältet om förhållandet mellan investeringsbenägenhet på arrendejordbruk och på egen jord. Med stöd av den allmänna erfarenhet som representeras i kommittén kan vi dock anta att de nuvarande reglerna i åtskilliga fall fungerar som en hämsko för den arrendator som inte kan få till stånd någon överenskommelse i investeringsfrågan med jordägaren. Ett framtida fungerande jordbruk ligger även i jordägarens intresse. Sociala och regionalpolitiska synpunkter ger ett likartat utfall beträffande samhället i stort. Mot bakgrund av att framtidens jordbrukssektor måste förväntas vara beroende av investeringar måste en reform som innebär ett förbättrat investeringsklimat för den enskilde betecknas som angelägen.

¹⁴ Se härtill SOU 1981:80 s. 71 f.

Det finns klara beröringspunkter mellan investeringsfrågornas lösning och frågor om arrendatorernas rätt att överlåta arrenderätten till någon utomstående person. En tänkbar möjlighet att lösa investeringsproblematiken kan som antytts i våra direktiv vara att tillerkänna den arrendator som utfört investeringar en vidgad rätt att överlåta arrenderätten. En översyn av investeringsreglerna bör alltså inbegripa även frågor som har anknytning till en sådan överlåtelse rätt.

Bestämmelserna om vård och underhåll och andra investeringar i 9 kap. 15 - 22 §§ JB ger i sin nuvarande utformning ett ganska svåröverskådligt intryck. Särskilt när det gäller reglerna om förfarande och åtgärder när jordägaren inte fullgör sina skyldigheter förekommer det på ett par ställen upprepningar motiverade av nyansskillnader i uttryckssätt. Problemet är inte bara pedagogiskt. Konstruktionen kan också leda till onödiga komplikationer i tillämpningen, bl.a. på grund av variationer i uttryckssätt. Enligt vår mening bör man i samband med övervägandena om att skapa investeringsregler på de fält där sådana regler för närvarande saknas även göra en redaktionell översyn av de nu gällande reglerna i syfte att om möjligt åstadkomma en förenkling av denna del av regelsystemet. En sådan omredigering kommer att beröra även det ämnesområde som diskuteras nedan i kapitel 3, dvs. den nuvarande regeln i 9 kap. 19 § JB om brandskador. Med hänsyn till detta bör övervägandena om den här ifrågasatta omredigeringen anstå till kapitel 4.

2.4.2 Reformens inriktning

Utgångspunkten för en ny reglering om investeringar på arrendestället bör vara att parterna skall försöka lösa frågorna i samförstånd. Regleringen bör således avse situationen när parterna saknar möjlighet att nå fram till en överenskommelse. I sådant fall skall arrendatorn kunna ansöka om arrendenämndens tillstånd till investeringen. Tillstånd skall kunna ges om investeringen kan antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället och intresset av att investering sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd.

Om tillstånd lämnas skall jordägaren beredas tillfälle att utföra investeringen. Vill han inte det skall arrendatorn få utföra investeringen på egen bekostnad. I sådant fall får arrendatorn en rätt att överlåta arrenderätten eller att få den den egendom som investeringen motsvarar inlöst. Närmare bestämmelser om överlåtelse och inlösen meddelas i en ny regel i 9 kap. 31 a §.

Om jordägaren medverkat till en investering skall han enligt vad som föreslås i 2.4.6 ha rätt till ett högre arrende. Frågan om höjt arrende kan på parts begäran prövas redan i samband med prövningen av tillståndsfrågan.

Som framhållits är det naturligen hos de enskilda parterna i arrendeavtalet man oftast finner den bästa kännedomen om arrendeställets förutsättningar för en investering. I linje med detta ligger att man i ett system som har sin grund i avtalsfrihet bör eftersträva att parterna själva skapar individuellt anpassade lösningar på uppkommande frågor angående investeringar. Ett väl fungerande samarbete mellan jordägare och arrendator när det gäller att lösa de olika problem som uppkommer i ett arrendeförhållande är givetvis det bästa. Som framhållits i olika sammanhang har förbättringsarbeten som utförs i samarbete mellan parterna helt naturligt bäst förutsättningar att bli nyttiga och lönsamma för jordbruket.¹⁵ Utgångspunkten bör även fortsättningsvis vara att det i första hand skall ankomma på parterna själva att *försöka komma överens* i de olika frågor, t.ex. om finansiering och fördelning av

¹⁵ Se t.ex. SOU 1981:80 s. 73 och prop. 1983/84:136 s. 38.

rättigheter vid en framtida avveckling av förhållandet, som i enskilda fall uppkommer med anledning av en investering.

Den pågående omställningsprocessen inom jordbrukssektorn innebär att jordbrukarens situation blir mera likartad den som gäller för företagare i allmänhet. Som en bakgrund kan det därför vara lämpligt att notera vad som gäller när t.ex. *hantverk eller industriell verksamhet* bedrivs på någon annans fastighet.

Vad först gäller fallet att verksamheten bedrivs i en *hyrd lokal*, kan konstateras att det i lagen saknas bestämmelser som direkt avser investeringssituationer. Vad som skall gälla i det enskilda fallet kan bestämmas genom avtal. Har hyresvärd och lokalhyresgäst inte kommit överens om någon sådan reglering följer vissa begränsningar av hyresgästens möjligheter att göra investeringar av bestämmelserna i 12 kap. 23 § andra stycket JB, enligt vilka lokalen inte utan hyresnämndens tillstånd får användas för annat ändamål än det avsedda, och i 12 kap. 24 och 25 §§ JB om vårdnadsplikt och iakttagande av ordning, sundhet och skick inom fastigheten.¹⁶ Någon skyldighet för hyresvärden att lösa egendom som hyresgästen utan avtalsstöd tillfört fastigheten föreligger inte. Hyresgästen har emellertid ofta möjlighet att skydda sina investeringar genom att överlåta den tillförda egendomen i samband med en överlåtelse av hyresrätten. Enligt 12 kap. 36 § JB får den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresgästen innehaft lägenheten i minst tre år och hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överläts. Vid innehav i mindre än tre år krävs för att tillstånd skall kunna beviljas att det föreligger synnerliga skäl. Ett tillstånd att överlåta hyresrätt kan förenas med villkor.

Inte heller i 11 kap. JB, om *anläggningsarrende*, finns några bestämmelser om investeringar. Visserligen finns enligt 11 kap. 5 § JB en rätt för arrendatorn till skälig ersättning i vissa fall för förlust till följd av arrendeförhållandets upphörande på grund av uppsägning från jordägarens sida. Förlust för arrendatorn som har samband med att han bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall emellertid beaktas endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet. Liksom i fråga om jordbruksarrende gäller, om inget annat avtalats, 8 kap. 21 § JB på detta område. I fråga om arrendatorns möjligheter att överlåta sin arrenderätt är anläggningsarrendatorns rätt principiellt mera omfattande än vad som enligt lag

¹⁶ Jfr 12 kap. 42 § 3. och 5. JB.

gäller beträffande andra arrenden.¹⁷ Anläggningsarrendatorn har ill skillnad från jordbruks- eller bostadsarrendatorn (se 10 kap. 7 § B) inte någon i lag föreskriven hembudsskyldighet. Enligt 11 kap. 7 § B får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Regeln, som också gäller vid övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, är dispositiv. Ett förbehåll varigenom arrendatorns överlåtelse rätt begränsas får dock inte göras gällande när en överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.

En generell gällande reglering om arrendatorns investeringar på arrendestället bör alltså gälla för sådana fall där parterna inte avtalsvis löser de problem som aktualiseras av en ifrågasatt eller utförd investering. I fråga om inriktningen av denna reglering är det två mera övergripande frågeställningar som gör sig gällande. En avser vilken rättsföljd som bör knytas till att arrendatorn själv svarar för en investering. Den andra gäller vilka förutsättningar som bör gälla för att arrendatorn skall få göra en investering med den valda rättsföljden, bl.a. huruvida investeringen bör föregås av någon prövning i särskild form. I slutet av avsnittet kommer vi också att beröra arrendatorns möjligheter att använda den genom en investering tillförda egendomen som kreditsäkerhet samt reformens betydelse för befintliga investeringar.

Vad först gäller frågan om vilken *rättsföljd* som bör knytas till att arrendatorn gjort en investering kan konstateras att de lösningar som anvisades av arrendelagskommittén och lantbruksstyrelsen, för vilka redogjorts ovan, var tämligen likartade. Båda gick ut på att arrendatorn i anslutning till att arrendestället avträdde skulle ha rätt till ersättning av jordägaren. Grunderna för ersättningsberäkningen varierade dock något. En inlöSENSKYLDIGHET för jordägaren finns med också i det förslag som upptagits i skrivelsen från Lantbrukarnas riksförbund. I sistnämnda förslag har inlöSENSKYLDIGHETEN dock gjorts beroende av bl.a. att jordägaren vägrar arrendatorn att överlåta arrendestället till någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Vid sidan av möjligheten att föreskriva en inlöSENSKYLDIGHET nämns i våra direktiv som alternativ lösning att arrendatorn ges rätt att överlåta arrenderätten till någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Svårigheterna med att skapa en reglering som båda parter i arrendeförhållandet skall kunna acceptera är intimt förknippade med det förhållandet att en investering, t.ex. en uppförd byggnad, ofta inte

¹⁷ T.ex. M. Bäärnhielm & S. Larsson, Arrendelagen (supplement 2, mars 1987) s. 11:19.

kan avlägsnas från arrendestället, i vart fall inte utan betydande förmögenhetsförluster. Bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB ger uttryck för en föreställning att det när arrendeförhållandet upphör finns ett val för arrendatorn mellan att ta bort den anläggning som jordägaren inte vill lösa och att avstå den till jordägaren utan ersättning. Detta föreställningssätt saknar emellertid många gånger förankring i verkligheten. I praktiken är det ofta så att en nedmontering och bortforsling är förenad med så stora kostnader att den framstår som ekonomiskt oförsvarlig. Till kostnaderna skall dessutom läggas de åtgärder som erfordras för att återställa arrendestället i tjänligt skick.

Det sagda kan ge vid handen att man vid utformningen av generella bestämmelser om investeringar bör göra åtskillnad mellan sådana investeringar som lätt kan avlägsnas och sådana som är mera fast anknutna till arrendestället. Emellertid har vi valt att inte ge den föreslagna reformen en sådan innebörd. Ett avgörande skäl för detta har varit att en sådan uppdelning skulle komma att ge upphov till besvärliga gränsdragningar och föranleda tvistefrågor som mot bakgrund av reglernas syften framstår som onödiga.

Det är av vikt att man har de ovan relaterade faktiska förhållandena i åtanke när man skall utforma den nya regleringen. Våra överväganden här nedan skall ses mot denna bakgrund, dvs. att en företagen investering inte kan skiljas från arrendestället utan ganska avsevärda ingrepp på arrendestället.

Vårt mandat är inte begränsat till att föreslå lösningar som ryms inom de här ovan antydda alternativ som nämnts i tidigare utredningar och i våra direktiv. I praktiken är det emellertid inom dessa man finner de möjligheter som kan vara realiserbara. Den lösning som väljs bör alltså sökas i det fält som i bildlig mening kan sägas föreligga mellan polerna inlösenkyldighet för jordägaren och en rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten.

Det har anförts att den pågående avregleringen av jordbruket bör följas av en reglering i fråga om investeringar som i princip innebär att den som gör en investering inte bara skall stå risken utan också ha rätt till de vinster som investeringen ger upphov till. Med hänsyn till att förhållandena i jordbruket blir mera lika dem som gäller i annan näringsverksamhet kan bl.a. mot en sådan bakgrund ifrågasättas om de nyttjanderättsliga förutsättningarna borde kunna utformas mera likartat. En sådan likriktning skulle snarast gå ut på att reglerna om överlåtelse av arrenderätt ändrades, medan några särskilda ingrepp inte skulle göras när det gäller själva möjligheterna att utföra investeringar. Att det föreligger skillnader i fråga om hembudsskyldighet synes i praktiken inte utgöra något problem som behöver åtgärdas. En jämförelse med vad som gäller om överlåtelse rätt vid anläggningsarrende för däremot tanken i första hand i den riktningen att den i 9

kap. 31 § andra stycket JB föreskrivna tioårsgränsen skulle sänkas eller tas bort.

Eftersom bestämmelserna är dispositiva skall de skillnader som förekommer mellan de olika reglerna emellertid inte överdrivas. Avgörande för rättsläget i det enskilda fallet blir i stället vilken inställning parterna har till behovet av en fri överlåtelse rätt. Något formellt hinder finns inte mot att parterna redan i dag kommer överens om en regel som går längre till arrendatorns förmån än vad som gäller enligt 31 § andra stycket. Sådana överenskommelser torde normalt inte förekomma i praktiken. Den allt överskuggande tillämpningen är tvärtom att överlåtelse rätt enligt 31 § andra stycket, på grund av förbehåll i kontraktet, inte tillkommer arrendatorn ens i de fall arrendeperioden är så lång som tio år. Från jordägarhåll har man hittills lagt mycket stor vikt vid befogenheten att avgöra vem som skall bruka den jord som arrenderas ut. Med hänvisning främst till att det vid jordbruksarrende framstår som särskilt betydelsefullt att jorden brukas av en tillräckligt kvalificerad person har jordägarens anspråk på att själv välja arrendatorn ansetts inte i allmänhet kunna sättas åt sidan.¹⁸

Det kan mot bakgrund av vad som just sagts förutses att en förändring av förutsättningarna för överlåtelse rätt på så sätt att tioårsgränsen tas bort inte skulle få någon större betydelse i praktiken. Först om en sådan åtgärd kombinerades med att regeln om överlåtelse rätt gjordes tvingande skulle den få någon genomslagskraft. Detta vore dock ett alltför stort ingrepp i avtalsfriheten. Som framgått vore det att gå längre än vad som gäller beträffande andra uppåtelse reformer. Arrendatorns rent personliga förutsättningar att sköta jord och anläggningar är så betydelsefulla att jordägaren typiskt sett bör ha ett inflytande över valet av arrendator. Med hänsyn till den inställning som berörts ovan skulle en sådan reform sannolikt få betydande negativa effekter på arrendemarknaden. Den skulle föranleda att jordägarsidan blev mer obenägen att arrendera ut jord. Dessutom skulle den kunna ge upphov till en oönskad handel med arrenderätter.

Som vi betonat ovan kan egendom som tillförts arrendestället ofta inte utan betydande ansträngningar och kostnader avlägsnas därifrån. Att marken och på denna gjorda investeringar är i olika ägares hand leder tämligen regelmässigt till förmögenhetsförluster. Bl.a. med hänsyn härtill kan det göras gällande att lagstiftningen i princip bör verka för att investeringar görs av fastighetsägaren. Sådana regler har diskuterats i tidigare lagstiftningssammanhang. De nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 17 a - 21 §§ JB bygger bl.a. på sådana grunder.

¹⁸ Se t.ex. NJA II 1968 s. 176 f. och s. 192.

Att utvidga jordägarens byggnadsskyldighet till att gälla alla typer av investeringsåtgärder kan dock knappast komma i fråga. Redan det förhållandet att jordägarens resurser kan vara begränsade talar med styrka emot att reglerna ges en sådan innebörd. En sådan reglering kommer vidare med viss nödvändighet att bli präglad av stor restriktivitet när det gäller prövningen av huruvida investering skall ske. För att man skall tvinga jordägaren att göra ekonomiska insatser måste av uppenbara skäl krävas att han skall ha rimliga utsikter att inom en inte alltför avlägsen tid få ett ekonomiskt utbyte som åtminstone motsvarar investeringskostnaden jämte ränta. Endast tämligen säkra investeringar kommer då att kunna beviljas. En så restriktivt inriktad reglering kommer med stor sannolikhet att ge upphov till situationer där arrendatorn, på motsvarande sätt som i dag, i stor utsträckning gör egna investeringar som faller utanför den ram som de nya bestämmelserna skall utforma. Beträffande dessa investeringar skulle situationen vara densamma som den är för närvarande.

Däremot ligger det mot den skisserade bakgrunden nära till hands att förorda en inlösenmodell. En sådan konstruktion har som framgått också utgjort det centrala inslaget i de förslag som lagts fram under det senaste decenniet. Vi ansluter oss till dem som menar att en generell lösning av investeringsfrågorna bör innefatta en lösenregel.

En renodlad inlösenregel kan innebära att jordägaren när arrendeförhållandet upphör skall vara skyldig att lösa den egendom som arrendatorn tillfört arrendestället. Lagtekniskt är en sådan modell tämligen oproblematiske. Man måste dock skapa regler som leder till en ersättning som utifrån de verkliga förhållandena framstår som rimlig. Ett mera betydande problem utgör det förhållandet att jordägaren i en renodlad inlösenmodell skall vara skyldig att betala ersättningen som kan bli betydande.

Som åskådliggjorts av tidigare utredningar och vid dess remissomgångar är det förenat med vissa svårigheter att finna en reglering som leder till en ersättning som ur båda parter synvinklar framstår som rättvis. Dessa svårigheter kan emellertid övervinnas. De utgör enligt vår mening inte tillräckliga skäl att förkasta inlösenmodellen. Våra överväganden i frågan om hur ersättningen skall bestämmas redovisas i 2.4.4.

Som antytts är det problem som sammanhänger med att jordägaren i en renodlad inlösenmodell skall kunna åläggas att lösa egendomen större. Fallet påminner om den lösning som avvisats ovan och som avsåg skyldighet för jordägaren att utföra en investering. Enligt vår mening kan det på principiella grunder resas invändningar mot att en person, utan eget åtagande som grund, skall kunna tvingas att mot ersättning förvärva den egendom som investeringsåtgärderna åstadkommit. Man kan inte heller i detta sammanhang bortse från risken att

jordägarens ekonomiska förhållanden inte medger att betalning sker. I sådana fall kan man vid ett val av en renodlad inlösenmodell rent av någon gång riskera att hamna i ett läge där arrendatorns fordran på inlösenersättning i praktiken är värdelös utan att han för den skull har några andra möjligheter än att bortföra den aktuella egendomen.

Med hänsyn till de angivna förhållandena kan det vara tilltalande att utforma bestämmelsen i enlighet med den modell som förts fram i bl.a. skrivelsen den 15 mars 1988 från Lantbrukarnas riksförbund. I en sådan modell ersätts jordägarens skyldighet att lösa egendomen av en möjlighet att göra detta. Så långt liknar konstruktionen den reglering som gäller enligt 8 kap. 21 § JB. Till detta kopplas emellertid en överlåtelse rätt till förmån för arrendatorn. Rättsföljden av att jordägaren inte löser egendomen blir alltså, till skillnad från vad som gäller enligt 8 kap. 21 §, i stället att arrendatorn ges rätt att överlåta sin arrenderätt och den egendom på arrendestället som tillhör honom.

En reglering med inriktning på att jordägaren inte skall vara skyldig att lösa egendom, utan endast ha möjlighet att göra det, måste emellertid kompletteras med avseende på sådana situationer vari arrendatorn i realiteten inte har någon framtida arrenderätt att överlåta. Behovet av ett sådant undantag har antytts i riksförbundets skrivelse, där jordägaren som framgått angetts vara skyldig att lösa investeringen inte bara i det fall han vägrar arrendatorn att överlåta arrenderätten utan också när jordägaren sagt upp avtalet. I en sådan konstruktion har man således inte helt eliminerat de nackdelar som är förenade med en renodlad inlösenmodell.

De situationer som kan vara aktuella för en särskild reglering av antydd art är de där arrendatorn på grund av bestämmelserna i 9 kap. 8 § JB saknar förlängningsrätt. Enligt denna regel saknas förlängningsrätt bl.a. när arrenderätten är förverkad, när arrendatorn inte förmår ställa en ny, nöjaktig säkerhet i ett fall där tidigare ställd säkerhet försämrats (punkten 1) och när arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2). Enligt de följande punkterna 3 - 6 har arrendatorn inte heller förlängningsrätt i vissa fall, som i huvudsak kännetecknas av att jordägaren skall ta arrendestället i anspråk för egen verksamhet. Förlängningsrätt saknas således vid självintråde, dvs. när jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall bruka bruka arrendestället och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (3), när 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 (4), när jordägaren gör sannolikt att arrendestället skall användas i enlighet med en detaljplan (5) samt när jordägaren i annat fall gör sannolikt att arrendestället skall användas

för annat ändamål än jordbruk och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (6). Kan jordägarens intresse tillgodoses genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och kan avtalet lämpligen förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt har arrendatorn enligt paragrafens andra stycke rätt till sådan förlängning.

Det framstår närmast som en självklarhet att jordägaren skall vara skyldig att lösa investeringen om arrendestället tas i anspråk med hänvisning till någon bestämmelse i de angivna punkterna 3 - 6. Något mera tvekan kan man ställa sig till frågan om en motsvarande regel bör gälla i de fall som avses i punkterna 1 och 2. En sådan ordning kan leda till en möjlighet för arrendatorn att framtvunga inlösen genom misskötsamhet. Även om man inte helt kan avfärda denna risk är fallet dock möjligen föga praktiskt. Det är således mindre troligt att en arrendator medvetet skulle välja att framstå i så negativ dager, inte minst med hänsyn till de följder detta skulle få bl.a. i fråga om hans framtida möjligheter att arrendera någon mark. I sammanhanget bör också erinras om att jordägarens rätt till skadestånd i dessa situationer (se t.ex. 8 kap. 14 och 23 §§ JB) i tillräcklig grad torde verka återhållande på eventuella försök att nå fördelar genom medveten misskötsamhet.

Det tekniskt möjliga alternativet att så att säga vända på det hela och i stället inskränka möjligheterna att tillämpa 9 kap. 8 § JB när arrendatorn gjort en investering enligt förslagets nya regel härom är å andra sidan inte heller någon i alla delar tilltalande lösning. Vi menar att en sådan lösning är klart sämre än en som går ut på att ge arrendatorn en rätt att få den egendom som avses med investerings-tillståndet inlöst.

En tillämpning av 9 kap. 8 § 1 eller 2 innebär i sig mycket ingripande verkningar för arrendatorn. Om man inte låter undantagsregeln omfatta också dessa fall kommer en sådan tillämpning att kunna leda till närmast obilliga resultat. Följden skulle bli att arrendatorn i t.ex. en situation där lönsamheten är så låg att han inte kan betala arrendeavgiften i rätt tid i praktiken kommer att mista rätten till ersättning även för den egendom som tillförts arrendestället i enlighet med ett investeringstillstånd. Syftet att den föreslagna regleringen skall öka investeringsbenägenheten kan därigenom motverkas. Till detta skall som ett tungt vägande argument läggas att en sådan ordning också kommer att verka i hög grad hindrande på arrendatorns möjligheter att finansiera investeringar via krediter från utomstående. Svårigheterna att med någon säkerhet förutse framtida förhållanden inom jordbruket och för det enskilda arrendeföretaget skulle kunna leda till att investeringen i realiteten blev värdelös som säkerhetsobjekt.

De angivna förhållandena leder alltså till slutsatsen att arrendatorn bör ges rätt att påkalla inlösen i alla de fall som avses i 9 kap. 8 § JB.

Kommer parterna inte överens om annan tidpunkt för jordägarens övertagande bör inlösen ske när arrendeförhållandet upphör.

Som framgått ovan är modellen med en kombinerad inlösen- och överlåtelse rätt ingalunda ny. Enligt vår mening bör tiden nu kunna vara mogen att bygga vidare på en ordning som på angett sätt har principiella inslag av båda dessa rättighetsformer. På detta sätt kommer man i betydande utsträckning att kunna skydda arrendatorns anspråk beträffande framtida tillskott till arrendestället. En bestämmelse med en sådan inriktning kan förväntas bidra till den i enlighet med vad som sagts ovan önskvärda effekten att de enskilda parterna kommer överens och löser investeringsfrågor genom avtal. Beträffande fall där avtal inte kan åstadkommas ger den, lämpligt utformad, ett utfall som mot bakgrund av de faktiska svårigheterna måste anses rimligt. En reform i den angivna riktningen kommer således att främja ett gott investeringsklimat i framtiden. Till förslagets närmare innebörd såvitt gäller inlösen och förutsättningar för överlåtelse av arrenderätt återkommer vi i 2.4.4 respektive 2.4.5. Bestämmelserna om dessa rättsföljder kan lämpligen placeras i en ny 31 a § i JB:s nionde kapitel.

Den reglering vi vill föreslå bör, för att få full genomslagskraft, vara tvingande i den meningen att den inte skall kunna avtalas bort i arrendekontraktet. Som vi tidigare angett bör utgångspunkten dock även fortsättningsvis vara att parterna när det blir fråga om en konkret investeringsåtgärd skall kunna komma överens i de olika frågor som aktualiseras vid den ifrågasatta investeringen. De föreslagna reglerna skall då gälla fall där överenskommelse mellan parterna inte kan träffas. Vad gäller den andra av de inledningsvis nämnda frågeställningarna - angående *förutsättningarna för att arrendatorn skall få göra en investering som medför att han kommer i åtnjutande av rättsföljden inlösen/överlåtelse rätt* - är det därför uppenbart att inträdet av en sådan rättsföljd kräver att investeringsfrågan först varit föremål för någon form av prövning. Man måste alltså utforma ett tillståndsförfarande. Det är naturligt att prövningen av frågan om tillstånd att investera görs av arrendenämnd, som också handhar bl.a. frågor om byggnadsskyldighet.

Tillstånd bör kunna ges när det är fråga om åtgärder som avser byggnader, markanläggningar eller jord¹⁹ och som går utöver arrendatorns underhållsskyldighet. Med hänsyn till bl.a. risken att regleringen annars kommer att föranleda onödiga tvister i småsaker har diskuterats huruvida en begräsning bör göras till insatser av viss

¹⁹ Jfr SOU 1981:80 s. 72 f.

omfattning, t.ex. visst minsta kostnad, eller betydelse. Arrendelagskommittén föreslog en avgränsning till åtgärder av viss varaktighet. Tillstånd skulle enligt den kommitténs lagförslag få lämnas endast om arbetet bedömdes medföra varaktig nytta för jordbruket på arrendestället, en utformning som godtogs av lantbruksstyrelsen. I förslaget 1988 från Lantbrukarnas riksförbund, och som alltså gäller bara "nya eller nytillkommande investeringar som är av vikt för jordbruksdriften på arrendestället och omfattas av begreppet inre rationalisering", har en begränsning gjorts till vad som kan betecknas som väsentliga investeringar.

De angivna begränsningarna i de tidigare förslagen återkommer till stor del i de förutsättningar för tillstånd som diskuteras här nedan. Vad gäller frågan om en renodlad begränsning såvitt gäller mindre investeringar, som i övrigt uppfyller de krav som omtalas nedan, är det naturligtvis i hög grad önskvärt att parter och arrendenämnd inte belastas med tvister om småsaker. Enligt vår mening är det dock mindre lämpligt att låsa fast tillämpningen av reglerna med en fix undre beloppsgräns i bestämmelsen. Penningvärdet förändras. Inte heller är det emellertid lämpligt att anknyta en absolut beloppsgräns till exempelvis viss del av gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring. Även en så konstruerad absolut beloppsgräns är svår att sätta i ett sammanhang som detta och kan leda till ganska egendomliga utfall i enskilda gränsfall. Det skall anmärkas att ekonomiska faktorer i samhället sannolikt kommer att leda i en riktning som enligt vad just sagts är önskvärd. Typiskt sett kommer det beträffande mera obetydliga åtgärder inte att finnas tillräckliga incitament att genomdriva en prövning i arrendenämnden. I sådana fall kommer nämligen ett framtida inlösenbelopp att bli inget eller obetydligt. Praktiskt sett kommer det därför inte heller att bli fråga om någon överlåtelse rätt i dessa fall. Även det förhållandet att arrendatorn själv får stå sina kostnader i arrendenämnden talar emot en framtida förekomst av i praktiken onödiga nämndsprövningar.

Även om mycket således talar emot att det i praktiken kommer att göras onödiga ansökningar om investeringstillstånd i någon större skala kan man dock inte bortse från att sådana ansökningar av olika skäl kan uppkomma och att en ansökan innebär en belastning på arrendenämnden och dessutom kan orsaka den enskilde jordägaren en hel del arbete och kostnader. Med hänsyn härtill bör regleringen bygga på att endast åtgärder av viss omfattning skall kunna leda till att tillstånd ges. Det skall vara fråga om en "investering" i ordets verkliga mening. Enligt vår mening kan man med fördel anknyta till det uttryck som tidigare föreslagits av arrendelagskommittén och lantbruksstyrelsen om varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Av detta följer att endast sådana åtgärder som kan karaktäriseras som väsentliga skall kunna föranleda

investeringsstillstånd. I andra fall bör arrendenämnden avslå ansökan. Som angetts ovan är det både vanskligt och olämpligt att fixera gränsen i ett tal. Omständigheterna i det enskilda fallet måste tillåtas bli avgörande. Gränsvärdet bör fastställas med hänsynstagande till arrendeställets värde. Ett högre värde på arrendestället bör således typiskt sett föranleda att gränsvärdet sätts högre.

I likhet med vad som gäller i fråga om jordägarens byggnadsskyldighet bör beträffande möjligheten att få tillstånd till en investeringsåtgärd göras någon form av begränsning till företagsekonomiskt försvarliga åtgärder. Detta uttrycks i 9 kap. 17 a, 18 och 21 §§ JB så att anläggningen skall behövas med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. I förarbetena till JB omtalas som ett exempel på fall där det finns utrymme att tillämpa begränsningsregeln att det föreligger grund för antagande att arrendestället vid den löpande avtalsperiodens utgång skall komma att upphöra som självständig brukningsenhet.²⁰ När 17 a § infördes underströk utskottet att jordägaren självfallet inte borde tvingas till investeringar som inte är ekonomiskt försvarbara.²¹ Utskottet tillade att begränsningen med avseende på ändamålsenlig planläggning erbjuder betryggande garantier för att olönsamma investeringar inte påtvingas jordägaren.

Kravet att en anläggning skall behövas med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning har i det praktiska rättslivet kommit att få en ur arrendatorns synvinkel sträng innebörd. Uttrycket har fått en restriktiv tolkning. Det torde väsentligen kunna beskrivas som ett allmänt lönsamhetskrav med avseende på förhållandevis korta tidsperioder. Mot den bakgrunden framstår det som mindre lämpligt att använda lokutionen också för att ange en förutsättning för ett investeringsstillstånd enligt den modell som här föreslås. Förhållandena är tämligen annorlunda i förhållande till dem som föranleder en tillämpning av bestämmelser om byggnadsskyldighet för jordägaren. I sistnämnda fall åläggs jordägaren att bekosta åtgärden. Här är läget i stället det att finansiering och risktagande i betydande utsträckning ankommer på arrendatorn. I förhållande till vad som är gängse i fråga om byggnadsskyldigheten bör därför lönsamhetsbedömningen tonas ned och dessutom ses i ett längre perspektiv. Även de angivna bestämmelsernas krav att det skall konstateras föreligga ett behov av anläggningen kan i detta sammanhang framstå som väl strängt. Mot bakgrund av de rättsföljder som föreslås uppkomma med anledning av ett investeringsstill-

²⁰ 3LU 1970:80 s. 212. Jfr prop. 1970:20 del B 2 s. 877 f.

²¹ LU 1983/84:35 s. 11 f.

stånd är det emellertid å andra sidan viktigt att kunna avvärja sådana investeringar som inte kan förutses ha några rimliga förutsättningar att ge ett positivt bidrag till ett upprätthållande eller en utveckling av en lämplig produktion på arrendestället.

Vi har med hänsyn till det sagda kommit fram till att kravet på företagsekonomiskt försvarliga åtgärder bör uttryckas så att investeringen skall kunna antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället.

I förutsättningen att en investeringsåtgärd kan antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället ligger ett krav på att man skall kunna förutse att investeringen är ägnad att motsvara ett behov av viss styrka. En likartad betydelse torde, åtminstone till en del, få inläggas i det av Lantbrukarnas riksförbund anförda kravet på väsentlig investering. I förbundets skrivelse har också angetts att investeringsmedgivande inte utan jordägarens medgivande skall lämnas om investeringen medför ändring av driftsinriktningen. Enligt samma förslag skall, i fråga om animalieproduktion, medgivande inte heller ges i vidare omfattning än att arrendeställets areal räcker till för produktion av grovfoder respektive spridning av gödsel. Som ett ytterligare, och särskilt väsentligt, moment i beslutsprocessen har framförts att den aktuella investeringen måste stå i rimlig proportion till arrendeställets totala värde.

I princip ställer också vi oss bakom dessa ställningstaganden. Att direkt lagfästa sådana enskildheter skulle dock innebära en enligt vår mening alltför stelbent reglering. I en i hög grad föränderlig tillvaro bör man t.ex. inte ha ett absolut förbud mot investeringar som kan innebära en justerad driftsinriktning. Vad det i själva verket är fråga om är emellertid att göra en avvägning mellan parternas intressen med avseende på den ifrågasatta investeringen. Även om den föreslagna lagregeln därigenom får karaktären av en generalklausul är detta enligt vår mening att föredra om avvägningsaspekten kan utläsas direkt av lagen. Avvägningen bör vara allsidig. Samtliga omständigheter av betydelse bör således beaktas. Bedömningen bör avse rent ekonomiska, men också mera ideellt betonade förhållanden. I viss anslutning till vad som ovan sagts om rätt för arrendatorn att framtvinga inlösen i situationer som avses i 9 kap. 8 § JB kan som ett exempel på fall där jordägarens intresse bör tillmätas särskild vikt nämnas att ett självinträde är nära förestående.

Med hänsyn till den vikt som i diskussionen lagts vid kravet på rimlig proportion mellan investering och arrendeställets värde bör detta nämnas som en särskild omständighet. I princip bör man inte genom en investering kunna åstadkomma ett läge där en lösen för fastighetsägaren framstår som praktiskt omöjlig med hänsyn till att investeringen har ett högre värde än fastigheten. Regeln bör därför ange att

avvägningen skall göras med hänsynstagande även till förhållandet mellan investeringen och arrendeställets värde. Bedömningen bör begränsas till de värden som gäller vid den tidpunkt då bedömningen görs. Eventuella förändringar av arrendeställets värde till följd av den aktuella investeringsåtgärden bör inte vägas in.

I en situation där jordägaren motsätter sig att investering sker får man anta att hans intresse i den riktningen har viss styrka. Uppgiften för arrendenämnden blir alltså att avgöra om detta intresse är av sådan betydelse att det minst uppväger intresset att investeringen kommer till. Vid ett sådant utfall bör tillståndsansökan avslås. Förutsättningen för ett jakande svar på ansökan bör vara att de intressen som talar för åtgärden överväger.

Den expertis som tidigare fanns knuten till lantbruksnämnderna ingår nu i länsstyrelseorganisationen. Liksom när det gäller frågor om byggnadsskyldighet bör därför länsstyrelsens yttrande inhämtas. Också här är avsikten att yttrandet skall bidra till att frågan om behovet av den ifrågavarande åtgärden med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket får en allsidig belysning.²² Även i fråga om övriga förhållanden av betydelse för bedömningen bör länsstyrelsen kunna bidra till utredningen. Skyldigheten att inhämta yttrandet föranleder ett tillägg i 17 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Vi har ovan varit inne på att lagstiftningen principiellt bör verka i den riktningen att investeringar görs av fastighetsägaren. Som tidigare framhållits är det inte tänkbart att genomföra en sådan princip, i form av en mera allmän byggnadsskyldighet, fullt ut. En möjlighet att ge de föreslagna reglerna en inriktning i enlighet med den avsedda är emellertid att förordna att jordägaren, sedan arrendenämnden funnit att tillstånd skall meddelas, bereds tillfälle att utföra den aktuella åtgärden. För jordägaren kan det vara av värde att kunna avvakta arrendenämndens prövning innan han bestämmer sig för om han själv skall utföra investeringen. Frågan om förbättringen är sådan att tillstånd skall ges kan exempelvis vara osäker ända fram till dess att ett beslut föreligger. Som vi skall utveckla närmare längre fram anser vi också att arrendenämnden skall kunna pröva frågor om ändring av arrendeavgiften för det fall att jordägaren medverkar till en investeringsåtgärd. Även denna fråga kan av naturliga skäl vara av stor betydelse för jordägaren när han skall fatta sitt beslut om ett deltagande i åtgärden. Med hänsyn till dessa förhållanden är det enligt vår mening rimligt att på angett sätt ge jordägaren företräde när det gäller att utföra den åtgärd som tillståndet avser.

²² Se t.ex. beträffande 9 kap. 17 a § JB, prop. 1983/84:136 s. 91.

En ordning där jordägaren skall beredas tillfälle att utföra åtgärden förutsätter att det för varje fall fastställs en tidsfrist inom vilken arbetena skall vara utförda. Denna bör bestämmas av arrendenämnden i anslutning till att den lämnar tillstånd till investeringsåtgärden. Arrendatorns rätt i enlighet med arrendenämndens beslut i tillståndsfrågan att själv utföra investeringsåtgärden inträder alltså först sedan jordägaren antingen förklarat att han inte kommer att utföra åtgärden eller den av nämnden angivna tiden löpt ut utan att jordägaren utfört arbetena. Den ovan diskuterade rättsföljden inlösen/överlåtelse rätt skall enligt förslaget vara en följd av att arrendatorn på sist beskrivet sätt utfört den av arrendenämnden tillåtna investeringsåtgärden.

Som tidigare framgått innehöll arrendelagskommitténs förslag en föreskrift om att investeringstillstånd skulle vägras om arbetet påbörjats.²³ Avsikten bakom detta angavs vara att förhindra att arbete och kapital las ned på projekt som arrendatorn inte kan fullfölja på grund av uteblivet tillstånd. Ett arbete skulle enligt förslaget anses ha påbörjats när åtgärder som medför inte endast obetydliga kostnader har vidtagits av arrendatorn. Rent förberedande åtgärder, av endast ringa betydelse i kostnadshänseende, skulle således inte föranleda avslag. Det betonades att arrendatorn naturligtvis skulle vara oförhindrad att vidta de åtgärder som behövs för att arrendenämnden skulle få ett tillräckligt underlag för sin prövning av ärendet, t.ex. att låta upprätta erforderliga ritningar och kostnadskalkyler.

Vad gäller den här föreslagna regleringen ligger det i sakens natur att hela tillstånds-förfarandet förutsätter att den ifrågavarande åtgärden inte utförts, inte minst för att jordägaren skall kunna utöva sin rätt. Det skall således vara fråga om en verklig prövning av en framtida investeringsåtgärd. Är arbetena i ett framskridet stadium skall ett tillstånd därför inte kunna ges. Detta innebär i praktiken att arrendelagskommitténs ovan relaterade uttalanden i frågan kan tjäna som utgångspunkt. Samtidigt kan man dock tänka sig situationer där det knappast vore rimligt att vägra tillstånd enbart av det skälet att visst arbete igångsatts. Ett sådant fall kan t.ex. vara att ett i sig mindre ingripande arbete utförts därför att erforderlig maskinell utrustning tillfälligtvis funnits till hands till en förhållandevis låg kostnad.

Enligt vår mening är det mot den angivna bakgrunden inte nödvändigt att tillföra den föreslagna regleringen en särskild bestämmelse i ämnet. Frågan om arrendatorn skall anses ha gått för långt bör avgöras i varje särskilt fall och med beaktande av de utgångspunkter som angetts ovan samt de inställningar som parterna ger tillkänna.

²³ SOU 1981:80 s. 31, s. 74 f. och s. 227 f.

I anslutning till diskussionen om förutsättningarna för ett investerings-tillstånd kan det också vara lämpligt att kort beröra *arrendatorns möjligheter att kreditfinansiera en investering* som görs i enlighet med de här föreslagna reglerna.

Den kreditsäkerhetsform som i första hand kan tänkas komma i fråga när det gäller sådan arrendatorn tillhörig egendom på arrendestället som är hänförlig till hans näringsverksamhet är företagshypotek. Denna säkerhetsrätt upplåts genom att näringsidkaren först ansöker om inskrivning i verksamheten av ett visst penningbelopp (företagsinteckning) och därefter överlämnar beviset om inskrivningen (företagshypoteksbrevet) som säkerhet för en fordran. Som huvudregel skall företagshypotekningen avse all den näringsverksamhet som näringsidkaren vid varje tid utövar här i landet (3 kap. 1 § lagen (1984:649) om företagshypotek). I förmånsrättsordning har företagshypotek placerats omedelbart efter fordringar på bl.a. arrendeavgifter (5 § första stycket 1. och 2. förmånsrättslagen (1970:979)).²⁴

Från företagshypotek undantas kassa- och banktillgodohavanden, aktier, andra bevis om delaktighet i bolag, obligationer, förlagsbevis och liknande skuldebrev avsedda för allmän omsättning samt andelar i aktiefonder. Dessutom undantas egendom som är av beskaffenhet att kunna vara föremål för panträtt på grund av inteckning och egendom som varken kan utmätas eller ingå i konkurs. Näringsidkarens övriga lösa egendom som hör till den intecknade verksamheten omfattas däremot av ett företagshypotek (2 kap. 1 § lagen om företagshypotek).

I praktiken är användningen av företagshypotek tämligen varierande. Mot bakgrund av att den materia som säkerheten avser från tid till annan kan genomgå kraftiga variationer torde benägenheten hos en kreditgivare att acceptera företagshypotek som enda säkerhet i hög grad bero av hans förtroende för kredittagaren som person. Säkerhetsrättens nuvarande användning när det gäller jordbruksföretag på arrendjord finns veterligen inte redovisad i någon statistik. Viss användning förekommer dock, bl.a. inom det statliga finansierings-systemet.

Det vanliga förhållandet på arrendemarknaden är som tidigare angetts att arrendatorn saknar rätt att överlåta arrenderätten och att han inte heller har någon rätt till ersättning för byggnader och andra

²⁴ Enligt 9 § förmånsrättslagen har förmånsrätt på grund av utmätning företräde framför förmånsrätt på grund av företagsinteckning som sökts samma dag som beslutet om utmätning meddelades eller senare och enligt 15 § samma lag skall, om det behövs, förmånsrätt för bl.a. borgenärs kostnader för gäldenärens försättande i konkurs (10 §) tas ut före fordringar med säkerhet i bl.a. företagshypotek.

anläggningar som praktiskt sett inte kan skiljas från arrendestället när han frånträder. Med hänsyn till dessa förhållanden torde arrendatorns nuvarande möjligheter att finansiera sådana investeringar med hjälp av företagshypotek typiskt sett kunna betecknas som förhållandevis små.

En reglering av den typ som här föreslås kommer rimligtvis att vidga möjligheterna för arrendatorn att finansiera en investering genom att använda den som kreditsäkerhet inom ramen för institutet företagshypotek. Den föreslagna regleringen innebär ju nämligen att arrendatorn får helt nya möjligheter att tillgodogöra sig det ekonomiska värdet av investeringen. I en situation där han önskar avveckla sin egen verksamhet ges han således en rätt till ersättning vid jordägarens övertag respektive en möjlighet att överlåta den aktuella egendomen till en förvävare av arrenderätten. I sammanhanget bör noteras att en med lagförslaget avsedd investering, vid en jämförelse med annan lös egendom som omfattas av ett företagshypotek, måste anses väl lämpad som kreditsäkerhetsobjekt. En arrendatorn tillhörig egendom som är fast anbringad på arrendestället och således inte utan vidare kan tas därifrån bör alltså ur kreditgivarens synvinkel framstå som en ganska god säkerhet. Att arrendatorn ges en i lagen säkrad rätt till ekonomisk kompensations för egendomen bör av naturliga skäl komma att öka kreditgivarnas benägenhet att godta företagshypotek som säkerhet. Till en sådan positiv effekt bidrar onekligen den ovan föreslagna ordningen att arrendatorn skall ha rätt att få egendomen inlöst när jordägaren återtar arrendestället under hänvisning till någon bestämmelse i 9 kap. 8 § JB.

Några ytterligare lagstiftningsåtgärder erfordras enligt vår mening inte i denna del. Att t.ex. undanta egendomen från företagshypoteket och skapa någon särskild säkerhetsrätt när det gäller sådana investeringar som arrendenämnden gett tillstånd till är varken lämpligt eller ändamålsenligt.

Det bör också påpekas att det finns ett förslag till en lag om panträtt i registrerad nyttjanderätt, avgivet av byggnadspantutredningen (SOU 1984:22), som ännu inte lett till lagstiftning. Även om förslaget är avsett i första hand för andra förhållanden än jordbruksarrenden torde det kunna vara av intresse att överväga om det inte skulle kunna vara lämpligt även på detta område sedan nya investeringsregler införts enligt vårt nu givna förslag.

Som vi skall återkomma till i 2.4.4 kan det inte komma i fråga att göra den här föreslagna reformen *retroaktiv*. Det är emellertid viktigt att framhålla att förslaget kommer att få en dynamisk effekt även när det gäller sådan egendom som faller under 8 kap. 21 § JB och som arrendatorn har redan när de nya reglerna träder i kraft. En helt annan sak än att ge förhållanden i förfluten tid en ny rättslig betydelse - i detta

fall inlösen- och överlåtelse rätt - är att de nya reglerna indirekt kommer att innebära bättre förutsättningar för arrendatorn att tillgodogöra sig värdet av sådan egendom. Reglernas verkan kommer att bli olika, beroende på om jordägaren vid tillämpningen av den föreslagna 9 kap. 31 a § JB löser den med investeringstillståndet avsedda egendomen eller om arrendatorn överlåter arrenderätten till en utomstående person.

I ett fall där arrendatorn har rätt att överlåta arrenderätten kommer också hans möjligheter att tillgodogöra sig frukterna av sina tidigare gjorda insatser på arrendestället att bli avsevärt större. En betydelsefull konsekvens av förslaget är nämligen att han i samband med en sådan överlåtelse kommer att ha möjlighet att överlåta all sin egendom på arrendestället. Till konsekvenserna i överlåtelsefallet återkommer vi i 2.4.5.

Den dynamiska effekten av förslaget kommer emellertid att bli framträdande också i de fall där det inte är aktuellt att överlåta arrenderätten. Den föreslagna lösningen av investeringsfrågan kommer att förändra det arrenderättsliga avtalsförhållandet på ett betydelsefullt sätt. Investeringar är av central betydelse och kommer i framtiden att bli en allmer viktig del i driften. Det ligger i båda parter intresse att investeringar kommer till stånd. Det finns anledning räkna med att det alldeles övervägande antalet nya investeringar av betydelse kommer att ske med användande av de nya reglerna. Några mera omfattande investeringar kommer inte att ske på så sätt att 8 kap. 21 § JB blir tillämplig på dem. Detta innebär att den konstruktion som finns i 8 kap. 21 § JB i praktiken på sikt kommer att få allt mindre betydelse.

Till detta bidrar också att det ekonomiska värdet av de nu befintliga investeringar som omfattas av 8 kap. 21 § JB successivt kommer att avta. Det bör noteras att det här gäller egendom som redan nu är under avskrivning. En inte oväsentlig del är redan helt avskriven.

En betydelsefull konsekvens av den föreslagna regleringen blir också att den med viss styrka kommer att verka i riktning för att investeringar i framtiden görs av jordägaren. Även detta minskar tillämpningsområdet för 8 kap. 21 § JB. Som vi framhållit även i andra sammanhang finns det ett intresse i sig av att större investeringsåtgärder görs eller i vart fall bekostas av jordägaren.

De berörda förhållandena innebär således att regeln i 8 kap. 21 § JB i framtiden kommer att få en alltmer begränsad betydelse. I stor utsträckning kommer det beträffande de befintliga investeringarna att vara fråga om ett övergående problem.

Till bilden av läget beträffande de befintliga investeringarna hör också det ovan i 2.2 berörda förhållandet att reglerna om avräkning mellan jordägaren och arrendatorn i praktiken innebär att arrendatorer-

na via avtalspraxis har en bättre ställning än vad som omedelbart framgår av texten i 8 kap. 21 § JB.

Vi återkommer i 2.4.4 till hur situationen gestaltar sig i anslutning till en inlösen.

2.4.3 De föreslagna reglernas placering

Efter den omredigering av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB som föreslås i kapitel 4 har den nya regeln om tillstånd till en investering placerats i 9 kap. 20 §. Den till investeringstillståndet knutna överlåtelse- och inlösenrätten har placerats i 9 kap. 31 a § JB.

Som redan framgått innebär vårt förslag till ny reglering om investeringar på arrendestället att förutsättningarna för tillstånd till en investering regleras i en paragraf och rättsföljderna av att arrendatorn gjort investeringen i en annan. Som också framgått har vi i vårt förslag placerat regeln om rättsföljderna (överlåtelse av arrenderätt eller inlösen) i en ny paragraf i 9 kap. JB kallad 31 a §.

Under arbetet med de föreslagna nya reglerna har vi tänkt oss att den grundläggande bestämmelsen om möjlighet till arrendenämndsprövning och därmed sammanhängande frågor skulle kunna placeras i en ny paragraf 21 a § i avsnittet "Underhåll och nybyggnad m.m." i 9 kap. JB.

När det gäller att infoga regeln i det redan föreliggande regelsystemet inställer sig emellertid ett antal frågor om den lagtekniska utformningen. Som vi framhållit i 2.4.1, slutet, finns det enligt vår mening anledning att göra en omredigering av de nuvarande reglerna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB. Eftersom våra överväganden i de avseendena kommer att beröra även placeringen av den återgivna bestämmelsen bör den närmare diskussionen även i denna del sparas till det avsnittet (kapitel 4). I syfte att underlätta för läsaren bör dock förutskickas att diskussionen i kapitel 4 utmynnar i förslaget att regeln placeras i en framtida 9 kap. 20 § JB.

2.4.4 Inlösen av en investering

När arrendatorn utfört en investering i enlighet med ett av arrendenämnden meddelat tillståndsbeslut skall han enligt förslaget huvudregel ha rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först skriftligen erbjuda jordägaren att mot skälig ersättning inlösa den egendom som avses med tillståndsbeslutet.

Om jordägaren inom två månader från erbjudandet skiftligen åtar sig att lösa egendomen skall inlösen ske. Inlösen skall också ske i fall då arrendeförhållandet upphör på grund av jordägarens självinträde eller annat förhållande som avses i 9 kap. 8 § JB.

Om parterna inte kan nå någon överenskommelse i fråga om villkoren vid inlösen skall dessa fastställas av arrendenämnden.

Som vi angett i avsnitt 2.4.2 bör en rättsföljd av att arrendatorn utfört en investering i enlighet med arrendenämndens beslut vara att han tillförs en rätt att överlåta arrenderätten. Som framgått innebär den föreslagna regleringen emellertid också att jordägaren ges möjlighet att träda in och förvärva den av arrendatorn i enlighet med tillståndsbeslutet tillförda egendomen och på så sätt eliminera överlåtelseätten. I syfte att tillförsäkra jordägaren denna möjlighet bör den bestämmelse vari arrendatorn förklaras ha rätt att överlåta arrenderätten kompletteras med en föreskrift om att han först skall *erbjuda jordägaren att lösa in den egendom som avses med arrendenämndens beslut i investeringsfrågan*. Ett sådant erbjudande bör då initiera en aktivitetsplikt för jordägaren. Enligt mönster i 8 kap. 21 § JB kan denna lämpligen konstrueras så att jordägaren, för att ha sin rätt till inlösen i behåll, åläggs en skyldighet att lämna besked inom viss tid från det att han fick erbjudandet. Den tid inom vilken sådant besked skall lämnas är enligt 8 kap. 21 § JB en månad. Denna tid kan tas till utgångspunkt även i detta sammanhang. Innan vi ytterligare går in på hur lång jordägarens frist bör vara är det emellertid lämpligt att ta ställning till frågor om hur ersättningen skall bestämmas.

Som vi nedan skall återkomma till bör bestämmelsen utformas så att ett besked från jordägaren som innebär att han önskar lösa egendomen skall ges formen av ett åtagande att göra detta.

Såväl arrendatorns erbjudande till jordägaren som dennes åtagande att lösa egendom bör ske skriftligen. Osäkerhet om t.ex. när ett erbjudande gjorts eller om den närmare innebörden av ett åtagande från jordägarens sida kan komma att komplicera processen avsevärt. Med hänsyn till vikten av att parter och arrendenämnd således på ett enkelt sätt bör kunna kontrollera om åtagande gjorts inom rätt tid och verkligen har den innebörd som här avses föreslår vi att det uppställs ett formkrav, innebärande att såväl erbjudande som åtagande skall ske skriftligen.

Även när det gäller att bestämma *den ersättning som jordägaren vid en inlösen skall betala* bör utgångspunkten vara att parterna skall försöka komma överens. En utgångspunkt bör vidare vara att ersättningen för anläggningen skall motsvara dess marknadsvärde - sådant det är på det aktuella arrendestället.

När det gäller utformningen av regler att tillämpa i fall där någon överenskommelse inte kan nås kan man tänka sig olika möjligheter. Ett alternativ är att tillhandahålla en ordning där ersättningsbeloppet fastställs av någon utomstående. Valet står i sådant fall mellan synemän, arrendenämnd eller fastighetsdomstol. En annan möjlighet kan vara att helt och hållet överlämna frågans lösning åt marknaden.

För den som intar den ovan berörda ståndpunkten att den som gör en investering skall stå riskerna men också få tillgodogöra sig vinsterna av den kan det förefalla tilltalande att välja en lösning som innebär att priset bestäms av marknaden. En sådan modell skulle kunna gå ut på att arrendatorns överlåtelse rätt inträder så snart det står klart att parterna i det enskilda fallet inte kan enas i ersättningsfrågan. En sådan konstruktion skulle leda till att priset kom att ställas i relation till vad presumtiva arrendatorer är villiga att betala för att få överta den sittande arrendatorns rätt.

Det angivna alternativet till lösning kan möta invändningen att prissättningen i alltför hög grad kommer att bero på den vid inlösentillfället aktuella situationen på arrendemarknaden. I ett läge där det råder brist på arrendeställen av ifrågavarande art kommer arrendatorn att ha ett mycket gott utgångsläge medan förhållandet blir det motsatta om det finns få eller inga arrendatorer som är beredda att förvärva arrenderätten. Mot detta kan visserligen i sin tur invändas att detta är just vad "marknadsanpassning" går ut på och att förhållandena i stor utsträckning är sådana när det gäller annat företagande. Mot bakgrund av vad som i anslutning till tidigare utredningar under senare år anförts i fråga om behovet av förutsebarhet²⁵ är det emellertid

²⁵ Se 2.3.

knappast lämpligt att på detta stadium införa en modell som på ett så radikalt sätt skiljer sig från den reglering som gäller för närvarande. Någon marknadsprissättning av den art som här diskuteras förekommer ju inte ens i fråga om egendom som faller under 8 kap. 21 § JB. Tvister om ersättning för sådan egendom prövas med början i fastighetsdomstol.²⁶

Enligt vår mening bör också en ny reglering om investeringar ha innebörden att löseskillingen skall kunna fastställas av något utomstående organ. Ovan har antytts att denna roll skulle kunna spelas av synemän enligt 9 kap. JB, av arrendenämnd eller av fastighetsdomstol. Vårt val har därvid fallit på arrendenämnderna som första instans. Synemannainstitutet tillhandahåller visserligen en som utgångspunkt förhållandevis enkel ordning för värdering. Även om bestämmelsen i 9 kap. 31 § andra stycket JB om överlåtelse rätt vid långtidsarrenden i kombination med 26 § andra stycket innebär att ersättning för arrenderättens värde i vissa fall skall bestämmas av synemännen är deras funktion som direkt tvistelösningsorgan tämligen outvecklad, främst i det att synehandlingen inte utan vidare kan användas som exekutionsurkund. Att ge handlingen en sådan egenskap skulle innebära ett ganska avsevärt ingrepp i den gällande ordningen. Det ligger i linje med de överväganden som gjordes i anslutning till införandet av JB att synen bibehåller sin ställning av bevismedel och att synemännen inte annat än undantagsvis tilläggs dömande uppgifter.²⁷ Skall syneinstitutet användas i nu avsedda fall bör det kunna ske utan alltför stora förändringar av de regler som gäller för syn. En ordning där lösenbeloppet skall fastställas i en synehandling, som kan bli föremål för klander och först efter en ytterligare talan kan leda fram till att fordringen kan utkrävas exekutivt löper mot den bakgrunden en risk att bli förhållandevis komplicerad.

En jämförelse med vad som gäller om fastställande av ersättning när jordägaren önskar förvärva egendom i enlighet med 8 kap. 21 § JB - och om bestämmande av löseskillning enligt 9 kap. 31 § andra stycket i annat sammanhang än vid syn²⁸ - talar i stället för ett val av fastighetsdomstol.

Att tvister i enlighet med sistnämnda bestämmelser kommer under fastighetsdomstolens prövning är i praktiken ovanligt. Tvister om

²⁶ T.ex. M. Bäärnhjelm & S. Larsson, Arrendelagen s. 8:44.

²⁷ Prop. 1970:20 del B 2 s. 878.

²⁸ Se härtill M. Bäärnhjelm & S. Larsson, Arrendelagen (supplement 5, mars 1990) s. 9:146.

inlösen enligt den föreslagna regleringen kan förutses bli mer frekventa. Med hänsyn till detta finns det starka skäl att öppna möjlighet för en såvitt möjligt enkel och snabb prövning i första instans. Enligt vår mening finns det anledning att i dessa ärenden ta i anspråk den kompetens som finns i arrendenämnderna. Som vi strax skall återknyta till kan en prövning i arrendenämnd som första instans erbjuda betydande tidsvinster. Ett vägande skäl till att prövningen bör inledas i arrendenämnd är också att dessa nämnder i enlighet med vårt förslag kommer att få en särskild ställning när det gäller tillämpningen av de förutsättningar som skall gälla i investeringsfrågorna. Som framgått i 2.4.2 anser vi att arrendenämndernas medverkan skall vara central när det gäller prövningen av tillståndsfrågor och som vi senare (i 2.4.6) skall återkomma till bör nämnden i det sammanhanget kunna pröva frågor om ny arrendeavgift. Mot denna bakgrund är det naturligt att nämnderna också fungerar som första instans när det gäller att lösa tvister om vilken ersättning som vid ett övertagande skall utgå för den egendom som i enlighet med ett tidigare beslut av nämnden tillförts fastigheten.

Arrendenämndens beslut i ersättningsfrågan bör kunna läggas till grund för verkställighet. En sådan ordning kan på ett enkelt sätt åstadkommas genom ett tillägg i 32 § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Prövningsförfarandet bör kunna påkallas av vardera parten och, med hänsyn till ersättningsfrågans dispositiva karaktär, gälla för de fall där parterna inte kan träffa överenskommelse om ersättningens storlek. Sådana fall där fullständig överenskommelse om jordägarens övertagande träffas av parterna bör således inte föras till arrendenämnden. Arrendatorns eventuella behov att omsätta ett sådant avtal i ett dokument som kan läggas till grund för verkställighet kan tillgodoses inom ramen för allmänna processrättsliga regler. För mål om åläggande av sådan betalningsskyldighet finns regler om förenklade förfaranden.²⁹

Med hänsyn till att båda parter enligt förslaget skall kunna påkalla arrendenämndens prövning av ersättningsfrågan är det inte nödvändigt att skapa någon särskild reglering såvitt gäller nämndens möjligheter att skriva av ärenden med anledning av återkallelse av ansökan. Regeln om detta finns i 8 § femte stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och innebär att en återkallelse skall föranleda avskrivning. Detta torde vanligtvis ske utan kommunikation med

²⁹ Arrendatorn kan välja mellan att ansöka om betalningsföreläggande hos kronofogdemyndigheten (1 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning) eller om stämning vid domstol.

motparten. Om en arrendenämndsprövning har påkallats av endast en part och denne återkallar ansökan har motparten möjlighet att själv ansöka om nämndens prövning av saken.

I fråga om den tid inom vilken anspråk på inlösenersättning skall framställas bör enligt vår mening gälla samma regel som beträffande fordringsanspråk i allmänhet på grund av arrendeförhållande. Detta innebär att anspråket måste göras till föremål för rättslig prövning inom två år från det att arrendatorn avträdde arrendestället (8 kap. 26 § JB). Det förhållandet att prövningen av frågan om inlösenersättning enligt förslaget skall inledas vid arrendenämnd föranleder en justering i 8 kap. 26 § JB.

Oavsett vilken detaljregel som väljs innebär ett inlösenförfarande vari ersättningen skall bestämmas av en domstol, eller ett annat organ med motsvarande uppgift, en konstlad ersättningsberäkning. Förhållandena kompliceras av att det här rör sig om egendom som är anbringad på mark som tillhör jordägaren. Det skulle, såvitt gäller värdering, kunna hävdas att en inlösenregel strängt taget inte behöver föreskriva något annat än att ersättningen skall bestämmas till marknadsvärdet. Denna lagstiftningsteknik är gängse när det gäller att domstolsvägen fastställa ersättning vid olika former av ianspråkstagande på tvångsmässig grund, t.ex. vid expropriation.³⁰ Med hänsyn till vad som sagts ovan om marknadsprissättning och till den speciella komplikationen med egendom på annans mark kan en föreskrift om att ersättningen skall motsvara marknadsvärdet vara olämplig. Den är således knappast ägnad att spegla de bedömningar som i realiteten kommer att göras i ersättningsfrågan.

Mot bakgrund av den diskussion om investeringsregler som förts under 1980-talet är det i stället mycket som talar för ett val av en regel enligt vilken ersättningen skall motsvara anläggningens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Denna regel används som bekant ofta i expropriationssammanhang för att fastställa den exproprierade egendomens marknadsvärde - om man så vill kan man beteckna den som en hjälpregel för att nå det enligt lagen sökta värdet, dvs. egendomens marknadsvärde.

Mot bakgrund av reaktionerna på arrendelagskommitténs huvudregel - att ersättningen skulle motsvara vad arrendestället genom arbetet ökat i värde - är det rimligt att ersättningsfrågan i praktiken avgörs utifrån investeringens återanskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Någon orubblig bundenhet till

³⁰ 4 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719).

utfallet av en sådan ersättningsberäkning bör emellertid inte föreskrivas i lagen. Jämkning bör kunna ske om det befinns skäligt. Med dessa förtydliganden som grund kan lagtexten med fördel inskränkas till ett angivande av att inlösen skall ske mot skälig ersättning.

Liksom i tillståndsfrågan bör arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen när det gäller ersättningen (17 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Ett problem med den valda lösningen - att inrätta en ordning för bestämning av det ersättningsbelopp som jordägaren skall betala för egendomen - är att förfarandet kan dra ut på tiden. För arrendatorn kan det uppenbarligen vara väsentligt att ha tid på sig när det gäller att finna en person som är villig att förvärva arrenderätten. Detta gäller också beträffande förhandlingarna om vilket pris som förvärvaren vid ett övertagande av egendomen skall betala till den frånträdande arrendatorn. Denne kan också befaras hamna i ett dåligt förhandlingsläge om tiden inte räcker till för diskussioner om förvärv med flera tänkbara förvärvare.

Det är alltså angeläget att den tid inom vilken jordägaren skall lämna besked med anledning av ett erbjudande om inlösen inte utsträcks alltför långt. Å andra sidan kan en frist om en månad, som den i 8 kap. 21 § JB, förefalla väl kort när det gäller inlösen enligt förslagets regel. Jordägaren bör ges en reell möjlighet att överväga konsekvenserna innan han bestämmer sig för om han skall lösa den egendom som avses med investeringstillståndet. Frågan har samband med den lösning som väljs angående möjligheten att överklaga arrendenämndens beslut om inlösenersättning. Som vi skall återkomma till nedan bör fristen när det gäller inlösen enligt den här föreslagna regleringen lämpligen förlängas med en månad i förhållande till den som gäller enligt 8 kap. 21 §.

Intresset att bringa ned den tid som går åt för prövningen av lösenbeloppet kan som antytts stå i viss motsättning till möjligheten att föra talan i flera instanser. Det finns därför anledning att också överväga huruvida det bör finnas möjlighet till *överprövning av arrendenämndens beslut i ersättningsfrågan*.

De nu gällande reglerna om överprövning har utformats med tillämpning av en huvudprincip, enligt vilken en arrendetvist skall kunna handläggas i högst tre instanser, arrendenämnden inräknad.³¹ Genomförd fullt ut innebär en sådan princip att en tvist som först handläggs av arrendenämnd kan klandras genom talan vid fastighetsdomstol och

³¹ M. Bäärnhjelm & S. Larsson, *Arrendelagen* (supplement 6, jan 1991) s. 8:70.

att dess avgörande kan överklagas till hovrätt. I dessa fall kan talan mot hovrättens avgörande inte föras med användande av ordinära rättsmedel. Tvister som handläggs med början i fastighetsdomstol skall däremot principiellt kunna föras ända upp till högsta domstolen. I det arrenderättsliga regelverket är detta dock huvudregler. I några fall har man begränsat möjligheterna att få överprövning till stånd. Bestämmelser om detta finns i 8 kap. 33 § JB. Enligt denna bestämmelse får t.ex. talan inte föras mot fastighetsdomstolens dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i anslutning till att jordägarens talan om arrendeavtalslets upphörande ogillas (9 kap. 12 §). Såvitt gäller olika dispensfrågor har i 8 kap. 31 § andra stycket gjorts den ytterligare begränsningen att dessa ärenden skall avgöras slutligt av arrendenämnden.

En tillämpning av den nämnda huvudprincipen också när det gäller tvister om inlösenbelopp leder alltså till att dessa mål skall kunna föras till hovrätt men inte längre. En sådan ordning skulle medföra att man, om parterna utnyttjar sina möjligheter att föra tvisten vidare, med nuvarande arbetsbelastning hade att räkna med handläggningstider på sammanlagt ett par år. Detta kan mot bakgrund av det ovan berörda intresset inte accepteras. Alternativet att ge dessa tvister förtur i domstolarna är enligt vår mening inte gångbart. Det skulle förutsätta att parter i andra måltyper, beträffande vilka det av andra skäl kan göras anspråk på förtursbehandling, skulle missgynnas. En lämpligare åtgärd är att begränsa möjligheterna att få tvisten överprövad. Vad därvid gäller möjligheten att sätta gränsen mellan fastighetsdomstol och hovrätt ger en försiktig bedömning vid handen att man också då måste ställa in sig på att det kan ta ganska lång tid, antagligen minst något år, innan tvisten avgjorts slutgiltigt.

Även sistnämnda handläggningstid kan synas alltför lång. Med hänsyn till detta kan en föreskrift om att tvisten skall avgöras slutligt av arrendenämnden ligga nära till hands. Uppenbarligen kan det dock vara att gå för långt att vägra klandertalan i fall som dessa, särskilt som tvisten i det enskilda fallet kan gälla avsevärda belopp. Mot en sådan ordning kan också invändas att den inte passar särskilt väl i det övriga arrenderättsliga regelsystemet sådant detta ser ut i dag. Som framgått är det i huvudsak endast beträffande dispensärenden som sådana begränsningar gäller för närvarande. En annan sak är att parterna själva kan förordna att arrendenämnden, i egenskap av skiljenämnd, skall ha det slutliga ställningstagandet i sin hand.

Enligt vår mening är det alltså mindre lämpligt att lagstiftningsvägen förordna att parterna inte får föra klandertalan mot arrendenämndens beslut om inlösenersättning. Talan bör kunna föras vid fastighetsdomstol. Det finns andra åtgärder som kan vidtas i syfte att begränsa olägenheterna med en sådan ordning. Handläggningstidens längd kan nämligen ställas i relation till jordägarens bundenhet av en förklaring

att han skall förvärva egendomen. En sådan förklaring kan, såvitt här är av intresse, ha principiellt två olika innebörder. Förklaringen kan för det första uppfattas närmast som en intresseanmälan, dvs. som en avsikt att förvärva egendomen om det senare fastställda priset är det rätta. Förhållandet kan också uttryckas så att jordägaren i detta fall har rätt att senare ångra sig i förvärvsfrågan. Förklaringen kan emellertid också ges en för jordägaren bindande verkan.

De ovan skisserade problem som är förenade med långa handläggningstider är i stor utsträckning konsekvenser av uppfattningen att förklaringen skall anses utgöra endast ett preliminärt ställningstagande från jordägarens sida. En reglering som utformas i enlighet med en sådan uppfattning innebär att jordägaren, genom att besvara arrendatorns anbud om förvärv jakande, i själva verket kan skjuta upp sitt slutliga ställningstagande under ganska lång tid efter det att den angivna månadsfristen löpt ut. Arrendatorn är däremot i ett sådant system hela tiden bunden av jordägarens preliminära åtgärd.

Att delvis begränsa jordägarens ångerrätt på t.ex. så sätt att endast vissa av honom åberopade skäl, företrädesvis avseende storleken av lösenbeloppet, skulle ge rätt att ångra sig är enligt vår mening mindre lämpligt. Detta kan visserligen i förstone synas ligga helt i linje med vad som gäller i allmänna avtalsituationer, nämligen att man betraktar jordägarens förklaring att han önskar lösa egendomen som ett anbud att förvärva egendomen till ett visst angivet belopp. Jämförelsen haltar emellertid betänkligt. Här aktuellt anbud från jordägaren skulle ju komma att binda upp anbudstagaren på så sätt att han under lång tid vore förhindrad att ingå överenskommelser med andra presumtiva förvärvare. Den ifrågasatta begränsningen skulle i realiteten inte ha någon egentlig betydelse eftersom jordägaren, i lugn förlitan på att arrendatorn så länge tvisten är olöst ändå är uppbunden, skulle kunna behålla sin fulla handlingsfrihet genom att förklara sig villig att köpa till ett mycket lågt belopp. En konstruktion av ifrågavarande art skulle också föranleda ett något mera komplicerat inlösenförfarande i det att jordägaren rimligen borde ges viss betänketid när det gällde att ta slutlig ställning till innebörden av det slutliga avgörandet om inlösenersättning.

Den enda situation där man enligt vår uppfattning möjligen kan tänka sig en konstruktion av den art som skisserats i det närmast föregående stycket är den där arrendenämnden utgör slutinstans. Som framgått anser vi inte att man bör införa en sådan regel.

En rimlig avvägning är i stället att öppna möjlighet för en överprövning av arrendenämndens beslut och samtidigt förklara att jordägaren är bunden av sin förklaring om att han skall förvärva egendomen. Detta betyder alltså att den förklaring som jordägaren gör inom fristen bör innebära att han åtar sig skyldighet att lösa egen-

domen till det belopp som i sista hand fastställs av arrendenämnd eller domstol. Om jordägaren skall bli bunden av ett ställningstagande att lösa egendomen bör han emellertid, innan bundenhet inträder, ha haft en verklig chans att utröna vad arrendatorns inställning närmare går ut på och dessutom göra sina egna kalkyler och överväganden. Detta talar med styrka för att bundenhet, som vi tidigare varit inne på, skall inträda först något senare än en månad efter arrendatorns erbjudande. Som framgått har vi funnit att den angivna tidsfristen bör förlängas med en månad.

Innebörden av den föreslagna lösningen är således att jordägaren får en frist om maximalt två månader från det att han erhöll arrendatorns erbjudande att lösa egendomen. Inom denna tid måste han ta slutlig ställning till frågan om inlösen. Om en jordägare inom två månader efter ett erbjudande om inlösen förklarat att han önskar lösa investeringen skall han alltså vara skyldig att lösa egendomen till det pris som, när parterna inte kan enas, arrendenämnden - eller efter klander, fastighetsdomstolen - bestämmer. Med en sådan konstruktion blir den tänkbara invändningen att jordägaren tvingas binda sig för inlösen utan att i alla avseenden kunna förutse konsekvenserna mindre tungt vägande. Till detta bidrar också att lösenbeloppet enligt vad som sagts ovan skall fastställas på tämligen tekniska grunder. Avgörandet kommer att bli långt mindre komplicerat än vad som är fallet t.ex. när löseskilling skall fastställas vid expropriation.

När det gäller frågan om tvisten skall kunna föras vidare från fastighetsdomstol till hovrätt har vi kommit fram till att denna bör besvaras nekande. Vad som anförts ovan talar inte på ett avgörande sätt emot att så skulle kunna ske. Som vi redan antytt kommer det dock inte att röra sig om så komplicerade avgöranden att man av den anledningen bör kunna underställa tvisten även hovrättens prövning. Det avgörande skälet till varför man bör begränsa möjligheten att överklaga fastighetsdomstolens avgörande är emellertid hänsynen till arrendatorns intressen. För arrendatorn kan det nämligen vara i hög grad betungande att kanske i år efter avträdet tvingas vänta på den ersättning som han är berättigad till på grund av jordägarens förvärv. Att i dessa sammanhang i stället laborera med olika former av interimistiska lösningar framstår inte som lämpligt.

De föreslagna bestämmelserna om inlösen och överlåtelse rätt i 9 kap. 31 a § bör rimligtvis gälla även till förmån för den arrendator som i enlighet med dem förvärvat arrenderätt och rätt till den investering som avses med arrendenämndens tillståndsbeslut. En föreskrift om detta kan lämpligen tas in som ett särskilt stycke i paragrafen.

Återstår då att beröra frågor med anknytning till *förhållandet mellan förslagets regel i 9 kap. 31 a § och den gällande regeln i 8 kap. 21 § JB*.

Av principiella skäl och allmänna regler om att civillag inte bör ha retroaktiv verkan kan det inte komma i fråga att de föreslagna bestämmelserna om inlösen och överlåtelse rätt skulle få innebära att en tidigare utförd investering föranleder en tillämpning av de föreslagna bestämmelserna i 9 kap. 31 a § JB. Detta gäller även en ordning enligt vilken ett tillståndsbeslut skulle kunna ges i efterhand. Grundvalarna för de dispositioner som arrendator och jordägare gjort under gällande lag får inte rubbas. Redan befintliga investeringsåtgärder har uppenbarligen gjorts under hänsynstagande till då gällande förutsättningar, bl.a. i lagstiftningen. Detta har återverkat på parternas förhållanden i olika avseenden, t.ex. i fråga om arrendesättning och vid fastställandet av andra villkor i arrenderelationen. I en rättsstat är det av utomordentlig betydelse att grundläggande principer om förutsebarhet och rättssäkerhet i övrigt upprätthålls. I linje med detta ligger att grunden för reformarbetet har varit att skapa ett bättre framtida investeringsklimat och inte - som för vårt tidigare arbete med en lag om friköpsrätt vid historiska arrenden - att lösa problem som i enskilda fall uppkommit med anledning av den tidigare lagstiftningens innehåll.

Bortsett från möjligheten att parterna överenskommit om att bestämmelserna skall gälla även i andra fall skall de föreslagna nyheterna alltså kunna bli tillämpliga endast på grund av investeringar som i framtiden görs i enlighet med ett tillståndsbeslut.

Här bör, med hänsyn till framförda krav på en retroaktiv tillämpning av förslagets regler, för övrigt framhållas att en modell som den här föreslagna inte alls lämpar sig för en tillämpning på befintliga anläggningar. Det är i många fall ytterst besvärligt, och ibland närmast ogörligt, att i efterhand genomföra en realistisk prövning av om investeringen är sådan att den - om de föreslagna nya reglerna hade gällt vid dess tillkomst - skulle ha föranlett att tillstånd meddelades. Prövningen skulle således bli mycket komplicerad, inte minst mot bakgrund av att åtgärden för att kunna föranleda ett tillstånd måste gå utöver arrendatorns underhållsskyldighet. Att i efterhand konstatera om det i verkligheten inte varit fråga om t.ex. ett utbyte av en tidigare anläggning på arrendestället måste i många fall betecknas som omöjligt. En ordning som skulle komma att ge upphov till ett flertal mer eller mindre besvärliga processer vore knappast till gagn för någondera sidan. Om man - med bortseende från de principer som berörts ovan - vill införa en reglering att tillämpa på befintliga investeringar bör man därför välja någon annan metod.

Som vi påpekat i 2.4.2 bör i fråga om redan befintliga investeringar på arrendestället dessutom framhållas att bestämmelserna i 8 kap. 21 §

JB med tiden kommer att få en mera begränsad betydelse genom den dynamiska effekten av en lagstiftning enligt förslaget. Som vi också varit inne på tidigare (2.2) innebär den gällande regleringen i 9 kap. 23 § JB i realiteten att arrendatorn kompenseras för förbättringar med ett kvarstående värde i betydligt vidare utsträckning än vad som kan synas följa av bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB. Det finns anledning räkna med att denna utveckling av avtalspraxis kommer att accentueras i framtiden. Den affärsmässiga inställning som enligt vad som kan iaktas nu växer sig allt starkare på arrendeområdet kommer således sannolikt att leda till att arrendatorerna i än större utsträckning kommer att kunna tillgodogöra sig värdet av tidigare insatser.

Eftersom förslagets regel i 9 kap. 31 a § JB är avsedd att tillämpas beträffande framtida investeringar behövs inte någon särskild bestämmelse med avseende på den just diskuterade problematiken. Regeln har utformats så att investeringem skall föregås av ett tillståndsbeslut. Av detta följer automatiskt att en investering som gjorts före den föreslagna lagens ikraftträdande inte utan stöd i avtal kan grunda någon rätt enligt paragrafen.

Såväl 8 kap. 21 § som den föreslagna 9 kap. 31 a § JB avser arrendatorn tillhörig egendom på arrendestället. Den här föreslagna paragrafen är som framgått avsedd att gälla beträffande egendom som tillförts arrendestället i enlighet med ett investeringstillstånd. Annan egendom som arrendatorn - före eller efter den nya bestämmelsens ikraftträdande - tillfört arrendestället avses även fortsättningsvis vara omfattad av bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB.

När ett arrendeförhållande skall upphöra kan det alltså komma i fråga att tillämpa de båda paragraferna jämsides. Egendom som arrendatorn tillfört arrendestället i enlighet med ett tillståndsbeslut skall erbjudas jordägaren enligt bestämmelserna i den nya regeln. När jordägaren får ett sådant erbjudande, som enligt förslaget skall kunna lämnas när som helst under arrendeperioden, har han två månader på sig att anta det. I inlösenfallet blir han skyldig att betala det pris som arrendenämndsprövningen och en eventuell efterföljande domstolsprövning leder fram till. Övrig av arrendatorn tillförd egendom behandlas enligt bestämmelserna i 8 kap. 21 §. Detta innebär, liksom nu, att i den mån sådan egendom finns kvar på arrendestället vid avträdet skall även den erbjudas jordägaren till inlösen och att arrendatorn vid nekande svar får forsla bort egendomen. Gör han inte det inom tre månader tillfaller egendomen jordägaren. Om jordägaren i stället förklarar sig vilja lösa egendom enligt 8 kap. 21 § JB fastställs priset vid domstolsprövning.

Meningen är alltså att 8 kap. 21 § JB inte skall bli tillämplig på egendom som inlöses i enlighet med den föreslagna 9 kap. 31 a §.

Frågan blir då om det erfordras någon särskilt föreskrift i lagen för att åstadkomma detta resultat.

Här bör först erinras om att 8 kap. 21 § JB inte skall tillämpas såvitt gäller arrendatorns förfoganden under arrendetiden. Bestämmelsen avser, liksom den i 22 § angående kvarlämnade lösören, bara egendom på arrendestället som tillhör arrendatorn när han frånträder.³² Frågan om inlösen enligt den föreslagna 31 a § kan som framgått väckas när som helst under arrendetiden. I de fall där inlösenfrågan är löst före avträdet, vilket naturligen kommer att vara normalfallet, uppkommer alltså inte någon konflikt mellan reglerna. I de fall där frågan om inlösen fortfarande är på något sätt öppen vid avträdet är en sådan konflikt däremot principiellt möjlig. För att undanröja eventuell tvekan om vilka bestämmelser som skall tillämpas i sådana fall är det lämpligt att komplettera 8 kap. 21 § JB med en föreskrift om att den inte skall tillämpas vid inlösen.

Som framgått avviker den här föreslagna regleringen från vad som gäller enligt 8 kap. 21 § JB också i fråga om förfarandet. Detta kan ge anledning till frågan om inte denna bestämmelse bör ändras i motsvarande riktning när det gäller den tid inom vilken jordägaren skall ge besked med anledning av ett hembud, jordägarens bundenhet av sitt besked och valet av prövningsorgan. De båda reglerna skiljer sig emellertid åt såvitt gäller betydelse och innebörd. Med hänsyn också till att 8 kap. 21 § JB i framtiden kommer att alltmer avta i betydelse anser vi det inte lämpligt att nu göra några sådana förändringar i den rådande ordningen.

³² T.ex. M. Bäärnhielm & S. Larsson, Arrendelagen s. 8:43.

2.4.5 Överlåtelse av arrenderätten

Har inte jordägaren inom två månader från det att han fick ett skriftligt erbjudande från arrendatorn att lösa den egendom som avses med tillståndsbeslutet skriftligen åtagit sig att lösa den skall arrendatorn enligt förslaget ha rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Överlåtelserätten måste utnyttjas inom tre år från erbjudandet. I annat fall måste nytt erbjudande först göras till jordägaren.

Om jordägaren i fall då överlåtelse får ske inte anser sig kunna godta en eller flera förvärvare som arrendatorn anvisar skall frågan prövas av arrendenämnden. Ansökan om sådan prövning görs av arrendatorn.

En förutsättning för arrendatorns överlåtelserätt skall alltså enligt förslaget vara att han på egen bekostnad utfört en investering som arrendenämnden gett tillstånd till. Överlåtelserätten inträder när jordägaren förklarat sig avstå från att anta erbjudandet om inlösen eller när det står klart att han inte iakttagit den ovan angivna fristen om två månader från erbjudandet.

Det är enligt vår mening inte rimligt att ge ett avstående eller uteblivet svar på erbjudandet om inlösen den verkan att jordägaren därefter skulle vara avskuren från möjligheten till inlösen för hela arrendatorns återstående tid på arrendestället. Mot bakgrund av att arrendatorns erbjudande om inlösen kan göras när som helst under arrendeperioden skulle en ordning som innebär en sådan verkan få till följd att arrendatorn omedelbart efter det att han gjort investeringen kunde framtvinga ett ställningstagande från jordägarens sida i lösenfrågan som kunde få ingripande följder för honom under lång tid framåt. För arrendatorn är det å andra sidan av betydelse att ha erforderlig tid på sig att nå kontakt med intresserade förvärvare, att förhandla med dessa och eventuellt genomdriva en prövning vid arrendenämnden av om förvärvaren är godtagbar. Det torde komma att bli förhållandevis vanligt att alla dessa åtgärder i praktiken sker först efter det att det står klart att jordägaren inte kommer att lösa egendomen.

En rimlig avvägning mellan jordägarens intresse av att få möjlighet att lösa vid en senare tidpunkt och arrendatorns intresse av erforderlig

tid för att genomföra en överlåtelse leder enligt vår mening till att man bör ställa upp en tidsgräns om tre år. Tiden bör räknas från det att arrendatorn framförde det skriftliga erbjudandet om inlösen till jordägaren. Innebörden av att överlåtelse inte fullbordats inom den angivna tidsfristen bör vara att arrendatorn åläggs skyldighet att hembjuda egendomen till inlösen på nytt. Ett sådant upprepat erbjudande bör få samma verkan som det ursprungliga.

■ Som angetts i 2.4.4 bör bestämmelserna om inlösen och överlåtelse rätt gälla även till förmån för den arrendator som i enlighet med de föreslagna bestämmelserna i 9 kap. 31 a § förvärvat arrenderätt och rätt till den ifrågavarande investeringen.

■ Innebörden av överlåtelse rätten bör vara att arrendatorn ges rätt att överföra sin arrenderätt *till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas*. Uttrycket har förekommit i lagtext under lång tid och är detsamma som i dag finns i 9 kap. 31 § andra stycket JB. Till skillnad från situationen vid överlåtelse till make eller avkomling (31 § tredje stycket) är det i dessa fall inte fråga om att väga in förvärvarens sociala och personliga bindningar till arrendestället.³³ Det är därför inte lämpligt att här använda det i för överlåtelser till närstående begagnade uttryckssättet att "tillstånd skall lämnas om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelser." I likhet med vad som gäller i fråga om krav på ny arrendator vid substitution enligt paragrafens tredje stycke bör däremot även här kunna krävas att den tilltänkte arrendatorn har jordbruksutbildning och avser att ägna sig åt att bruka arrendestället samt att han har ordnad ekonomi och även i övrigt är lämplig som arrendator.³⁴

■ Ett viktigt avgörande i detta sammanhang gäller hur *prövningen av förvärvaren uppfyller kraven* skall gå till. I fall där jordägaren godkänner honom som arrendator är det naturligen inte något problem. Om jordägaren ger sitt medgivande kan överlåtelse ske även till en person som inte uppfyller lagens krav. Svårigheterna gäller situationen där jordägaren och överlåtande arrendator är oense i fråga om personvall. För dessa fall kommer det att krävas någon form av rättslig prövning av den tilltänkte förvärvarens kvalifikationer. Den viktiga frågan här gäller huruvida denna prövning bör ske redan innan

³³ Prop. 1983/84:136 s. 59 f.

³⁴ Jfr prop. 1983/84:136 s. 60. Se också M. Bäärnhielm & S. Larsson, Arrendelagen (supplement 5, mars 1990) s. 9:146 samt S. Skarstedt, Lagen om nyttjanderätt till fast egendom (2 u, Stockholm 1924) s. 52 ff.

arrendatorns överlåtelse är definitiv eller om det räcker med att prövningen kan ske i efterhand, eventuellt sedan förvärvaren tillträtt.

I den nuvarande regleringen i 9 kap. 31 § JB om arrendatorns överlåtelse rätt finns båda de antydda modellerna representerade. Paragrafens tredje stycke ställer upp ett krav på arrendenämndsprövning inför överlåtelser till arrendatorns make eller avkomling. Tillstånd skall som framgått ges om arrenderätten avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag och om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelser. Beträffande överlåtelser av arrenderätt enligt paragrafens andra stycke, dvs. till annan än make eller avkomling, föreskrivs däremot inte någon förhandsprövning.

Bestämmelsen om överlåtelse till en arrendatorn närstående avser en ganska speciell situation i det att personkretsen i de fallen är begränsad. I en situation där personkretsen från början är mera obestämd kan en tämligen starkt formaliserad överlåtelseordning verka hämmande på arrendatorns möjligheter att få ut så mycket som möjligt för den överlåtna egendomen. Ju friare han är i sitt val desto större möjligheter har han att så att säga hålla flera bollar i luften när det gäller förhandlingar med olika tänkbara förvärvare.

Som vi framhållit även i andra sammanhang bör man, i ett läge där det inte är fråga om att göra en mera allmän översyn av arrendereglerna, vara restriktiv med att utforma nya förfaranderegler för olika detaljfrågor. Likheten med sådana överlåtelser som regleras av 9 kap. 31 § andra stycket JB kan mot denna bakgrund föranleda uppfattningen att man också i fråga om den här föreslagna överlåtelse rätten på grund av en investering bör undvika att binda upp arrendatorn genom krav på en förtida rättslig prövning av huruvida förvärvaren är godtagbar.

Som strax skall framgå är det emellertid inte lämpligt att utforma den nya överlåtelse rätten i 9 kap. 31 a § JB så att den i här aktuellt avseende överensstämmer med vad som för närvarande gäller enligt 31 § andra stycket.

En reglering med samma inriktning som den i 9 kap. 31 § andra stycket JB innebär att arrendatorn vid sitt val av förvärvare har att på eget ansvar ta ställning till om denne är godtagbar. Denna fråga kan i efterhand göras till föremål för process genom en stämning till fastighetsdomstol enligt 8 kap. 32 § JB.³⁵ En betydelsefull möjlighet är därvid att tvisten kan komma under fastighetsdomstolens bedömning som en förverkandevist vari jordägaren åberopar bestämmelsen i 8 kap. 23 § första stycket 4.

³⁵ Se t.ex. M. Bäärnhjelm & S. Larsson, Arrendelagen (supplement 5, mars 1990) s. 9:146.

Enligt sistnämnda bestämmelse är arrenderätten förverkad och jordägaren således berättigad att säga upp avtalet om arrendatorn i strid med bestämmelserna i JB överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt. Jordägaren måste dock göra bruk av sin rätt att säga upp avtalet inom sex månader från det att han fick kännedom om överlåtelsen (8 kap. 24 § andra meningen). Förverkande skall dock inte ske om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse. Även dessa bestämmelser härrör från äldre rätt.³⁶ Regeln är sträng.

Enligt vår mening ger den nuvarande förverkanderegeln uttryck för en i och för sig riktig princip. Den arrendator som sätter sig över gällande regler bör inte ha rätt till förlängning. Det skall anmärkas att förverkandepåföljden är av stor betydelse för jordägaren i överlåtelsefallen. I en situation där en ny arrendator inträder i den tidigare arrendatorns rätt är det ju just genom möjligheten att säga upp avtalet och förhindra en förlängning som jordägaren kan skydda sig mot att tvingas in i ett förhållande med den nye. Någon förändring av reglernas innebörd bör inte ske såvitt gäller t.ex. det fallet att arrendatorn försummar sin hembudsskyldighet.³⁷

Förverkanderegeln avser emellertid också det fallet att arrendatorn visserligen iakttar föreskrifter om hembud men överlåter arrenderätten till en person som inte uppfyller de ställda kraven.³⁸ Det inses genast att en regel med så kategorisk innebörd kan komma att få hårda verkningar för en arrendator som handlar i god tro när han överlåter arrenderätten till en person som vid en senare process visar sig olämplig. Betydelsen av detta accentueras om man inför en reglering med en inriktning som den vi föreslår. Överlåtelse rätt kommer med vårt förslag att ingå som en mera vanlig ingrediens i arrendeförhållanden. Förverkandepåföljden kan då komma att slå alltför hårt i ett fall där arrendatorn väl följt de regler som gäller för överlåtelse rätten men där det i efterhand visar sig att förvärvaren av arrenderätten inte är en person "med vilken jordägaren skäligen kan nöjas". En sådan reglering kommer att leda till att arrendatorn, i ett fall där jordägarens medgivande inte kan utverkas, i praktiken tvingas att inskränka sitt val

³⁶ Se t.ex. S. Skarstedt m.fl, Arrendelagstiftningen av år 1943 (Stockholm 1945) s. 232 ff, SOU 1968:57 s. 375 och prop. 1970:20 Del B 2 s. 961 f.

³⁷ Prop. 1970:20 Del B 2 s. 961 f.

³⁸ Jfr S. Skarstedt m.fl, Arrendelagstiftningen av år 1943 (Stockholm 1945) s. 238 och prop. 1968:19 s. 118.

av förvärvare till sådana personer som med stor säkerhet uppfyller kraven. Den personkrets till vilken överlåtelse kan ske blir således i praktiken mindre än den är enligt den föreslagna regeln i 9 kap. 31 a §.

Ett sätt att komma till rätta med detta problem kunde vara att på något sätt mjuka upp förverkanderegelnas verkan när det gäller det omtalade fallet. Att - mot bakgrund av vad som just sagts om god tro - t.ex. göra det tillägget till 8 kap. 23 § första stycket 4. att förverkande får ske bara om arrendatorn insett eller bort inse att han överträdde sina rättigheter skulle dock leda till ett annat resultat än det avsedda. Konsekvensen av en sådan regel skulle nämligen bli att arrendatorns överlåtelse rätt utsträcktes också till vissa personer som för arrendatorn felaktigt framstår som godtagbara. Jordägaren skulle således inte med förverkanderegelnas hjälp kunna skydda sig mot att överlåtelse sker till ett antal personer som han egentligen inte skulle behöva acceptera som arrendatorer. I detta fall skulle alltså den personkrets till vilken överlåtelse i praktiken får ske bli större än vad förslagets regel om överlåtelse rätt anger.

En lämpligare utväg kan däremot synas vara att genom ett tillägg i 8 kap. 24 § skapa en säkerhetsventil för fall där arrendatorn gjort en felaktig bedömning men ändå kan sägas ha haft anledning anta att förvärvaren var godtagbar som arrendator och där rättelse sker. En sådan bestämmelse skulle kunna fylla i stort sett samma funktion som den i 24 § första meningen, enligt vilken arrendatorn inte kan skiljas från arrenderätten på grund av ett förhållande som avses i 8 kap. 23 § första stycket punkterna 1-3 om rättelse sker innan jordägaren gör bruk av sin rätt att säga upp avtalet. Bestämmer man sig för en sådan lösning är det dock enligt vår mening inte tillräckligt att bara ändra första meningens lydelse så att den omfattar även förverkanden enligt 23 § första stycket punkten 4. Den nya bestämmelsen bör i så fall utformas så att arrendatorn får viss tid på sig att vidta rättelse sedan det framgått att förvärvaren inte var godtagbar. En sådan rättelse bör av naturliga skäl ske snarast - i konkretiserande syfte förslagsvis bestämd till någon månad efter det att det rätta förhållandet står klart. Att vidta rättelse bör i sammanhanget vara detsamma som att arrendatorn återtar arrendestället, eventuellt för att överlåta sin rätt till någon annan.

En lösning i enlighet med vad som just skisserats är fullt möjlig att genomföra. Likväl anser vi att man inte bör välja den. De väsentligaste orsakerna till detta ligger på det praktiska planet. Det kan uppenbarligen vara till stor nackdel för både jordägare och arrendator att arrendestället förvärvas och kanske även hinner tillträdas av en person som senare vid en process visar sig inte vara godtagbar. En återgång

kommer i sådana fall att ge upphov till en mängd praktiska komplikationer.

För den överlåtande arrendatorn tillkommer rättsliga och praktiska svårigheter när det gäller att uppfylla ett krav på att vidta rättelse för att undgå en förverkandepåföljd. Problemen gäller i första hand hans förhållande till den som förvärvat arrenderätten. I ett läge där förvärvaren förklarats icke godtagbar måste en återgång komma till stånd tämligen omgående. Även om förvärvarens rätt till arrendestället naturligen bortfaller om arrenderätten förverkas kan man inte bortse från risken att han vägrar att lämna arrendestället i tid. Överlåtaren befinner sig då i en högst besvärlig situation.

I syfte att skapa möjligheter för en eventuell rättelse genom ett återtagande av arrendestället om ett läge som det angivna skulle uppkomma kan arrendatorn villkora överlåtelsen av att förvärvaren uppfyller lagens krav på en godtagbar arrendator. Det är vidare möjligt, men inte utan vidare givet, att överlåtaren utan uttryckligt villkor kan få överlåtelsekontraktet upphävt via en tillämpning av bestämmelserna i 33 eller 36 § avtalslagen. För överlåtaren är det uppenbarligen en förutsättning för själva överlåtelsen att förvärvaren är godtagbar som arrendator, en förutsättning som rimligtvis får anses synbar för hans medkontrahent. Man kan också tänka sig att gå längre än som angetts ovan och i lagstiftningen på ett mera uttryckligt sätt skydda arrendatorn även i hans förhållande till förvärvaren. Man kan exempelvis tänka sig en bestämmelse enligt vilken en överlåtelse av arrenderätt är giltig endast om förvärvaren uppfyller de krav som skall vara uppfyllda för att en ny arrendator skall anses godtagbar.

Oavsett vilken metod som väljs kommer arrendatorn att ha mycket svårt att uppfylla ett krav att vidta rättelse inom rimlig tid efter det att förvärvaren förklarats icke godtagbar. Om förvärvaren inte går med på hans begäran om återgång kommer arrendatorn att vara hänvisad till ett processuellt förfarande för att få saken bedömd. Att utforma det ovan diskuterade tillägget i 8 kap. 24 § JB så att den tid som står arrendatorn till buds när det gäller att vidta rättelse utsträcks så att arrendatorn skall få möjlighet att föra en sådan process och därefter få en eventuell vräkning verkställd är knappast tänkbart.

Även om man t.ex. skulle ge den överlåtande arrendatorn möjlighet att föra sin talan mot förvärvaren redan i anslutning till förverkandeprocessen kvarstår problemet att avhysningsbeslutet skall vinna laga kraft och dessutom verkställas.

En slutsats som kan dras av allt detta är att arrendatorn - även vid en ingående detaljreglering - för att kunna vidta rättelse i mycket stor utsträckning kommer att vara beroende av den olämpligförklarade förvärvarens goda vilja. Även om man går mycket långt i detaljreglering blir det praktiskt sett ändå den samverkan som kan åstadkommas

mellan överlåtare och förvärvare som slutligen avgör vilka möjligheter arrendatorn har att vidta rättelse inom rimlig tid.

En reglering som bygger på att förvärvarens kvalifikationer prövas i efterhand kan alltså ge upphov till ett stort antal komplikationer, som i stor utsträckning kan komma att innebära att den överlåtande arrendatorn får sitta emellan. Man kan rent av tänka sig att han genom manipulationer från de båda andra inblandade i praktiken går miste om sina rättigheter. Jordägare och förvärvare kan nämligen ha sammanfallande intressen när det gäller den överlåtande arrendatorns möjligheter att få ut ett så högt pris som möjligt för sin egendom.

Som antytts ovan menar vi att en reglering om rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätt inte bör vila på en så bräcklig grund.

En möjlighet att komma till rätta med de diskuterade problemen kan som redan framgått vara att utforma överlåtelserrätten enligt ett mönster likartat det i 9 kap. 31 § tredje stycket och föreskriva en förhandsprövning av förvärvarens kvalifikationer. En sådan ordning kommer visserligen att göra förloppet vid en överlåtelse av arrenderätt något mera komplicerat och innebär på motsvarande sätt som beträffande de i 2.4.4 diskuterade inlösenfallen, att förfarandet kan komma att dra ut på tiden. Med hänsyn till de olägenheter som är förbundna med det ovan diskuterade alternativet att låta prövningen anstå exempelvis till en förverkandeprocess och till att det oftast ligger i även jordägarens intresse att arrendestället inte tillförs en olämplig person anser vi dock att en ny lagstiftning bör innehålla föreskrifter om en sådan förhandsprövning. Prövningen kan lämpligen anförtros arrendenämnden.

Med hänsyn till risken att prövningen mynnar ut i att en anvisad person inte godtas kan det vara av stort värde att i ett sammanhang kunna pröva olika tänkbara förvärvares lämplighet som arrendator. Detta kan bringa ned tidsåtgången avsevärt t.ex. i ett fall där det från början är osäkert om en tänkbar förvärvare uppfyller kraven. Att tillåta en parallell prövning av flera personer kan också vara ägnat att stärka arrendatorns förhandlingsposition i förhållande till presumtiva förvärvare. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att det saknas vägande skäl till varför en gemensam prövning inte skulle få ske föreslår vi att regeln utformas så att möjlighet öppnas för en sådan prövning.

Det är eftersträvansvärt att den nye arrendatorn utses i samförstånd mellan de inblandade parterna. I fall där jordägaren godkänner den nye arrendatorn saknas anledning att tvinga parterna in i en process om förvärvarens kvalifikationer. Syftet att minimera antalet komplikationer i en överlåtelsesituation kan också föranleda frågan om arrendatorn bör ha rätt att, på egen risk, överlåta arrenderätten utan föregående prövning av om förvärvaren är godtagbar. De ovan angivna skälen för en förhandsprövning går ju i inte oväsentlig utsträckning ut på att

skydda arrendatorn. Att ge arrendatorn handlingsfrihet vore en naturlig följd av att de föreslagna reglerna uteslutande motiverades av hänsyn till arrendatorsidan. Som framgått är detta emellertid inte fallet. För en jordägare kan det vara av utomordentlig betydelse att arrendestället inte tillträds av en olämplig person. Eftersom den föreslagna ordningen således är avsedd som ett skydd för båda sidor i arrendeförhållandet bör arrendenämndsprövningen vara obligatorisk i alla de fall där jordägarens uttryckliga - i realiteten skriftliga - medgivande till substitutionen saknas.

Om man såvitt gäller inlösenfrågan väljer en lösning som innebär att jordägaren skall kunna avvakta med slutligt ställningstagande till dess en tvist om ersättningens storlek prövats bör övervägas om tvister angående förvärvarens kvalifikationer skall kunna handläggas redan i anslutning till ersättningsfrågan. Med hänsyn till att vi i 2.4.4 tagit ställning för den motsatta lösningen, nämligen att jordägaren skall vara bunden av sin begäran att lösa in egendomen, och således inte skall kunna avvakta med sitt beslut till dess frågan om inlösenersättningens storlek avgjorts, saknas naturligen behov av en sådan åtgärd.

När det gäller frågan om arrendenämndens beslut om förvärvarens godtagbarhet bör kunna *överprövas* inställer sig problem som är likartade dem som gör sig gällande i fråga om inlösenersättningens storlek. Hur problemen bör hanteras i inlösenfall har diskuterats i 2.4.4.

Att - i enlighet med den i 2.4.4 berörda huvudprincipen för överprövning av arrendetvister - öppna möjlighet för överklagande till hovrätt skulle enligt vår mening föra för långt också i detta sammanhang. Inte heller beträffande dessa fall är det lämpligt att ge tvisterna förtur i domstolarna. Som framgått har man därför att räkna med handläggningstider på åtminstone ett par år. Det vore närmast orimligt om arrendator och förvärvare skulle tvingas vänta så länge på ett slutligt besked. I ett fall där prövningen utmynnar i att den anvisade förvärvaren inte skall godtas och det således kan bli fråga om en ytterligare prövningsomgång skulle en sådan ordning i realiteten kunna omintetgöra överlåtelseätten.

Enligt vår mening kan man emellertid när det gäller prövningen av en förvärvares kvalifikationer gå än längre i begränsande riktning. Det är således en ganska avsevärd skillnad mellan en sådan prövning och t.ex. en prövning av vilket belopp som skall betalas vid inlösen. I sistnämnda fall innefattar beslutet ett slutligt fastställande av inlösenersättningen. Ett avgörande om en förvärvare skall anses godtagbar har inte lika definitiv karaktär. Ett beslut som innebär att förvärvaren godkänns hindrar således, om förvärvarens användning av arrendestället ger anledning till det, inte jordägaren från att senare påkalla det nya arrendeförhållandets upphörande med hänvisning till

exempelvis 9 kap. 8 § 1 eller 2 JB. Skulle avgörandet i stället gå arrendatorn emot har denne möjlighet att överlåta rätten till någon annan.

Frågan om en förvärvare kan anses godtagbar uppvisar genom sin i viss mening preliminära karaktär likheter med rena dispensfrågor. Som framgått kan arrendenämndens beslut i de frågorna inte överprövas. Frågans svårighetsgrad är heller inte sådan att tvisten av den anledningen oundgängligen bör kunna underställas en domstols prövning. Det redan i 2.4.4 berörda intresset hos arrendatorn att ha rimlig tid på sig att finna en person som är villig att förvärva arrenderätten leder vid dessa förhållanden till slutsatsen att arrendenämndens avgörande av frågan om förvärvaren i en överlåtelsesituation är godtagbar inte heller bör kunna göras till föremål för fastighetsdomstolens prövning. En föreskrift om att arrendenämndens beslut inte får klandras bör därför införas i 8 kap. 31 § andra stycket JB.

Frågor med anknytning till *förhållandet mellan den föreslagna regeln i 9 kap. 31 a § och den nuvarande i 8 kap. 21 § JB* har diskuterats i 2.4.4. Vi har där framhållit att det inte kan komma i fråga att ge den nya regleringen en i den meningen retroaktiv verkan att förslagets regel skulle kunna bli tillämplig på grund av att arrendatorn tidigare tillfört egendom till arrendestället. Att det på arrendestället finns egendom som tillhör arrendatorn och som tillförts utan att arrendenämndsprövning skett avses således inte föranleda att de föreslagna reglerna om inlösen skall bli tillämpliga på parternas förhållande. Följaktligen är avsikten inte heller att det skall uppkomma någon överlåtelse rätt på grund av sådana investeringar.

Som angetts i 2.4.2 blir förhållandena i en situation där arrendatorn kan överlåta arrenderätten tämligen annorlunda dem i inlösenfallet. I ett fall där jordägaren underlåtit att göra bruk av sin rätt till inlösen och arrendatorn överlåter arrenderätten skapas möjlighet för arrendatorn att till en utomstående sälja den investering som gjorts i enlighet med tillståndsbeslutet. Även om försäljningsobjektet så här långt är detsamma som i inlösenfallet skiljer sig en sådan försäljning ganska radikalt från situationen när jordägaren skall lösa in motsvarande egendom. Vid en försäljning till utomstående finns inte några särskilda regler om hur priset skall bestämmas. Priset får alltså bestämmas vid förhandlingar mellan arrendatorn och olika presumtiva förvärvare. Det kommer att bli fråga om en marknadsprissättning i ordets verkliga mening.

I överlåtelsefallet tillkommer dessutom en betydelsefull möjlighet för arrendatorn att tillgodogöra sig det mervärde som eventuellt skapats genom hans andra investeringar på arrendestället. Detta gäller både arrendatorn tillhöriga investeringar som gjorts före den föreslagna

lagändringen och sådana som väl gjorts därefter, men utan att föreskrifterna i den föreslagna nya regeln om investeringstillstånd iakttagits beträffande den investeringen. Priset får också i dessa fall bestämmas utifrån vad marknaden är beredd att betala.

I sammanhanget kan det också finnas anledning att återigen betona det ovan berörda förhållandet att en viktig effekt av den föreslagna regleringen sannolikt kommer att bli att bestämmelserna i 8 kap. 21 § JB kommer att få en alltmer begränsad betydelse i praktiken.

En förutsättning för att arrendatorn skall kunna överlåta egendom är naturligen att äganderätten till egendomen inte övergått till jordägaren. I avsaknad av överenskommelse är det klart att egendom som arrendatorn själv tillfört arrendestället ägs av honom själv. Som vi var inne på i vårt förra betänkande kan det däremot i praktiken vara förenat med svårigheter att avgöra i vilken omfattning den sittande arrendatorn skall gottskrivas investeringar som gjorts av tidigare arrendatorer på arrendestället.³⁹

Frågan om egendom som av tidigare arrendator lämnats kvar vid ett arrendatorsbyte tillhör den nye arrendatorn eller jordägaren regleras inte i vår lagstiftning. I enlighet med vad som anfördes i vårt förra betänkande torde rättsläget dock i huvudsak kunna sammanfattas på följande sätt. Om arrendatorsväxlingen grundas på en överlåtelse av arrendet eller annan succession torde det stå klart att även rätten till investeringarna övergått till den nye arrendatorn. På annat sätt ställer det sig om den nye arrendatorn tecknat nytt kontrakt med jordägaren, vilket i allmänhet torde ske i praxis även i fall då det kunde ha skett en överlåtelse. Den rättsuppfattning som råder på arrendemarknaden i syne- och avräkningspraxis innebär - trots att 8 kap. 21 och 22 §§ JB inte verkar förutsätta det - att en tillträdande arrendator regelmässigt övertar rätten till den frånträddandes investeringar även utan att jordägaren uttryckligen har medgett det. En sådan utgång måste med nuvarande lagregler bygga på bedömningar av vad parterna avtalat - uttryckligen eller underförstått. Resultatet ligger nära till hands om jordägaren insett att arrendatorerna har uppfattningen att egendomen gått över till den nye arrendatorn och inte opponerat sig. Givetvis får man detta läge om det senare sker en avräkning med den nye arrendatorn och jordägaren inte heller då gör någon invändning mot att investeringarna räknas som arrendatorns. Rättsuppfattningen innebär också som ett viktigt inslag att man tillgodoräknar arrendatorn inte bara sådan egendom som vid en bedömning enligt 2 kap. JB kan komma att falla utanför kretsen av tillbehör till jordägarens fastighet utan i viss utsträckning även investeringar som avser tillbehör. Frågan

³⁹ SOU 1991:85 s. 114 f.

om vem egendomen tillhör får alltså avgöras med avseende på förhållandena i varje särskilt fall och med beaktande av de uttryckliga eller underförstådda överenskommelser som kan anses föreligga.

Vad gäller det framtida förhållandet mellan den föreslagna 9 kap. 31 a § och 8 kap. 21 § JB kan återigen noteras att sistnämnda bestämmelse inte skall tillämpas såvitt gäller arrendatorns förfoganden under arrendetiden utan endast beträffande sådan egendom som finns kvar på arrendestället när arrendatorn avträder och då fortfarande tillhör arrendatorn.

I ett där fall överlåtelse av arrenderätt och egendom sker under löpande arrendeperiod blir det således inte fråga om någon konflikt mellan reglerna såvitt gäller förfarandet vid själva överlåtelsen. Den rättsliga bilden beträffande egendomen - som ju i normalfallet finns kvar på arrendestället - vid den tidpunkt då den tidigare arrendatorns besittning av arrendestället övergår till förvärvaren måste dock granskas närmare.

I det fall arrendatorn inte överlåter egendom på arrendestället till en ny arrendator är rättsföljden av jordägarens nekande svar på en förfrågan om inlösen att arrendatorn får lov att forsla bort egendomen, vilket som huvudregel skall ske inom tre månader från det att arrendestället avträddes. Meningen är självfallet att 8 kap. 21 § JB inte skall tillämpas i den situationen att arrendatorn överlåter arrenderätt och honom tillhörig egendom på arrendestället till en ny arrendator.

8 kap. 21 § JB skall enligt sin lydelse tillämpas *när arrendatorn frånträder arrendet*. Av förarbetena till den motsvarande regeln i 2 kap. 18 § 1907 års nyttjanderättslag framgår inte klart vad som skall avses med detta uttryck. Lagstiftaren har av naturliga skäl i huvudsak haft situationen där jordägaren återtar arrendestället för ögonen.⁴⁰ På ett ställe i de angivna förarbetena antyds att arrendatorn kan överlåta egendom till den efterkommande arrendatorn,⁴¹ men utan närmare diskussion om den aktuella bestämmelsens betydelse i den situationen. Senare gjorda uttydningar, som godtagits i propositionen till JB,⁴² går emellertid ut på att bestämmelsen inte är tillämplig när arrendatorn under arrendeperioden överlåter sin egendom på arrendestället till någon annan än jordägaren. I kommentaren till arrendelagstiftningen av år 1943 anges således att "om jordägaren med vetskap om att arrendatorn sålt husen till tredje man utarrenderar fastigheten till

⁴⁰ NJA II 1908 nr. 5 s. 68 ff.

⁴¹ A.a. s 71.

⁴² Prop. 1970:20 Del B2 s. 958 f.

denne, lärer jordägaren inte kunna förr än vid dennes frånträdande av arrendet åberopa bestämmelserna i (2 kap. 18 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom)".⁴³ En likartad ståndpunkt intogs av arrendelagsutredningen. Från arrendatorshåll hade framhållits att arrendatorn borde ges möjlighet att tidigare än en månad efter frånträdet få visshet i frågan om jordägaren skulle inlösa egendomen. Arrendelagsutredningen förklarade sig ha förståelse för synpunkterna men ansåg inte att de behövde föranleda någon lagändring. Utredningen fortsatte:⁴⁴

18 § behandlar endast sådana anläggningar som finns på arrendestället vid avträdet. Dessförinnan har arrendatorn frihet att avlägsna dem. Om arrendatorn i god tid före avträdet underrättar jordägaren om att han kommer att bortföra eller avyttra sina överloppshus, därest ej avtal med jordägaren om inlösen kan träffas före viss tidpunkt och sådant avtal ej ingås, har arrendatorn efter sist angivna tidpunkt och fram till avträdesdagen frihet att disponera över husen. Träffar han därvid överenskommelse exv. med tillträdande arrendatorn om att denne skall övertaga avträdares hus, kan jordägaren ej åberopa 18 § mot avträdares.

I enlighet med vad som sagts ovan kan det som framgått bli fråga om "frånträde" i den mening som avses i 8 kap. 21 § JB bara när det inte sker någon substitution på arrendatorssidan. Den rådande uppfattningen innebär alltså att det i ett fall där den nye arrendatorn endast inträder i avtalet på den förres plats inte sker något avbrott i det löpande arrendeförhållandet som kan göra bestämmelsen tillämplig.⁴⁵ Beträffande sådana "rena" substitutionsfall krävs således inte någon särskild regel för att utesluta en tillämpning av 8 kap. 21 § JB. Att bestämmelsen i enlighet med den rättsuppfattning som berörts ovan inte heller skall tillämpas i fall då ett nytt avtal upprättas mellan jordägaren och den tillträdande arrendatorn kan däremot inte utläsas ur lagrummet. För att undanröja eventuell framtida tveksamhet om detta bör en komplettering ske av lagtexten. Den bör ta sikte både på substitutionsfall och fall där nytt kontrakt upprättas.

⁴³ S. Skarstedt, S. Ekberg & E. Anderberg, Arrendelagstiftningen av år 1943 (Stockholm 1945) s. 170.

⁴⁴ SOU 1968:57 s. 358.

⁴⁵ Se också M. Bäärnhielm & S. Larsson, Arrendelagen s. 9:144 f.

2.4.6 Höjning av arrendeavgiften

För att skapa bättre förutsättningar för frivilliga överenskommelser om investeringar på arrendestället bör i lagen uttryckligen anges en princip om att jordägaren har rätt till en skäligen höjning av arrendeavgiften om han medverkat till en investering. En förutsättning föreslås vara att investeringen medför att arrenderättens värde höjs. En rätt till högre arrende när en investeringsåtgärd inneburit en ökning av arrenderättens värde skall vidare, liksom för närvarande, finnas när jordägarens byggnadsskyldighet aktualiserats. Höjning av arrendet skall enligt förslaget kunna ske även när jordägaren utfört en investering till vilken tillstånd lämnats eller löst in den egendom som motsvaras av investeringen.

Om parterna inte kan komma överens i fråga om förändring av arrendeavgiften skall prövningen enligt förslaget ske i arrendenämnden.

Enligt den tvingande bestämmelsen i 9 kap 29 § JB skall arrendeavgiften bestämmas i pengar. Bestämmelsen hindrar inte att avgiften varierar under arrendeperioden.⁴⁶ Däremot är innebörden att avgiften skall bestämmas i förtid för hela arrendeperioden.

Om jordägaren under arrendeperioden gör en investering som inte beaktats när avgiften bestämdes ändras förutsättningarna för arrendavtalet. Det är uppenbart att en investering som görs i arrendatorns intresse och bekostas av jordägaren typiskt sett bör föranleda en högre arrendeavgift. Mot bakgrund av att bestämmelserna i 3 kap. avtalslagen gäller är det i en sådan situation möjligt att en tillämpning av 36 § eller dess grunder kan leda till en ändring av arrendeavgiften.⁴⁷ Enligt vår mening är det emellertid olämpligt att anknyta förutsättningarna för en ändring av arrendeavgiften på grund av att jordägaren bekostat en investering till en tillämpning av dessa allmänna

⁴⁶ Angående val av index, se M. Bäärnhielm & S. Larsson, Arrendelagen, s. 9:130, och s. 9:132 ff. med hänvisningar.

⁴⁷ Jfr prop. 1989/90:146 s. 180. Se också M. Bäärnhielm & S. Larsson, Arrendelagen (supplement 6, jan. 1991) s. I:9 ff.

avtalsrättsliga regler. En sådan ordning skulle motverka det ovan angivna intresset av att investeringar på arrendestället i största möjliga utsträckning görs av jordägaren. Det mest ändamålsenliga är i stället att uttryckligen föreskriva att jordägaren, när han väljer att utföra investeringen, har rätt till en av investeringen föranledd omprövad arrendeavgift.

I 9 kap. 22 § JB finns en bestämmelse som innebär att arrendatorn är skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften när jordägaren utfört arbete i enlighet med sin byggnadsskyldighet i 17 a § eller 18 §. Detsamma gäller enligt bestämmelsen när jordägaren betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket. I samtliga fall är förutsättningen för jordägarens rätt till ett högre arrende att arrenderättens värde har ökat genom arbetet.

Det kan i detta läge synas ligga nära till hands att komplettera 22 § med en bestämmelse om att en höjning av arrendeavgiften kan ske också när jordägaren utfört en investering i enlighet med vårt förslag om åtgärden medfört en höjning av arrenderättens värde. Gör man en sådan anknytning till den föreslagna nya regeln, där det kan vara fråga om i princip vilka investeringar som helst, måste man emellertid också ta ställning till om rätten till höjt arrende skall vara beroende av att arrendenämnden gett ett i den bestämmelsen avsett tillstånd. Ur synvinkeln att jordägarens rätt till ett högre arrende i sådant fall begränsas till situationer där ett opartiskt organ prövat investeringsfrågan kan en sådan anknytning till arrendenämnden möjligen framstå som lämplig. Om man gör så löper man emellertid en risk att motverka frivilliga överenskommelser mellan parterna om en investering. En begränsning av avgiftsreglens tillämpningsområde till sådana situationer där arrendenämnden gett tillstånd till en investering skulle ju - tolkad motsatsvis - kunna leda till uppfattningen att jordägaren inte hade någon rätt till högre arrende om inte investeringsfrågan prövats av arrendenämnden. Visserligen torde det i ett fall där parterna överenskommer om att jordägaren skall medverka till en investering, som höjer arrenderättens värde för arrendatorn, vara i vart fall underförstått att arrendeavgiften skall ändras. För jordägaren torde det ofta vara en förutsättning för en sådan överenskommelse att parterna också bestämmer en ny avgift.

Risken för att den nya regleringen ger upphov till arrendenämndstvister som egentligen är onödiga bör naturligtvis elimineras så långt det är möjligt. En metod att åstadkomma detta kan som antytts vara att föreskriva att jordägaren principiellt har en rätt till högre arrende om han medverkar till en investering som ökar arrenderättens värde.

Vad som kan föranleda viss tveksamhet inför en sådan generell reglering är främst det förhållandet att avtal mellan jordägare och arrendator angående en investering ofta torde gå ut på att båda parter

skall bidra till investeringen. Om man t.ex. tänker sig att avtalet innebär att jordägaren skall bekosta material och arrendatorn stå för arbete kan det, typiskt sett, framstå som mindre rimligt att jordägaren skall ges rätt att tillgodogöra sig hela den höjning av arrenderättens värde som föranleds av den färdiga investeringen. Visserligen kan på denna punkt invändas att i ett fall där investeringen inte skulle ha kommit till stånd utan jordägarens medverkan, och investeringen har en stor betydelse för arrendatorn, jordägarens insats varit så betydelsefull att det inte på något sätt framstår som uppseendeväckande att jordägaren tillgodoräknas hela höjningen. Även om jordägarens insats varit en nödvändig förutsättning för en investering kan insatsen, när den ställs i proportion till hela resursåtgången, framstå som tämligen underordnad. Att skilja ut sådana fall där jordägaren skall tillgodogöras hela höjningen av arrenderättens värde från övriga leder till betydande gränsdragningsproblem. Det är uppenbarligen inte lämpligt att med avseende på en sådan regel använda sig av metoden att som förutsättning ange att insatsen avser t.ex. viss kvotdel.

Mot bakgrund av de berörda komplikationerna kan det synas tillräckligt att i motivtexten klargöra att den föreslagna ändringen av 22 § inte skall tolkas motsatsvis och således inte ses som någon begränsning av möjligheterna för parterna att avtalsvis ändra arrendavgiften med anledning av en överenskommelse angående investering. Enligt vår mening är det emellertid möjligt att bemästra de angivna problemen vid s.k. blandinvesteringar genom en tillämpning av det redan i 22 § angivna rekvisitet att höjningen skall vara "skälig". Vi återkommer i specialmotiveringen till frågan om hur denna bedömning skall göras.

Till det sagda kommer att det är svårt att frigöra sig från tanken att en generellt gällande regel, som principiellt ger rätt till högre arrende på grund av att jordägaren gör en investering med värdehöjande effekt, på ett ganska påtagligt sätt skulle kunna öka benägenheten att sluta avtal om investeringar. Sådana effekter på det psykologiska planet kan vara av stort värde. En information som ges i en lagtext har trots allt större genomslagskraft än sådan som enbart uttalas i förarbetena. Dessutom skulle den göra det möjligt att på ett ganska enkelt sätt få frågan om ett höjt arrende med anledning av en frivillig överenskommelse prövad. Detta kan underlätta för parterna i ett läge där de i och för sig är överens i investeringsfrågan, men behöver hjälp när det gäller att lösa avgiftsfrågan.

Vi har med hänsyn till det anförda kommit till slutsatsen att 22 § bör ändras på ett sådant sätt att även investeringar som görs enligt avtal anges principiellt kunna föranleda avgiftshöjning. Enligt vår uppfattning är det lämpligt att utforma den nya bestämmelsen så att

den principiella rätten till ett högre arrende vid investeringsavtal tas in i ett första stycke och att övriga fall införs i ett särskilt stycke.

Frågan om höjd arrendeavgift ger också anledning till överväganden om den *processuella behandlingen*. Prövning av frågor om höjning av arrendeavgift enligt 9 kap. 22 § JB ankommer enligt nuvarande regler på fastighetsdomstol.⁴⁸ Regleringens innebörd är således att en tvist om arrendeavgift i samband med förlängning av arrendavtalet skall avgöras av arrendenämnd⁴⁹ medan en höjning under löpande avtalsperiod skall avgöras av fastighetsdomstol. Detta kan ge anledning till viss förvåning. Någon anledning anta att arrendenämnderna skulle vara mindre väl skickade att pröva arrendehöjningar under löpande arrendeperiod föreligger inte.⁵⁰ Även om man torde ha att räkna med vissa skillnader i fråga om bedömningsgrunder⁵¹ är det alldeles tydligt att man vid skälighetsbedömningen bör kunna anlägga i princip samma synpunkter som i fråga om 9 § första stycket. Det i 22 § begagnade rekvisitet "skälighetshöjning", som för övrigt återkommer i 7 kap. 30 § och i 9 kap. 33 § med avseende på bl.a. verkningar av fastighetsbildningsåtgärder, överensstämmer språkligt sett väsentligen med det i 9 § använda uttrycket att arrendeavgift vid förlängning skall utgå med "skälighetsbelopp".

Bestämmelsen i 9 kap. 22 § saknade motsvarighet i tidigare utredningsförslag och infördes i JB på departementschefens initiativ.⁵² Någon orsak till att prövningen inte lades på arrendenämnd angavs inte och är som antytts svår att sakligt motivera.

Enligt vår mening bör med hänsyn till det sagda göras den ändringen att prövning enligt 22 § förs över till arrendenämnderna. Som ytterligare skäl för detta kan anföras att det torde vara förhållandevis

⁴⁸ 8 kap. 30 och 32 §§ JB. Jfr 1 § lagen 1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

⁴⁹ 9 kap. 10 § JB.

⁵⁰ Jfr prop. 1970:20 Del B 2 s. 844 och s. 883 ff.

⁵¹ Vid sin behandling av förslaget till JB gjorde utskottet uttalanden av innebörd att man vid avgörandet av en ifrågasatt arrendehöjning enligt 22 § på grund av att arrenderättens värde ökat, endast skulle beakta "i vad mån så kan anses vara fallet för den arrendator som vid arbetets fullgörande sitter på arrendestället" (NJA II 1972 s. 314).

⁵² Se prop. 1970:20 Del B 2 s. 877 och s. 993 f.

vanligt att prövningen även nu i praktiken görs av dessa nämnder i deras funktion av skiljenämnder.⁵³ Som vi strax skall komma till kan det också finnas ett behov av att kunna avgöra frågan om ett högre arrende redan i samband med en prövning av tillståndsfråga enligt den föreslagna generella regeln om investeringar.

Fastighetsdomstolens dom i fråga om fastställande av arrendevillkor för ny arrendeperiod får enligt 8 kap. 33 § JB inte överklagas. Samma begränsning bör göras när det gäller möjligheterna att föra talan mot dom angående höjning av arrendeavgift enligt den föreslagna nya lydelsen av 9 kap. 22 § JB.

Praktiska och processekonomiska skäl talar för att prövningen av frågan om ett högre arrende på grund av en investering enligt de föreslagna nya bestämmelserna bör kunna ske redan i anslutning till prövningen av frågan om investeringen skall tillåtas. Inte minst för jordägaren kan det vara av stor betydelse att få veta vilket arrende han kan påräkna för den händelse han efter arrendenämndens beslut skulle göra bruk av sin rätt att gå in och utföra investeringen. En sådan ordning torde alltså kunna öka hans benägenhet att göra ett sådant inträde. Att så sker ligger i linje med det ovan angivna intresset att jordägaren principiellt bör stå för investeringar på arrendestället.

Den föreslagna generella bestämmelsen om investeringar bör alltså kompletteras med en regel enligt vilken arrendenämnden skall pröva också frågan om höjning av arrendet på grund av investeringen. I ett fall där jordägaren inte har för avsikt att utföra investeringen vore emellertid en sådan prövning överflödig. En förutsättning bör därför vara att jordägaren begär att arrendenämnden prövar även frågan om ny arrendeavgift. Även arrendatorn bör ha rätt att påkalla en sådan prövning.

⁵³ Jfr 8 kap. 30 § andra meningen JB.

3 Ansvar för skador på byggnader och andra anläggningar

Den nuvarande regeln i 9 kap. 19 § JB om sådana brandskador som inte är så omfattande att jordägarens byggnadsskyldighet kan aktualiseras föreslås bli utvidgad till att gälla också vid andra olyckshändelser än brand. Beträffande arrendatorns rätt till ersättning sedan arbetet fullbordats föreslås en dispositiv regel om en självrisk för arrendatorn uppgående till ett halvt basbelopp.

3.1 Gällande regler

Vid skador av sådan omfattning att en anläggning för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny är det, så länge det inte är fråga om arrendatorns vållande, av underordnad betydelse om skadan orsakats av brand, storm eller något annat. Bestämmelserna i 9 kap. 18 § JB om jordägarens byggnadsskyldighet föreskriver inte någon särbehandling utifrån olika sådana skadeorsaker.

Sådana skador på jordägarens tillhöriga anläggningar på arrendestället som inte är så omfattande att jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 § JB aktualiseras är principiellt att hänföra till arrendatorns underhållsskyldighet. Här finns dock även en undre gräns i det att arrendatorn inte behöver svara för skador och förslitningar som är så små att de med ett normalt betraktelsesätt inte föranleder någon åtgärd.¹

Beträffande skador av brand anges emellertid i den nuvarande bestämmelsen i 9 kap. 19 § första meningen att arrendatorn är skyldig att avhjälpa skadan. Under förutsättning att han inte vållat skadan har arrendatorn rätt till ersättning för den nödvändiga kostnaden sedan arbetet fullbordats. Har skadan orsakats av annat än brand, såsom storm, hagel, snötryck, utströmmande vatten eller olja, insekter, explosion eller åsknedslag som inte lett till brand, kan arrendatorn

¹ T.ex. M. Bäärnhjelm & S. Larsson, Arrendelagen s. 9:59.

däremot på eget ansvar själv bestämma om och när avhjälpande skall ske och någon rätt till ersättning föreskrivs inte.

Bestämmelsen i 9 kap. 19 § JB är inte tillämplig om den inträffade skadan är så omfattande att 9 kap. 18 § aktualiseras men byggnadsskyldighet befinns vara utesluten på grund av att övriga förutsättningar i 18 § inte är uppfyllda.²

Skillnaden i behandling av ersättningsfrågan vid skador som beror på brand och sådana som har andra orsaker har gammal hävd. 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom föreskrev i detta hänseende att jordägaren, i ett fall där en byggnad genom våld eller annorledes utan arrendatorns vållande blivit förstörd eller så skadad att ny byggnad eller ombyggnad erfordrades och byggnaden inte utan olägenhet kunde undvaras, utan oskäligt dröjsmål skulle verkställa byggnaden (2 kap. 15 §). Samtidigt ålades arrendatorn att ombesörja botandet av sådana skador som inte var så omfattande att jordägaren enligt det sagda blev byggnadsskyldig. Denna principiella fördelning av olycksfallsrisken på jordägaren vid svårare och på arrendatorn vid mindre skador ansågs påkallad av praktiska skäl.³ Såvitt gäller skador av brand skapades emellertid en särskild regel. Paragrafen föreskrev i denna del att arrendatorn vid brandskada skulle njuta skälig gottgörelse av jordägaren för kostnaden. Denna särskilda ersättningsrätt motiverades av försäkringshänsyn. Lagberedningens motivering var dels att det var "i sin ordning" att jordägaren tecknade försäkring mot brand, dels att arrendatorn enligt beredningens förslag skulle vara skyldig att betala brandförsäkringsavgiften.

Betydelsen av den sistnämnda motiveringen bortföll redan i departementsförslaget. Lagberedningens föreslagna regel om skyldighet för arrendatorn att betala brandförsäkringsavgiften utelämnades⁴ och kom aldrig att bli lag.

Liksom flertalet övriga bestämmelser om underhåll och vård m.m. finns regeln att arrendatorn skall bota sådana skador som inte är så omfattande att de aktualiserar jordägarens byggnadsskyldighet och att arrendatorn har rätt till ersättning av jordägaren när det gäller brandskadorna med i alla de viktigare utvidgningar i arrendelagstiftningen som gjordes fram till sjuttioalets jordbalksreform. Genom denna reform utformades den nuvarande regeln, som gjorts tvingande

² Prop. 1970:20 A s. 372 f.

³ NJA II 1908 Nr 5 s. 63.

⁴ NJA II 1908 Nr 5 s. 76 f.

mot jordägaren. Föreskriften att arrendatorn var skyldig att bota de mindre omfattande skadorna togs bort såvitt gällde andra skadeorsaker än brand. Att regeln om ersättning vid brandskada upprätthölls berodde liksom tidigare på att det ansågs åvila jordägaren att ha byggnaderna försäkrade mot brand.⁵ Vad gäller förändringen att arrendatorn inte längre anges vara skyldig att avhjälpa skador som beror på annat än brand anfördes att det inte finns någon anledning att särskilt föreskriva att arrendatorn skall åläggas att bota bristen och att arrendelagstiftningens allmänna ansvarsregler innebär att arrendatorn ändå har det principiella ansvaret för byggnadsunderhållet.

3.2 Framförda önskemål om reformer

Under hänvisning till att en normal lantbruksförsäkring numera omfattar även andra oföretsedda skadeorsaker än brand har *Samrådsgruppen för arrendatorsföreningarna på och kring sydsvenska höglandet* hemställt om undersökning av huruvida arrendelagstiftningen kan ändras så att det framgår att jordägaren skall svara även för skador som orsakas av annat än brand.

3.3 Överväganden och förslag

Vårt uppdrag i denna del är alltså att överväga en eventuell nyordning vad gäller den nuvarande regleringen i 9 kap. 19 § JB.

Regeln i nuvarande 9 kap. 19 § JB om arrendatorns skyldighet att, i fall då skadan är mindre omfattande än vad som avses i 18 §, avhjälpa skador av brand och rätt att i efterhand få ersättning av jordägaren kan ses som ett egentligen ganska egendomligt inslag i det arrenderättsliga regelsystemet.

Såvitt gäller första meningens föreskrift att en brandskada skall avhjälpas är det i huvudsak endast fråga om en nyansskillnad mellan detta och det ansvar som följer av arrendatorns allmänna underhållsskyldighet. När bestämmelsen ses isolerad från regeln i den andra meningens kan ifrågasättas om denna skillnad är påkallad. Däremot är den ett naturligt förled till en regel om att arrendatorn har rätt till ersättning av jordägaren. Bestämmer man sig för att behålla en

⁵ Prop. 1970:20 Del B s. 992 och SOU 1968:57 s. 346 f.

ersättningsskyldighet av den art som nu finns i andra meningen kan det således vara naturligt att också behålla regeln att skadan skall avhjälpas.

Andra meningens föreskrift om ersättning vid brandskada kan beskrivas som en inbrytning i arrendatorns underhållsskyldighet i det att jordägaren åläggs ett ekonomiskt ansvar för sådant som enligt den gällande huvudprincipen för uppdelning av ansvaret mellan parterna i arrendeförhållandet skulle falla inom arrendatorns underhållsskyldighet. Som framgått var det inte ursprungligen avsett att det skulle ske en sådan inbrytning. Ett väsentligt inslag i Lagberedningens motiv bakom regeln var ju att arrendatorn skulle vara skyldig att betala försäkringspremien.

Den tanke som åskådliggörs i bestämmelsens förarbeten går vidare ut på att kostnaderna för att avhjälpas en brandskada inte slutligen skall betunga jordägaren utan en försäkringsgivare. I vart fall numera stämmer detta dock inte helt med förhållandena i verkligheten. Ett normalt inslag i försäkringsvillkoren är som bekant att det vid utfallande försäkringsersättning med anledning av skadefall görs avdrag för självrisk. Den nuvarande regeln i 9 kap. 19 § JB innebär tydligen att denna självrisk skall bäras av jordägaren.

Lagens särbehandling av brandskador torde få sättas i samband med att brandförsäkring utgör en av de äldsta och mest betydande grenarna av försäkringsverksamheten medan allmänna försäkringar mot t.ex. stormskador är mera sentida företeelser.⁶ Mot bakgrund av att det såvitt gäller möjligheten att försäkra egendom numera inte finns några avgörande skillnader mellan brandskador och andra typer av här aktuella skador kan ifrågasättas om inte regleringen - liksom när det gäller byggnadsskyldigheten - framdeles bör vara likartad också när skadorna inte är så omfattande att de kan föranleda byggnadsskyldighet för jordägaren.

Ett argument för en fortsatt särreglering kan vara att bränder typiskt sett förekommer sällan men har omfattande följder medan flera av de övriga nämnda skadeorsakerna typiskt sett är tämligen ofta förekommande men mera begränsade till sina verkningar. T.ex. är det ganska vanligt förekommande att takpannor förskjuts eller faller ned på grund av blåst. Uppenbarligen gäller dessa generaliseringar dock inte beträffande samtliga av de ovan angivna skadeorsakerna, t.ex. skador orsakade av insektsangrepp eller explosion.

En följdriktig lösning bör enligt vår mening vara att *behandla de olika skadeorsakerna likartat*. Frågan är då om den nuvarande

⁶ J. Hellner, Försäkringsrätt (2 u, Stockholm 1965) s. 347 och s. 351.

bestämmelsen om brandskador skall ges ett vidare tillämpningsområde eller om man bör vidta någon annan åtgärd. Den alternativa åtgärd som därvid närmast kommer i fråga för övervägande är den rakt motsatta, nämligen att avskaffa den nuvarande regeln beträffande brandskador och således överlämna åt parterna att själva bestämma vad som bör gälla.

Som framgått är det i själva verket fråga om i huvudsak tre olika problemställningar. Vad saken gäller är således vem av parterna i arrendeförhållandet som skall 1. ansvara för att det finns en försäkring, 2. stå för försäkringsavgifterna samt 3. bära den självrisk som gäller vid skadefall. Om man väljer att lagreglera dessa frågor bör man enligt vår mening utforma reglerna enligt följande grundlinjer.

Beträffande den första frågan om *vem som bör ha ansvaret för att försäkring föreligger* finns det skäl att ansluta sig till den uppfattning som kan sägas ha varit förhärskande under hela vårt århundrade. Som grundprincip bör alltså gälla att ansvaret för att byggnader och andra anläggningar är försäkrade åvilar dess ägare. Arrendatorns egendom bör i enlighet härmed försäkras av honom medan jordägaren bör ha motsvarande skyldighet beträffande anläggningar som tillhör honom. Detta överensstämmer med försäkringsrättsliga principer. För övrigt torde det många gånger upplevas som främmande för en ägare att någon annan skall ansvara för att hans egendom är försäkrad. Ett sådant system kan komma att leda till att egendomen i realiteten blir onödigt dubbelförsäkrad, "för säkerhets skull".

Närmast som ett utflöde av detta bör, vad gäller frågan om *ansvaret för försäkringsavgifter*, principen vara att ägaren i förhållandet till försäkringsgivaren står för dessa avgifter. Som vi strax skall återkomma till saknas enligt vår mening anledning att nu göra några ingrepp i den avtalsfrihet som för närvarande gäller beträffande parternas inbördes fördelning av den slutliga kostnaden för försäkringsavgifterna.

Arrendelagstiftningens principiella uppdelning av parternas ansvar innebär, om man bortser från de mera obetydliga skadorna (se 3.1), att jordägaren skall svara för de omfattande och arrendatorn för de mindre skadorna. I enlighet med denna princip ligger det utan tvivel närmast till hands att låta arrendatorn bära ansvaret för i vart fall någon del av den *självrisk* som dras av från utfallande försäkringsersättning. En sådan fördelning ligger också i linje med praktiska synpunkter i det att arrendatorn finns på platsen och därför är den som faktiskt har förhållandevis bäst möjligheter att förebygga och begränsa skador. I samma riktning talar intresset av att den ordning som väljs inte leder till mer eller mindre regelbundet återkommande tvister om förhållandevis små ersättningsbelopp.

I vårt uppdrag ingår inte att ompröva de grundläggande arrenderättsliga principerna. Vi har således att utgå från att den nuvarande principiella ansvarsfördelningen, som alltså går ut på att jordägaren skall ansvara för mera omfattande skador och arrendatorn för de mindre, även framdeles skall vara utgångspunkt. Som antytts ovan passar regeln i 9 kap. 19 § egentligen ganska illa i ett system som bygger på denna fördelning. Från denna principiella synpunkt är därför den lösning som innebär att denna särregel avskaffas att föredra.

Som redan angetts saknas anledning att förändra det nuvarande rättsläget i fråga om hur premierna för försäkringar skall fördelas mellan parterna. En reglering som exempelvis lägger ansvaret härför på den ena parten skulle för övrigt vara tämligen verkningslös. Ansvaret för försäkringspremierna återverkar ju på arrendavgiften i höjande eller sänkande riktning. Frågor som har ett så direkt samband med arrendavgiften är det mot den bakgrunden knappast meningsfullt att detaljreglera i lag. I stället lämpar sig problemet väl för en individuell reglering i parternas avtal.

Liknande synpunkter kan anläggas i en diskussion kring de båda andra problemställningarna. Som vi strax skall återkomma till gäller detta i särskilt hög grad beträffande regler om självrisk. När det gäller frågan om vem som skall ha ansvaret för att försäkring finns kan det synas ligga nära till hands att generellt lägga detta på jordägaren. För arrendatorn är det nämligen av betydelse att jordägaren på något sätt åläggs en skyldighet att hålla försäkring. I ett läge där inträffade skador inte täcks av en föreliggande försäkring aktualiseras annars hans underhållsskyldighet så att säga fullt ut.

En lagregel om skyldighet att hålla försäkring kan utformas så att jordägaren direkt anges vara skyldig att tillse att honom tillhöriga anläggningar på arrendestället är försäkrade. För att korrespondera med försäkringsrättsliga principer - och samtidigt tillhandahålla en sanktion för fall där jordägaren inte fullgör sin försäkringsplikt - bör en sådan regel dock uttryckas som en skyldighet för jordägaren att ersätta kostnaden för att åtgärda skadan. Som framhållits ovan utgör föreskriften att arrendatorn skall avhjälpa skadan ett naturligt förled till en sådan regel. Detta innebär alltså att en eventuell lagregel kan utformas enligt det principiella mönster som framträder i den nuvarande regeln i 9 kap 19 § JB.

Som vi redan varit inne på torde en ordning där jordägaren håller försäkring vara förhärskande även utan särskild föreskrift i lagen. Att försäkring finns ligger ju i jordägarens eget intresse. Det måste betecknas som klart dålig ekonomi att underlåta att teckna försäkring i förlitan på att skadorna kan ingå i arrendatorns underhållsskyldighet. Jordägaren kan ju alls inte vara säker på att arrendatorn verkligen har erforderliga resurser för att åtgärda inträffad skada på ett riktigt sätt.

Härtill kommer att det med hänsyn till metoden att tillämpa självrisk inte är tillräckligt att skapa en skyldighet för jordägaren att teckna och upprätthålla försäkring. Som framhållits ovan bör åtminstone någon del av självrisken belasta arrendatorn. Arrendatorns skyldighet att själv bekosta reparationerna beror då naturligen på hur stor hans självrisk är.

Den som tecknar en försäkring med en försäkringsgivare har normalt möjlighet att välja mellan olika självriskbelopp. För jordägaren kan det vara tilltalande att, i syfte att minimera försäkringsavgiften, komma överens om en tämligen hög självrisk. Även om en lägre försäkringsavgift också kommer arrendatorn tillgodo, i det att den påverkar arrendeavgiften nedåt, har han typiskt sett ett motstående intresse av att självrisken hålls på en rimligt låg nivå.

Väljer man att utvidga den nuvarande lagregleringen i 9 kap. 19 § JB bör man således också skapa någon anknytande regel med avseende på godtagbart självriskbelopp. Man kan här tänka sig olika modeller. En möjlighet skulle kunna vara att låta parterna dela på ansvaret för självrisk. Att jordägaren får svara för en del av självrisken på försäkringen innebär ju ett incitament för honom att hålla den på en rimlig nivå. En lösning där parterna skall svara för t.ex. hälften var har emellertid nackdelen att det ovan omtalade återhållande momentet reduceras avsevärt. Mot den bakgrunden är det mera tilltalande att ålägga arrendatorn att ha en självrisk som uppgår till ett visst högsta belopp.

Även andra lösningar är tänkbara. Enligt vår mening är lösningar som direkt tar sikte på självriskens storlek att föredra framför sådana som - liksom den just skisserade - endast är indirekt inriktade på vilket belopp som skall gälla. En lösning som med hänsyn härtill kan förtjäna företräde är att föreskriva att självrisken skall motsvara vad som är gängse i liknande sammanhang. Att på detta sätt överlåta avgörandet åt praxis på arrendeområdet innebär emellertid i praktiken att man lägger det i jordägarsidans hand.

Det kan mot den angivna bakgrunden förefalla mest lämpligt att genom en särskild bestämmelse fastslå att arrendatorns självrisk i den här aktuella fallen skall uppgå till - eventuellt inte får överstiga - ett visst angivet belopp. I förenklande syfte kan det emellertid såvitt gäller den lagtekniska utformningen vara lämpligast att underlåta att anknyta arrendatorns ansvar till den faktiska självrisken. Då kan den kostnad som vid ett skadefall skall belasta arrendatorn frikopplas från den självrisk som jordägaren överenskommer med försäkringsgivaren. Jordägaren är i denna modell således fri att i sitt förhållande till den sistnämnde bestämma självrisken till det belopp han själv önskar.

Vilken gräns som bör väljas för arrendatorns ansvar kan vara föremål för delade meningar. De självrisker som i dag tillämpas inom

försäkringsbranschen varierar. Ett tämligen vanligt förekommande tal när det gäller skador på grund av brand eller storm torde vara ett basbelopp. Vid lägre självrisk ökar försäkringsavgiften betydligt. I enlighet med arrendereglernas grundläggande uppdelning av ansvaret på parterna kan det vara skäl att fastställa arrendatorns ansvar till ett basbelopp. Om man anser att detta medför ett alltför stort ansvar för arrendatorn kan det i enlighet med vad som sagts ovan framstå som lämpligare att bestämma ansvaret till hälften av ett basbelopp.

En ytterligare fråga är om bestämmelserna skall vara tvingande eller dispositiva.

En tilltalande lösning synes vara att överlåta åt parterna i det enskilda fallet att bestämma vilket ansvarsbelopp som skall gälla för arrendatorn för varje arrendeperiod. Något allmängiltigt och entydigt svar på frågan om hur stor arrendatorns självrisk bör vara finns som framgått inte. Rimligtvis är parterna bäst skickade att, med hänsynstagande till de för dem gällande förutsättningarna på bl.a. försäkringsområdet, bestämma självriskens storlek. I vart fall på arrendatorssidan är det fråga om näringsidkare. För båda parter, och inte minst arrendatorn, måste det bl.a. mot den bakgrunden antas vara intressant att vara med och påverka omfattningen av sina ekonomiska åtaganden och risktaganden. Att parterna ingår sådana överenskommelser kan också ses som ett naturligt led i bestämningen av den arrendeavgift som skall utgå för perioden. De angivna förhållandena talar med styrka för att regeln om vilken självrisk som skall gälla bör vara dispositiv.

I förlängningen av sistnämnda ställningstagande kan synas ligga att även frågan om skyldigheten att hålla försäkring bör vara fritt förhandlingsbar. De faktiska förutsättningarna varierar från fall till fall. Det kan även här synas som om parterna vore klart bäst skickade att själva, utifrån sina förutsättningar, avtalsvägen bestämma relationens innebörd även i detta hänseende.

Med hänsyn till den stora betydelse för arrendatorn som ligger däri att jordägaren verkligen håller sin ifrågavarande egendom försäkrad har vi stannat för förslaget att utvidga den nuvarande regeln i 9 kap. 19 § JB så att den omfattar även andra olyckshändelser än brand. I enlighet med vad som sagts ovan bör regeln modifieras så att arrendatorns rätt till ersättning begränsas till den del av skadan som överstiger ett halvt basbelopp. Parterna bör som framgått ha möjlighet att bestämma annat självriskbelopp.

En förändring av reglerna i enlighet med vad som nu sagts innebär att arrendatorns ansvar ökar när det gäller brandskadorna. Å andra sidan innebär den att hans ansvar minskar när det gäller olyckshändelser av annan art.

Vid den omredigering av reglerna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB som föreslås nedan i kapitel 4 bör den här diskuterade regeln, i stället för i 19 §, placeras i 18 § tredje stycket.

4 Redaktionell översyn av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB

De nuvarande reglerna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB bör, för att bli mera överskådliga, omredigeras. En översikt över de föreslagna förändringarna har intagits i en bilaga till betänkandet.

Som angetts i 2.4.3 inställer sig ett antal frågor om lagteknisk utformning när de föreslagna bestämmelserna om investeringstillstånd skall inplaceras i det föreliggande regelsystemet. Det avsnitt i JB som kommer i fråga har rubriken "Underhåll och nybyggnad m.m." och innehåller paragraferna 15 - 22.

Den nuvarande dispositionen av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB kan i grova drag karaktäriseras på följande sätt. Avsnittet inleds med en allmän regel angående vård och underhåll. Därefter följer 16 och 17 §§ som båda har avseende på arrendeställets skick vid tillträdet. 17 a - 19 §§ innehåller tvingande regler om jordägarens byggnads-skyldighet och skyldighet för jordägaren att ersätta kostnader för avhjälpande av mindre omfattande brandskador. 20 § ger den arrendator som ersatt en byggnad eller annan anläggning rätt i vissa fall till ersättning för brister som vid tillträdet fanns på den då befintliga anläggningen. I 21 § återfinns dels den numera tvingande regeln om ny täckdikning dels, i andra stycket, den dispositiva regeln om att arrendatorn har rätt till ersättning för annan varaktigt nyttig åtgärd än sådan som är att hänföra till uppförande av byggnad eller täckdikning.

Som antytts i 2.4.1 anser vi att det nuvarande regelverket kan vara förtjänt av att genomgå åtminstone en begränsad redaktionell översyn. Den nuvarande systematiken är enligt vår mening ganska svårtillgänglig. En mera läsvänlig reglering skulle kunna åstadkommas med tämligen enkla medel. Avsikten med en omredigering skulle således inte vara att förändra reglernas innebörd.

En åtgärd som kan bidra till en bättre överblick är att systematisera reglerna så att sådant som gäller tillträdet kommer först och relationen under arrendetiden behandlas därefter. Ett sätt att skapa förutsättningar

för en god överblick är också att utforma de nuvarande reglerna i 17 a, 18, 19 och 21 § första stycket mera homogent och i omedelbar anslutning till varandra.

Eftersom vårt uppdrag inte går ut på att göra en mera allmän översyn av arrendereglerna kan ifrågasättas om det är lämpligt att disponera om bestämmelserna. Att huvuddelen av reglerna under cirka tjugo år haft den placering de har är ett tungt vägande argument mot en omredigering. Med hänsyn till att den föreslagna nya regleringen, om den integreras i det befintliga komplexet, kommer att föranleda ytterligare oreda i systematiken har vi dock valt att kombinera inkorporeringen med en omredigering.

Av tämligen uppenbara skäl bör innehållet i 17 a och 18 §§ sammanföras till en paragraf. Förutom vad gäller ämnesområden skiljer sig dessa båda paragrafer åt i huvudsak endast när det gäller formuleringar. Uttrycket utföra arbete, som förekommer i 17 a § andra och fjärde stycket, täcker tydligen också vad som i 18 § andra och femte stycket avses med att avhjälpa brist. Det är därför inte nödvändigt att i en ny, sammanfogad version av 17 a och 18 §§ använda båda uttryckssätten. Vad gäller den senare paragrafen kan man också förenkla utformningen när det gäller undantagen i paragrafens fjärde stycke. Undantaget i 17 a § första stycket andra meningen, beträffande "arbeten som ingår i arrendatorns underhållsskyldighet" kan tydligen användas för att täcka också vad som avses i 18 §, nämligen "hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet".¹ Visserligen ger sistnämnda formulering viss information angående omfattningen av arrendatorns underhållsskyldighet och den kan därför synas erforderlig även i en ny lagtext. Detta skulle emellertid medföra en något mer komplicerad utformning av den nya lydelsen. Med hänsyn till att den aktuella informationen trots allt är av begränsad omfattning och till att innehållet i underhållsskyldigheten, tekniskt sett, följer - inte av 18 § - utan av 15 § har vi ansett att den särskilda formulering om hägnader och liknande anordningar, som för närvarande finns i 18 § fjärde stycket, kan undvaras. Vi vill dock betona att det inte heller här är fråga om någon ändring i sak. Vad slutligen gäller bestämmelserna i 17 a § fjärde stycket tredje meningen respektive 18 § femte stycket tredje meningen kan det visserligen hävdas att uttrycket i den förstnämnda bestämmelsen, att jordägaren inte är byggnadsskyldig *därför att* arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet, kan bringas att

¹ Se om innebörden av detta uttryck SOU 1968:57 s. 339 samt prop. 1970:20 Del A s. 369, jfr s. 407, och Del B 2 s. 876 f. Se också t.ex. M. Bäärnhjelm & S. Larsson, Arrendelagen s. 9:60 och s. 9:79.

omfatta också innebörden av 18 § att arrendatorns möjligheter att säga upp avtalet eller få arrendeavgiften nedsatt är uteslutna på grund av att han vållat skadorna, och således inte "därför att" han är fritagen från underhållsskyldighet. Med hänsyn till att det annars kan leda till komplikationer i tillämpningen kan det emellertid vara lämpligt att båda de aktuella formuleringarna förs över till den föreslagna nya regeln i 18 §.

Eftersom 16 och 17 §§ avser tillträdet och 15 § förhållandena under arrendeperioden kan med visst fog hävdas att paragraferna borde komma i motsatt ordning i förhållande till vad som nu är fallet. Den sistnämnda bestämmelsens karaktär av grundläggande regel för vad som gäller under hela arrendeperioden kan dock motivera en i detta hänseende orubbad indelning.

Även om 20 § handlar om byggnation och anläggande under arrendeperioden och även om den i någon mening kan ses som ett komplement till reglerna om jordägarens byggnadsskyldighet är det i själva verket de förhållanden som gäller vid tillträdet som är avgörande för dess tillämpning. Detta utgör ett starkt motiv till att den inte som nu bör vara insprängd bland regler om byggnadsskyldighet och rätt till ersättning för ny täckdikning. Den har en mera naturlig anknytning till det som föreskrivs i 16 och 17 §§. I likhet med bestämmelserna i 16 § reglerar de i 20 § den situationen att arrendatorn under arrendeperioden avhjälper brist som förelegat vid tillträdet. Med hänsyn till detta är det naturligt att 16 § utökas med två nya stycken innehållande de två som i dag finns i 20 §. Att placeringen i 16 § andra och tredje styckena kommer att innebära att man för dess tillämpning är beroende av att undersöka även efterföljande bestämmelser i 17 och 18 §§ är i sammanhanget inte någon stor olägenhet. Motsvarande gäller för övrigt redan i dag. En tillämpning av 16 § förutsätter ju enligt dess nuvarande lydelse att 17 § inte gäller beträffande det aktuella förhållandet.

En flyttning av bestämmelserna i 20 § till 16 § bidrar också till att bestämmelserna om ny täckdikning i 21 § första stycket kommer närmare bestämmelserna om byggnadsskyldighet. Sedan 21 § första stycket gjorts tvingande finns det en hel del som talar för ett sådant närmande. Enligt vår mening finns det emellertid skäl att eftersträva en placering i än mer omedelbar anslutning till bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet. Detta kan med enkla medel åstadkommas genom att den nuvarande 19 § placeras i 18 § och att 21 § första stycket flyttas till 19 §. För en sådan förändring såvitt gäller det nuvarande innehållet i 19 § talar också det nära samband som finns mellan byggnadsskyldigheten och den särskilda regeln om mindre omfattande brandskador.

Med en redigering i enlighet med vad som nu sagts är det mest naturligt att placera den föreslagna nya regeln om jordbruksarrendatorers investeringar - ovan kallad 21 a § - på den lediga platsen i 20 §.

Den nuvarande dispositiva regeln i 21 § andra stycket kan lämpligen stå kvar som ensam regel i 21 §.

Det skulle möjligen kunna göras gällande att reglerna bör så att säga bakas i hop ytterligare. Detta skulle kunna motiveras av förekomsten av gemensamma nämnare i de olika reglerna om byggnadsskyldighet, ny täckdikning och den föreslagna regeln om andra investeringar, främst bedömningen av om arbetet ligger utanför arrendatorns underhållsskyldighet och med avseende på en ändamålsenlig planläggning samt likheterna i förfarandet. Det kunde därvid vara lämpligt att på något sätt samla ihop de bestämmelser som beskriver de materiella förutsättningarna för och innebörden av byggnadsskyldighet, investeringstillstånd och rätt att utföra arbeten på jordägarens bekostnad samt till en särskild grupp sammanföra bestämmelser om förfarandet. En sådan komprimering förutsätter dock vissa ändringar i formuleringar. Eftersom meningen inte skall vara att ge bestämmelserna något nytt innehåll kan sådana ändringar vidare leda till önskade effekter i form av t.ex. missuppfattningar och svårigheter att ta del av motiven till de ifrågavarande bestämmelserna. De vinster som skulle kunna åstadkommas genom en sådan samordning är också tämligen marginella.

De förändringar som föreslås ger upphov till ett behov av att anpassa ett antal bestämmelser i JB, bl.a. den i 9 kap. 22 §, och i annan lagstiftning till den föreslagna nya paragrafindelningen.

För en översikt i tabellform över de nuvarande paragrafernas placering hänvisas till den till betänkandet fogade bilagan.

5 Viltskador

Om jakträtten inte ingår i arrendet skall jordägaren enligt förslaget vara skyldig att ersätta arrendatorn för skador på jordbruksgrödor som orsakas av vilt som får jagas under någon del av året. Ersättning skall dock inte utgå om grödan med hänsyn till det föreliggande viltbeståndet är särskilt olämplig att odla på arrendestället.

Har parterna inte avtalat annat skall från ersättningen göras avdrag med tio procent av skadans belopp, dock lägst fyra procent av arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret. Enligt en likaledes dispositiv regel skall ersättningen inte få överstiga arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret.

Om parterna inte kan enas om ersättningen skall skadan värderas av minst en sakkunnig som utses av parterna gemensamt eller av länsstyrelsen.

5.1 Gällande regler

Den jakträttsliga regleringen bygger på principen att rätten att jaga skall vara knuten till äganderätten till mark. Huvudregeln är enligt 10 § första stycket jaktlagen att jordägaren har jakträtten på den mark som tillhör honom. I lagen föreskrivs dock vissa undantag från denna regel. Ett undantag av betydelse i detta sammanhang framgår av 7 § jaktlagen, som anger att länsstyrelsen, eller i vissa fall naturvårdsverket,¹ får besluta om jakt för att förebygga eller minska risker för trafikolyckor eller för allvarliga skador av vilt. Förutsättningen är att de angivna riskerna, på grund av ett viltbestånds storlek, är påtagliga. I beslutet skall bestämmas hur jakten skall bedrivas, om den skall ske genom jakträttshavarens försorg eller genom särskilt utsedda jägare samt hur det skall förfaras med djur som dödas eller fångas vid jakten. Vad gäller valet av jägare skall i första hand jakträttshavaren utses.

¹ Enligt 24 § jaktförordningen (1987:905) skall beslut om jakt efter björn, varg, järv, lo eller säl samt efter rovfåglar och ugglor meddelas av naturvårdsverket.

Bestämmelsen öppnar emellertid en möjlighet för att ge arrendatorn rätt att bedriva skyddsjakten.

Ett mindre undantag från principen om jordägarens jakträtt finns vidare i 23 § jaktlagen. Denna bestämmelse ger den som bor på en gård eller har en trädgård men saknar jakträtt där bl.a. rätt att under vissa tider döda eller fånga och behålla vissa vilda djur, såsom vildsvin, räv, grävling och vildkanin, som kommer in på gården eller i trädgården.

Avtalsfrihet råder i fråga om *vem av parterna i ett arrendeförhållande skall ha jakträtt*. Enligt 10 § andra stycket jaktlagen (1987:259) har arrendatorn jakträtten på den arrenderade marken om inget annat avtalats.

Den arrendator som saknar jakträtt är således väsentligen hänvisad till att antingen söka förmå jakträttshavaren att öka avskjutningen eller till att ansöka om skyddsjakt enligt 7 § jaktlagen. Vid sidan av detta har arrendatorn principiellt möjlighet att kräva skadestånd av jakträttshavaren på grundval av arrendekontraktet eller enligt allmänna skadeståndsregler. Kravet måste grundas på att jakträttshavaren i någon mening har försummat sin viltvård. En framgångsrik skadeståndstalan torde förutsätta att arrendatorn vidtagit rimliga åtgärder för att förebygga skadan.

Av betydelse för omfattningen av parternas problem med viltskador är också vilka möjligheter som finns att erhålla ersättning för skadorna från tredje man. Sådana möjligheter finns för närvarande enligt förordningen (1980:400) om ersättning vid vissa viltskador, m.m. Enligt denna förordning skall för varje älg, kronhjort och dovhjort som fällt betalas en fällavgift som fastställs av länsstyrelsen. De avgifter som erläggs bildar för varje län en viltskadefond. Ur viltskadefonden lämnas ersättning för skador på jordbruksgrödor eller trädgårdsodlingar om de förorsakats av älg, kronhjort eller dovhjort (1-6 §§). Ersättning kan lämnas till jordbruksföretag med minst 2 ha odlad jord eller yrkesmässiga trädgårdsföretag omfattande minst 200 kvm under glas eller plast eller minst 2 500 kvm frilandsareal. Ersättning utgår inte om den skadelidande uppsåtligen eller grovt oaktsamt medverkat till skadan. En förutsättning för ersättning är vidare att den skadelidande vidtagit rimliga åtgärder för att motverka skadan. Olika förebyggande åtgärder är t.ex. begränsning av skadegörande viltstammar genom jakt, anpassning av grödval och arealdisposition, uppsättning av stängsel och skrämselåtgärder. Ersättning lämnas för den del av skadan som överstiger en självrisk som beräknas för varje företag. Självrisk utgör 1,5 % av gårdens skördevärde för jordbruksfastigheter och 250 kr per ha för trädgårdsföretag, i båda fallen dock lägst 1 000 kr. Värderingen av skadan utförs av gode män som utses av länsstyrelsen. Kostnaden för värderingen ersätts ur viltskadefonden i de fall ersätt-

ning för skadan lämnas. Ersättningen beslutas av länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan även lämna bidrag ur viltskadefonden till förebyggande åtgärder mot viltskador av älg, kronhjort och dovhjort (8 §). Enligt 17 § får för särskilt fall ersättning lämnas av statsmedel eller ur jaktvårdsfonden om det är uppenbart oskäligt att den skadelidande själv svarar för de kostnader som skadan föranleder. På samma villkor får bidrag lämnas till åtgärder för att förebygga sådana skador. Fråga om ersättning enligt 17 § prövas av naturvårdsverket.

I enlighet med vad som föreslagits i prop. 1991/92:9 och 1991/92:JoU 5 har riksdagen under hösten 1991 beslutat att de angivna möjligheterna att få bidrag till förebyggande åtgärder eller ersättning för skador skall upphöra den 1 januari 1995. Möjligheten att erhålla ersättning för skada av vilt skall enligt beslutet finnas kvar endast när det gäller skador av sådana arter där jakt på grund av beståndens ringa storlek inte är tänkbar i någon form, t.ex. i fråga om tranor eller sälar. Riksdagsbeslutet innebär också att fällavgifterna för dovhjort, kronhjort och årskalv av älg avskaffas. Ur de länsvisa fonder som enligt de nya reglerna bildas av fällavgifterna för fullvuxen älg skall efter länsstyrelsens bestämmande kunna lämnas bidrag till administrationen av jakten och till viltvård, information och utbildning i viltvårdsfrågor.

5.2 Framförda önskemål om reformer

Samrådsgruppen för arrendatorsföreningarna på och kring sydsvenska höglandet har i en skrivelse den 10 mars 1989, som överlämnats till oss, hemställt att justitiedepartementet föreslår författningsregler med innebörd att arrendatorn i de fall rätten till jakt undantas från arrendeupplåtelse skall ha rätt till ersättning av jordägaren med av viltskadevärderingsmän framräknat belopp samt att jordägaren som en följd av detta skall få uppbära de skadeersättningar som utbetalas.

I det här ovan nämnda lagstiftningsärendet om inskränkning av möjligheterna att erhålla ersättning för skador av vilt behandlades även frågor om jordbruksarrendatorers jakträtt. I det betänkande som låg till grund för prop. 1991/92:9, dvs. SOU 1990:60, hade *viltskadeutredningen* föreslagit att 23 § jaktlagen skulle kompletteras med en bestämmelse enligt vilken länsstyrelsen, i fall då det på grund av ett viltbeståndets storlek föreligger risk för skador på jordbruksgrödor, skulle kunna ge jordbruksarrendatorer rätt till skyddsjakt för att förebygga eller minska en sådan risk. *Propositionen* innehöll emellertid inte något förslag till ändrade regler i denna del. Problemen när det gäller att förebygga skador på jordbruket borde enligt föredragande statsrådet kunna lösas genom en omfattande information till och

utbildning av markägare, jägare och arrendatorer. Det framhölls som angeläget att markägarna kommer till insikt om de problem stora viltstammar kan medföra för jordbrukare. Informationsåtgärderna borde omfatta möjligheterna till skyddsjakt enligt 7 § jaktlagen.

Behovet av lagstiftning framhölls däremot i några *motioner*. I motionerna Jo8 (c), yrkande 3 och Jo13 (m), yrkande 6 framhölls att problemen med viltskador visserligen löses bäst genom avtal mellan jordägare och arrendator, men att skador av vilt sällan beaktas i samband med att arrendeavtal upprättas. I motionen Jo10 (s) yrkades att riksdagen hos regeringen skulle begära förslag till lagstiftning med innebörd att ansvaret för jakt och viltvård skulle följa med vid upplåtelse av jordbruksarrenden. Som grund för yrkandet anfördes bl.a. att det annars finns en risk för att viltvården försummas och att det inte är rimligt att jakträttshavaren bestämmer avskjutningens storlek samtidigt som arrendatorn får ta konsekvenserna av beslutet.

Jorbruksutskottet förklarade sig vara medvetet om att konflikter kan uppstå mellan arrendatorer och markägare eller andra jakträttshavare med intresse av stora viltbestånd. Det kunde enligt utskottet inte uteslutas att arrendatorer i vissa fall kan ha svårigheter att förmå jakträttshavaren att decimera viltbeståndet. I likhet med föredragande statsrådet ansåg utskottet att information och utbildning kan spela en avgörande roll för att öka markägarnas förståelse för problemen. Det angavs vara angeläget att länsstyrelserna visar stor beredskap och snabbhet i handläggningen av ärenden enligt 7 § jaktlagen. Utskottet konstaterade vidare att det råder avtalsfrihet vid upplåtelse av jordbruksarrende, att parterna i arrendeavtalet kan reglera hur viltskadorna skall begränsas och vem som skall svara för eventuella skador samt att jakträtten i många fall är undantagen från arrendatorns nyttjande. Det noterades också att risken för viltskador inte alltid beaktas i samband med teckning eller förlängning av arrendeavtal och att detta kan innebära att arrendatorn i realiteten har begränsade möjligheter att påverka omfattningen av viltskadorna samtidigt som konsekvenserna kan förefalla oacceptabla. I ett fall där ett arrendeavtal saknar närmare reglering av denna fråga kan det enligt utskottet således finnas ett behov av en jämkningsmöjlighet. Efter att ha erinrat om att denna kommitté tillkallats för att se över vissa delar av arrendelagstiftningen anförde utskottet: "Utskottet förutsätter att regeringen uppmärksammar problemen med viltskador vid jordbruksarrende och undersöker möjligheterna att genom ändringar i arrendelagstiftningen eller på annat sätt åstadkomma en mer ändamålsenlig reglering av de olika intressen som här är i fråga."² I enlighet med utskottets hemställda beslutade

² 1991/92:JoU5 s. 15.

riksdagen att vad utskottet anfört skulle som riksdagens mening ges regeringen till känna.

Den inledningsvis nämnda *Samrådsgruppen* har också i en skrivelse den 10 augusti 1991 till regeringen hemställt att jordbruksarrendatorer skall ges företräde till jakten på den arrenderade fastigheten.

Regeringen har därefter i enlighet med beslut den 19 december 1991 överlämnat jordbruksutskottets betänkande i berörd del, motionerna 1991/92:Jo8, yrkande 3, JoU10 och JoU13, yrkande 6 samt skrivelsen från Samrådsgruppen till denna kommitté.

Sveriges jordbruksarrendatorers förbund har i en skrivelse den 20 december 1991 till jordbruksministern hemställt att regeringen i tilläggsdirektiv ger denna kommitté i uppdrag att lägga fram förslag till en lag med innebörd att jordägaren gentemot arrendatorn skall svara för alla viltskador på arrendestället om jakträtten inte följer arrendeupplåtelsen. Skrivelsen har i enlighet med regeringsbeslut den 9 januari 1992 överlämnats till oss.

5.3 Överväganden och förslag

Viltskador utgör en form av naturpåverkan som kan sägas vara rent av nödvändigt förbunden med olika typer av näringar. Detta gäller särskilt i fråga om jordbruksproduktion. Såvitt gäller viltbestånd finns utom jaktintresset bl.a. ett allmänt intresse av en variationsrik fauna. Respekten för naturen och dess givna regler måste prägla synen på konflikter mellan olika mänskliga aktiviteter och viltet.³ Viltskador kan inte helt undvikas. Varje näring har således att tåla viss skada av vilt.⁴ I enlighet med vad som framhållits i den senaste jakt- och viltvårdspropositionen kan visserligen inte en alltför hög grad av tålighet krävas av dem som drabbas av skador, men skall principen dock vara att viltskador skall förebyggas.⁵ Det viktigaste medlet för att förebygga viltskador är enligt vad som samtidigt uttalats att det sker en tillräcklig avskjutning av de jaktbara viltstammarna.

Det har alltså visat sig att den nuvarande ordningen ofta leder till att bestämmanderätten över avskjutningen av vilt tillkommer en person, jordägaren eller någon tredje person, medan arrendatorn i stor

³ Prop. 1991/92:9 s. 43.

⁴ T.ex. prop. 1986/87:58 s. 31.

⁵ Prop. 1991/92:9 s. 43 f.

utsträckning tvingas ta de ekonomiska konsekvenserna av att viltstammen blir för stor. Det inses lätt att en sådan ordning kan leda till motstående intressen hos avtalsparterna. Den som har jakträtten har således många gånger ett intresse av att viltstammen är rik. För arrendatorn däremot framstår viltet kanske väsentligen som en orsak till problem och skador.

Det förhållandet att de i 5.1 nämnda möjligheterna enligt förordningen om ersättning för vissa viltskador, m.m. att erhålla ersättning för viltskador upphör kan naturligen förväntas accentuera de enskilda parternas problem. Man kan fråga sig vilka åtgärder som detta bör föranleda från lagstiftarens sida. Frågan om jakträtt är som framgått dispositiv och det är alltså principiellt möjligt för parterna att reglera dessa problem inom ramen för nuvarande lagstiftning. Uppgift saknas om i vad mån jakträtt i dag tillkommer jordbruksarrendatorer.⁶ Som antytts av bl.a. jordbruksutskottet är det emellertid i praktiken uppenbarligen ofta så att dessa frågor inte i erforderlig utsträckning beaktas när avtal om jordbruksarrende ingås. Detta kan synas anmärkningsvärt, inte minst mot bakgrund av att bestämmelsen i 10 § andra stycket jaktlagen tar ställning för arrendatorn på det sättet att utgångspunkten är att denne skall ha även jakträtten. För att jordägaren skall ha kvar jakträtten erfordras således en aktiv handling vid avtalsslutet, nämligen ett angivande av att jakträtten skall vara förbehållen jordägaren. Frågor som har anknytning till jakträtt borde sålunda inte kunna passera obemärkta när avtal om jordbruksarrenden ingås.

Man kan spekulera i var orsakerna till problemen skall sökas. Ett vid avtalsslutet mera omedelbart skäl kan vara att jordägarens förbehåll ofta finns förtryckt på avtalsblanketterna. Kanske är det också så att man från arrendatorshåll inte har lagt tillräcklig vikt vid dessa frågor. Sannolikt ligger dock problemens orsaker på ett betydligt djupare plan. Vi kan här nöja oss med att notera att olika frågor som har anknytning till jakt av tradition har en tendens att väcka starka känslor till liv. I en situation där parterna skall ha en långvarig relation som inte i första hand avser jakträtt kan det tydligen många gånger vara klokt av arrendatorn att ligga lågt när det gäller frågor om jakt.

Att öka medvetandegraden hos de enskilda parterna genom att komplettera bestämmelser om jakträtt vid jordbruksarrenden med en föreskrift om att kontraktsklausuler som går ut på att jordägaren skall ha jakträtten måste godkännas av arrendenämnden är inte någon lämplig åtgärd.

⁶ Jfr SOU 1990:60 s. 44 och prop. 1991/92:9 s. 41 f.

Ett alternativ som nämnts flera gånger i den allmänna debatten är att tillförsäkra arrendatorn jakträtten på arrendestället. Detta skulle kunna åstadkommas genom att den nuvarande bestämmelsen i 10 § andra stycket jaktlagen gjordes tvingande. Avsikten med en sådan åtgärd skulle alltså vara att jordbruksarrendatorn alltid skulle få jakträtten.

Enligt vår mening bör man inte försöka lösa den aktuella problematiken med hjälp av tvingande regler om vem jakträtten skall tillkomma. Det skulle vara ett betydande ingrepp i avtalsfriheten. Man kan också fråga sig vilka effekter som i praktiken skulle kunna uppstå till följd av en sådan åtgärd. Jakträtt som arrendatorn har på grund av ett jordbruksarrende kan överlåtas eller upplåtas (14 § första stycket jaktlagen). Att hindra arrendatorn från att göra detta kommer knappast i fråga. Detta gäller även i fråga om överlåtelser där innebörden är att jakträtten går tillbaka till jordägaren. Utfallet av en reform av ifrågavarande art skulle därför sannolikt bli att de nu ofta förekommande bestämmelser, enligt vilka jordägaren förbehåller sig jakträtten, bara skulle komma att ersättas av bestämmelser om att jordbruksarrendatorn överlåter jakträtten till jordägaren. Därmed vore man tillbaka i nuvarande läge.

Även andra skäl talar mot att en tvingande bestämmelse om att jakträtten skall tillkomma jordbruksarrendatorn kan bli effektiv. På skilda håll i landet råder olika förutsättningar. Som redan antytts är det därför typiskt sett så att de enskilda parterna har bäst förutsättningar att lösa uppkommande svårigheter. Den regel som nu finns i jaktlagen är dessutom begränsad till jakträtten på den arrenderade marken. Om förhållandena, som ofta, är sådana att jordägarens fastighet omfattar både skogs- och jordbruksmark och arrendet bara avser jordbruksmarken, kommer arrendatorns jakträtt bara att gälla på jordbruksmarken. En effektiv viltvård torde i en sådan situation förutsätta att jakten kan bedrivas även i de angränsande skogspartierna. I annat fall är arrendatorn hänvisad till att lägga sig i försåt när viltet kommer ut på fälten. Detta torde för övrigt ofta inträffa nattetid, dvs. när jakt efter bl.a. hjort och rådjur är förbjudet (9 § jaktförordningen). Att i lag föreskriva att arrendatorn skall ha jakträtten också på områden utanför arrendestället kan inte komma i fråga. Någon form av samordning på frivillig grund fordras alltså också i det fall bestämmelsen i 10 § andra stycket jaktlagen gjordes tvingande.

De aktuella problemen bör lösas på ett såvitt möjligt enkelt sätt. Detta gäller såväl i fråga om materiella som formella regler. De regler som skapas för att komma tillrätta med de problem som arrendatorn vållas av vilt bör vara förhållandevis lätta att tillämpa i det enskilda fallet. Med en sådan reglering skapas möjligheter för användning av ett förenklat förfarande när det gäller lösningen av uppkommande

tvister. Vi återkommer nedan till frågan om hur förfarandet bör utformas.

I likhet med vad som uttalats från flera andra håll anser vi att det inte är lämpligt att försöka komma till rätta med problemen genom att utöka möjligheterna till skydds jakt enligt t.ex. 7 § jaktlagen. En sådan ordning är förhållandevis omständlig utan att för den skull vara särskilt effektiv. Det är också tydligt att ansökningar och diskussioner om sådan skydds jakt kan ge en menlig inverkan på parternas förhållande i övrigt.

När det gäller att lagstifta är den enligt vår mening utan jämförelse bästa lösningen att, i stället för att ingripa i parternas möjligheter att bestämma över jakträtten, skapa en regel som anger att jordägaren skall vara skyldig att ersätta arrendatorn för skador som orsakas av vilt. En sådan regel har i förhållande till de ovan diskuterade alternativen den klara fördelen att den direkt tar sikte på det problem vi i denna del satts att lösa. Att lösa dessa problem genom åtgärder inriktade på jakträtten medför, som åskådliggjorts i praktiken och ovan, komplikationer genom att man i sådant fall för in flera andra aspekter än sådana som direkt avser rena skadefrågor. Några andra skäl till att arrendatorn skulle tillförsäkras jakträtt har inte framförts i den diskussion som föranlett vårt uppdrag. Det finns mot denna bakgrund inte skäl att göra ingreppet i parternas förhållanden mera genomgripande än vad skadeproblematiken föranleder. Vårt förslag har för övrigt också den fördelen att det kommer att verka för att parternas intressen när det gäller viltstammen blir mera likriktade.

En regel om att jordägaren skall ersätta skador av vilt bör som framgått gälla bara i situationer där arrendatorn inte har jakträtt. Skulle jakträtten vara uppdelad med avseende på olika djurarter bör regeln vara att ersättning principiellt inte utgår för skador som orsakas av djur som arrendatorn får jaga. Mot bakgrund av att utgångspunkten är ersättningsskyldighet bör jordägaren bära risken för att det i ett enskilt fall inte kan utredas vilken djurart som vållat skadorna.

När jakträtt inte ingår i jordbruksarrendet torde i normalfallet jordägaren ha kvar jakträtten för egen del. Regeln bör dock gälla också för sådana fall där jakträtt undantagits från jordbruksarrendet och jordägaren upplåtit jakträtten till någon annan. När det gäller sådana upplåtelse måste det ankomma på jordägaren att försäkra sig om att den till vilken jakträtt upplåtits bedriver erforderlig viltvård. Däremot är det av naturliga skäl inte meningen att jordägaren skall bli ersättningsskyldig när jakträtten upplåtits till en tredje man av arrendatorn, vilket enligt 14 § första stycket jaktlagen får ske utan jordägarens samtycke. I sådana fall har ju jordägaren ingen direkt möjlighet att påverka avskjutningens omfattning.

Med hänsyn till det sagda bör lagtexten som en förutsättning för inträde av ersättningsskyldighet ange att jakträtten inte ingår i jordbruksarrendet. Vi är samtidigt medvetna om de problem som en på så sätt utformad förutsättning kan ge upphov till. Det finns en risk att utformningen kan komma att leda till att det i framtiden skapas konstruktioner som går ut på att jordbruksarrendet visserligen upplåts med jakträtt men där arrendatorn sedan återupplåter jakträtten till jordägaren. Syftet med en eventuell sådan konstruktion torde emellertid normalt kunna förväntas vara att kringgå den föreslagna regleringen. I sådant fall bör den behandlas som om jakträtten var undantagen redan vid upplåtelsen av jordbruksarrendet.

Självfallet bör ersättningsrätt vara utesluten också i det fallet att arrendatorn har jakträtt enligt ett separat avtal om jaktarrende. Det är enligt vår mening inte nödvändigt att belasta lagtexten med en särskild notering om detta förhållande.

I enlighet med vad som synes vara förutsatt i de olika skrivelser och i det utskottsbetänkande som överlämnats till oss bör regeln inte gälla skador på arrendatorns djurbesättning. Den föreslagna regelns tillämpningsområde bör inledningsvis begränsas till skador på jordbruksgrödor. En begränsning bör vidare göras till skador som orsakas av vilt som får jagas under åtminstone någon tid på året. Att jordägaren skall vara ersättningsskyldig bygger ju på att han har en rätt att beskatta viltet och därigenom en möjlighet att nedbringa skaderiskerna. När det gäller vilt som är fredat från jakt, t.ex. trana och vitkindad gås, har ju jordägaren inte bättre förutsättningar än arrendatorn att förebygga skador.

I enlighet med vad som inledningsvis uttalats om viltskador som en i viss mån naturlig ingrediens i jordbrukarens verksamhet bör även en arrendator i viss utsträckning ha att tåla viltskador. Enligt vår mening bör en regel om ersättningsskyldighet för jordägaren bygga på principen att var och en såvitt möjligt har att skydda sig mot viltskador. Även en arrendator måste således vidta rimliga åtgärder för att skydda sig mot att vilda djur skadar hans jordbruksgrödor. Som framgått ovan har i fråga om regleringen i viltskadeförordningen nämnts, förutom jakt, anpassning vid valet av grödor och arealdisposition, uppsättning av stängsel och skrämselfågar. Vilka krav som i dessa hänseenden bör ställas på arrendatorn måste i ganska hög grad vara beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Mot bakgrund inte minst av att han, enligt förutsättningarna i den föreslagna regeln, saknar jakträtt är hans möjligheter mera begränsade än vad som är fallet beträffande den som brukar egen jord.

En annan utgångspunkt bör vara att regeln skall komma till användning bara när skadorna är i någon mening väsentliga. Att jordägaren skall vara ersättningsskyldig för viltskador har sin yttersta

grund i konflikten mellan de intressen som berörts inledningsvis och i att jordägaren i kraft av sin bestämmanderätt över jakten har de ojämförligt bästa möjligheterna att påverka förutsättningarna vad avser viltbestånd. Av detta följer emellertid inte nödvändigtvis att alla skador, oavsett omfattning, skall ersättas av jordägaren. I linje med vad som sagts ovan ligger att mindre skador inte bör ersättas. Principen bör således vara att ersättning skall utgå först när skadorna överskrider en lägsta toleransgräns. Denna bör fastställas utifrån överväganden av vad som kan anses vara en rimlig belastning på arrendatorns verksamhet.

De båda utgångspunkter som nu angetts - att var och en måste skydda sig mot viltskador och att ersättning skall utgå endast för skador som överskrider vad som kan sägas vara en rimlig belastning på arrendatorn - behöver naturligen inte leda till en och samma bestämmelse. I en ersättningsregel av traditionellt snitt är det naturligt att låta utgångspunkterna verka i olika led. En sådan regel skulle t.ex. kunna utformas på så sätt att jordägaren förklaras vara skyldig att ersätta arrendatorn för *väsentliga* skador och att ersättningsskyldigheten kan *jämkas eller bortfalla* om arrendatorn inte vidtagit rimliga åtgärder för att förebygga skadans uppkomst.

Mot bakgrund av den angivna ambitionen att skapa en enkel reglering kan det emellertid enligt vår mening vara till fördel om ersättningsregeln utformas så att intressena bakom de båda utgångspunkterna i huvudsak tillgodoses inom ramen för ett och samma rekvisit i lagtexten. Som vi strax skall återkomma till bör dock frågor som har att göra med arrendatorns val av grödor behandlas för sig.

Ett sätt att motverka att arrendatorn, i förvissningen om att eventuella skador ersätts av jordägaren, så att säga slår sig till ro och underlåter att vidta några åtgärder för att förebygga viltskador är att utforma ersättningsregeln så att arrendatorn alltid får vidkännas vad som kan betecknas som en självrisk. Som framgått bygger de nuvarande reglerna för ersättning ur viltskadefond på en sådan princip. Vi förordar att en liknande ordning tillämpas när det gäller jordägarens här diskuterade ersättningskyldighet. Metoden att i princip bestämma självriskan som en procentdel av den inträffade skadan erbjuder dock fördelar i förenklande riktning framför att fastställa ett normskördevärde för företaget.

Det kan i sammanhanget förtjäna anmärkas att en schabloniserad ersättningsberäkning inte är främmande för gällande arrendelagstiftning. Som ett exempel kan anges att jordägarens skyldighet i vissa fall att ersätta förlust på grund av att ett arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn inte förlängs enligt 9 kap. 14 § JB maximerats till ett belopp motsvarande tre års genomsnittliga arrendeavgifter.

Enligt vår mening behöver man alltså, såvitt gäller andra förebyggande åtgärder än sådana som har att göra med valet av grödor inte gå längre än vad som just sagts. Att, i likhet med vad som gäller enligt viltskadeförordningen, dessutom tillfoga en generell föreskrift om att möjligheterna till ersättning förutsätter att arrendatorn vidtagit rimliga åtgärder för att förebygga skadan överensstämmer visserligen med vad som normalt gäller i skadeståndssammanhang. En sådan utformning innebär emellertid att bedömningarna kompliceras ganska betydligt. Som vi betonat ovan bör de aktuella problemen lösas på ett såvitt möjligt enkelt sätt. Att då göra tillämpningen beroende av bedömningar t.ex. av om arrendatorn vidtagit erforderliga skrämselfåtgärder och, i avsaknad av sådana, vilken effekt dessa skulle kunna ha fått kan komma att föranleda behov av bevismöjligheter, något som inte kan tillhandahållas inom ramen för en enkel handlägningsordning. Incitamentet för arrendatorn att vidta rimliga förebyggande åtgärder kan tydligen åstadkommas genom att den föreslagna självriskens inte sätts för lågt.

I fråga om hur stor självriskens bör vara kan det råda delade meningar. Det finns ingen möjlighet att ange vilken procentsats som är i den meningens optimal att den innebär starkast möjliga incitament att förebygga skador och motverkar tvistigheter när skadorna är små samtidigt som den inte är orimligt betungande för den arrendator som drabbas av skador. Enligt vår mening leder en rimlig bedömning till att procentsatsen bör fastställas till tio procent av den uppkomna skadans belopp. Samtidigt kan det vara skäl att också fastställa ett för varje kalenderår gällande lägsta självriskbelopp. Detta kan lämpligen relateras till arrendatorns arrendeavgift och förslagsvis bestämmas till fyra procent av arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret.

Rimligtvis bör ersättningen maximeras till vad jordägaren under arrendeåret erhåller i arrendeavgift för arrendestället.

Att någon ersättning inte skall utgå i ett fall där arrendatorn uppsåtligen medverkat till skadan är självklart. Detta skulle strida mot själva grunden för den föreslagna regeln. Mot den bakgrunden behöver detta undantag inte särskilt utsägas i lagtexten.

Särskilda krav måste ställas när det gäller arrendatorns val av grödor. Som framgått har i fråga om möjligheterna till ersättning enligt viltskadeförordningen uttalats att man bör ställa krav på jordbrukaren när det gäller hans val av grödor. Ett val av en för viltet på orten särskilt begärlig gröda kan således medföra att ersättning enligt förordningen vägras. Liksom i fråga om andra åtgärder för att förebygga skada gäller detta för såväl självägande jordbrukare som arrendatorer. Samtidigt är arrendatorn utan jakträtt typiskt sett mera sårbar i det att den självägande jordbrukaren vid sitt ställningstagande kan kalkylera med en viss nytta för och ett ekonomiskt utbyte av

jakten.⁷ Också när det gäller en ersättningskyldighet för jordägaren bör man kunna ställa krav på arrendatorn när det gäller valet av grödor. Lika naturligt som det är att anpassa odlingen till exempelvis jordmån och klimatförhållanden, lika naturligt bör det som utgångspunkt vara att anpassa odlingen till de rådande förutsättningarna när det gäller vilt. Komplikationen är dock att man egentligen inte beträffande någon gröda kan vara säker på att undgå viltskador. Med hänsyn härtill bör kraven på arrendatorn inte sättas högre än att han gör överväganden som med hänsyn till föreliggande viltbestånd framstår som försvarliga. Förutom i rena missbruksfall bör ersättning alltså i princip kunna vägras när arrendatorns val närmast kan betecknas som ett utslag av vårdslöshet. Ett krav bör enligt vår mening gå i riktningen att arrendatorn inte får välja sådana grödor att odlingsprojektet endast vid ett extraordinärt bistånd från Försynens sida har rimliga möjligheter att bli framgångsrikt. Att t.ex. odla sallad i ett område med ett frekvent bestånd av klövvilt framstår som tämligen utsiktslöst. Om arrendatorn ändå gör det bör han således inte ha rätt till någon ersättning för att viltet åter upp salladen. Riktmärket för vilka grödor arrendatorn kan välja bör vara vad som normalt odlas på orten.

Vi har mot denna bakgrund övervägt att i den föreslagna lagtexten ta in en föreskrift om att ersättning skall utgå endast för skador på sådana grödor som normalt förekommer på orten, men stannat för att så inte bör ske. Vid sidan av problemen att på ett någorlunda precist sätt ange vad som skall avses med "normalt" och "orten" i en sådan regels mening talar mot en sådan bestämmelse att den kan komma att verka hämmande för utvecklingen av jordbruksnäringen. Avsikten är ju inte att motverka förändringar i det på orten förekommande jordbruket. Framtidens jordbruk är, som allmänt uttalats, i inte ringa utsträckning beroende av att förändringar kommer till stånd. Att en driftig arrendator prövar ett för orten nytt växtslag, som i fråga om känslighet för viltskador framstår som i huvudsak lika lämpligt som det som normalt odlas där, bör således inte i sig diskvalificera honom när det gäller möjligheten att få ersättning. Å andra sidan bör, i avsaknad av särskild överenskommelse, risken i ett sådant fall åvila arrendatorn.

⁷ Jfr prop. 1991/92:9 s. 44 där departementschefen som en bakgrund till avskaffandet av ersättningsmöjligheterna enligt viltskadeförordningen uttalar bl.a. att avkastningen av älgjakten såväl vad avser kött som rekreativsvärden är mycket stor och att jakten, genom markägarens egen jakt eller utarrendering, ger en avkastning för fastighetsägaren som ofta kan uppgå till högre värde än vad som förloras genom eventuella viltskador.

Skulle det visa sig att den nya växtsorten är särskilt utsatt bör således möjligheten att få skadorna ersatta av jordägaren vara utesluten.

Att ersättning inte skall utgå för skada på särskilt utsatta grödor bör komma till uttryck i den föreslagna lagtexten. I förenklande syfte bör man även i detta sammanhang undvika att anknyta förutsättningarna till förhållanden som skapar ett behov av tämligen subtila överväganden i det enskilda fallet. Att i lagtexten ange att ersättning inte skall utgå när arrendatorn gjort sig skyldig till vårdslöshet är därför inte lämpligt. Ett mot bakgrund av det angivna syftet bättre sätt att ringa in de avsedda förhållandena är att knyta undantaget från ersättningskyldigheten till huruvida grödorna med hänsyn till det föreliggande viltbeståndet är särskilt olämpliga att odla på arrendestället. Med en sådan formulering fångar man för övrigt bättre in vad som enligt det ovan sagda bör gälla i ett fall där arrendatorn prövar nya växtslag, nämligen att arrendatorn får stå risken för att det skulle visa sig att den nya grödan är särskilt olämplig. Om arrendatorn uppenbarligen medverkat till skadan skall någon ersättning självfallet inte utgå.

Som framhållits flera gånger kräver frågan om ansvaret för viltskador en såvitt möjligt enkel lösning. Enligt vår mening är det därför lämpligast att låta den nu diskuterade regleringen avse bara just skador på grund av vilt. Att i konkreta skadefall koppla samman dessa frågor med arrendeavgiften skulle komplicera bedömningarna. En renodling av ersättningsfrågan i skadefallen är således att föredra framför alternativ som går ut på att arrendatorn ges rätt till jämkning av villkoren i arrendeavtalet. En annan sak är att arrendatorn, när frågan om ersättning för en inträffad skada lösts, enligt allmänna regler om kvittning kan ha rätt att avräkna sin fordran mot jordägarens anspråk på arrendeavgift.

Sveriges jordbruksarrendatorers förbund efterlyser i den ovan nämnda skriften en bestämmelse enligt vilken jordägaren ges en tvingande skyldighet att ersätta arrendatorn för uppkomna viltskador. Också vi anser att regeln om att jordägaren skall vara skyldig att ersätta skadorna bör vara tvingande. När det gäller frågan om hur ersättningen skall bestämmas finns det dock anledning att ställa sig tveksam till om reglerna bör göras tvingande. De förhållanden som lett till att frågan om en reglering av viltskador i arrendesammanhang blivit så aktuell kan visserligen tala i en sådan riktning. En reglering som ger parterna frihet att själva bestämma hur ersättningen skall fastställas kan ge upphov till en avtalspraxis där jordägarens ansvar avtalar bort på ett ganska slentrianmässigt sätt. Det finns t.ex. en risk att man på jordägarsidan blir benägen att förse arrendekontrakt med klausuler som anger att parterna vid bestämmandet av arrendeavgift tagit hänsyn till förekommande viltryck utan att detta i realiteten motsvaras av något lägre arrende.

Man bör se allvarligt på risken för att arrendeavtalen slentrianmässigt tar bort jordägarens ansvar. Samtidigt kan man emellertid inte bortse från att de enskilda parterna ofta är bäst skickade att lösa problemen på egen hand. Som vi påpekat ovan har man oftast att räkna med vissa skador av vilt. I ett fall där parterna, på grund av erfarenhet eller av andra skäl, har möjlighet att i stort förutse vilka skador som kan komma att uppträda kan t.ex. en avtalskonstruktion, som innebär att framtida viltskador beaktas på så sätt att arrendeavgiften sätts lägre än vad som annars skulle ha skett, vara att föredra. Enligt vår mening är det olämpligt att förta parterna möjligheterna att ingå sådana överenskommelser och samtidigt begränsa jordägarens ansvar enligt den föreslagna bestämmelsen, antingen helt eller såvitt gäller visst lägsta ersättningsbelopp. Ett avtalsalternativ som kan framstå som lämpligt kan t.ex. vara att i arrendeavtalet sätta arrendeavgiften utifrån en tänkt förutsättning att skadorna kommer att uppgå till ett visst belopp och att skador som överstiger detta belopp skall ersättas enligt den föreslagna lagens regler. Härtill kommer att de åtminstone till viss del negativa erfarenheterna av den dispositiva regleringen beträffande innehav av jakträtt inte behöver upprepas i fråga om friskrivning från ansvar för viltskador. Det är ju trots allt fråga om tämligen olikartade företeelser. Att en arrendator, som för övrigt kanske inte själv jagar, kan vara benägen att avstå från jakträtt behöver inte betyda att han också skulle vara benägen att alltför lättvindigt avstå från rätten till ersättning för skada som orsakas av vilt. Mot bakgrund också av att riksdagsutskottet i 1991/92:JoU5 aviserat en informations- och utbildningskampanj om frågor med anknytning till viltskador finns det enligt vår mening knappast anledning befara att en dispositiv regel kommer att leda till negativa konsekvenser av ovan berörd art.

Det skall betonas att en reglering i enlighet med det sagda innebär att det måste ankomma på arrendatorn att inte utan vidare godta en avtalsklausul om att jordägarens ersättningsskyldighet enligt den föreslagna paragrafen beaktats när arrendeavgiften bestämts. Vi vill i sammahanget betona att det knappast kan anses förenligt med god sed i arrendeförhållanden att låta arrendekontrakt innehålla förtryckta klausuler om att föreliggande viltryck beaktats vid arrendesättningen när detta i realiteten inte skett. Sådana klausuler för närmast tanken till skenavtal och försök att kringgå lag.

Vi övergår nu till frågor om regler för förfarandet vid bestämmandet av ersättning för viltskada.

En förutsättning för att arrendatorn skall kunna få ersättning enligt den föreslagna bestämmelsen bör vara att han så snart som möjligt efter det att han konstaterat ett skadefall underrättar jordägaren om detta. En sådan underrättelse är naturligen av stor betydelse för jordägarens möjligheter att bilda sig en uppfattning om såväl skadans

orsaker som dess omfattning. Avsikten är att parterna gemensamt skall besiktiga skadorna och försöka komma fram till ett eventuellt ersättningsbelopp.

Också när det gäller att bestämma ersättningsbelopp med anledning av att det uppkommit en skada i det enskilda fallet bör parterna ges möjlighet att komma överens. Om man utformar den materiella ersättningsbestämmelsen så att den blir förhållandevis enkel att tillämpa torde man också skapa förutsättningar för att uppkommande ersättningsfrågor i tämligen stor utsträckning kan lösas genom överenskomelser mellan parterna. Att så skall ske bör vara utgångspunkten. I fråga om förfarandet när parterna inte kan komma överens är det uppenbarligen inte lämpligt att föreskriva arrendenämndsprövning. Däremot ligger det ganska nära till hands att anknyta till de gällande reglerna om syn i 9 kap. 24 - 28 §§ JB.

En direkt tillämpning av reglerna om syn innebär bl.a. att undersökning och värdering av skadan skall utföras av minst två synemän, vilka i fall av oenighet mellan parterna skall utses av rätten. De angivna bestämmelserna i JB innehåller vidare tämligen utförliga regler om jäv, om när synen skall ske och hur den skall utföras, om dokumentation samt om ersättning till synemännen och om klander. Vilka personer som skall kunna vara synemän framgår av förordningen (1971:704) om synemän enligt 9 kap. JB.

Vi menar att det i fråga om ersättningsberäkning, enligt den modell som här förordats, i normalfallet inte fordras mer än en syneman. Även om man beträffande viltskadorna gör en sådan justering med avseende på syneförfarandet återstår emellertid ett antal regler som inte passar för ett förfarande angående värdering av viltskador. Detta gäller i första hand bestämmelserna i 24 § tredje stycket om när synen skall påbörjas och avslutas och i 26 § första stycket om vad som skall undersökas. Ifråga om tidpunkten för synen framstår inte heller den i 25 § första stycket intagna regeln att den skall utsättas till tid "då marken är tjänlig" som helt adekvat. I fråga om viltskadorna bör regeln i stället vara att synen skall utsättas att äga rum så snart som möjligt. Beträffande det övriga innehållet i 26 § torde problemen kring viltskador inte medföra något behov av att synemännen skall kunna anlita sakkunniga eller biträden enligt tredje stycket. Inte heller finns såvitt gäller fjärde stycket någon anledning föreskriva att synemännen skall göra anteckning om vad som behöver göras för att avhjälpa brist. Man kan också ifrågasätta behovet av att kunna klandra en syn som enbart gäller viltskador. I vart fall synes den frist som anges i 28 § för lång, särskilt när den sätts i samband med bestämmelsen i 26 § fjärde stycket, enligt vilken synemännen har upp till tre månader på sig att presentera synehandlingen.

Redan de sålunda angivna differenserna ger anledning till tveksamhet i fråga om det lämpliga i att applicera bestämmelserna om syn på frågor om vädering av viltskador. De faktiska förhållanden som skall undersökas vid en ordinär syn skiljer sig ganska avsevärt från förhållandena vid en inträffad viltskada. Bestämmelserna om syn är konstruerade för situationer där i princip hela arrendestället skall synas och där det typiskt sett inte föreligger något behov av speciellt skyndsamt behandling. Förhållandena är i fråga om viltskador de motsatta. Beträffande viltskadorna måste man vidare räkna med att det inom korta tidsrymder kan finnas återkommande behov av värderingar såvitt gäller samma fält och gröda.

Det är visserligen möjligt att beträffande tvister om viltskador föreskriva att vad som gäller om syn skall tillämpas och samtidigt göra avvikelser av den art som diskuterats ovan. En ytterligare omständighet som är ägnad att inge betänkligheter mot en applicering av vad som gäller enligt bestämmelserna om syn är emellertid att de processuella regler som gäller för rättens utseende av synemän medför att man, när parterna inte kan enas om syneman, måste räkna med att det tar åtminstone ett par månader innan beslut föreligger. Med hänsyn till detta bör man överväga att i stället anförtro uppgiften åt någon myndighet.

Det finns anledning att förhålla sig starkt restriktiv till att införa helt nya handläggningsordningar. I en situation där det inte är fråga om att ompröva arrendereglerna i stort bör man i största möjliga utsträckning anknyta nya regler till det befintliga systemet. De diskuterade avvikelserna innebär emellertid att det även i fråga om ett system som i största möjliga utsträckning bygger på de nuvarande reglerna om synemän i själva verket kommer att röra sig om en från synreglerna tämligen artskild ordning. Vid sådant förhållande kan det enligt vår mening vara bättre att angripa problemen med viltskador på ett annorlunda sätt. Avsikten är inte att skapa en helt ny handläggningsordning för dessa tvister. Den konstruktion vi tänker oss utgår från att parterna i första hand skall kunna lösa problemen själva och att deras möjligheter till detta kan ökas genom att de så att säga får viss hjälp utifrån. Systemet kan karaktäriseras som något av en hjälp till självhjälp. För fall där någon lösning inte kan nås av parterna bör ytterst de vanliga reglerna om talan vid domstol gälla. Den modell vi tänker oss är följande.

Som en utgångspunkt bör som redan angetts gälla att värderingen bör kunna göras av en person. Endast om parterna så önskar eller det annars finns särskilda skäl, såsom att skadorna är mycket omfattande, bör flera utses. Med hänsyn till förväxlingsrisker bör dessa personer inte benämnas synemän. En tänkbar benämning kan vara "värderings-

man". Enligt vår mening kan man dock med fördel använda sig av termen "sakkunnig".

En möjlighet att komma till rätta med problemet med lång handläggningstid när det gäller domstolens utseende av synemän är att i stället lägga motsvarande uppgift beträffande sakkunnig på länsstyrelserna. Till dessa myndigheters lantbruksenheter finns i dag knutna personer med stor erfarenhet av och kännedom om viltskador. Den kunskap och erfarenhet som således upparbetats i anslutning till den ännu gällande viltskadeförordningen bör kunna tillvaratas också i ett system som bygger på att jordägaren skall vara ersättningskyldig. Länsstyrelsens beslut om sakkunnig bör mot denna bakgrund kunna fattas ganska snabbt. En åtgärd som ytterligare kan förkorta väntetiden kan vara att länsstyrelsen, på ett liknande sätt som i fråga om synemän enligt 9 kap. JB⁸, på förhand utser några personer att vara sakkunniga i uppkommande värderingsfall.

Enligt vår mening bör man beträffande viltskadefallen kunna undvara detaljerade bestämmelser om hur förfarandet kring värderingen skall gå till. Länsstyrelsen bör av uppenbara skäl underlåta att till sakkunnig utse en person som kan anses jävig, utan att detta behöver föreskrivas i lag. Att den sakkunnige med parterna skall överenskomma om lämplig tidpunkt för besiktning och att detta liksom besiktningen skall ske skyndsamt ligger också i sakens natur. Det är också självklart att den sakkunniges iakttagelser på platsen liksom hans värdering skall ske skriftligen. Möjligen kan det däremot synas föreligga behov av en bestämmelse som ålägger honom att prestera sitt utlåtande inom viss tid, t.ex. en månad efter det att besiktningen ägde rum. Inte heller denna fråga är emellertid enligt vår mening sådan att en lagreglering kan anses oundgänglig.

I likhet med vad som gäller angående synehandlingar bör inte den handling som innehåller den sakkunniges värdering vara exigibel. Som antytts föreligger det vidare inte någon anledning att öppna möjlighet för klander av den sakkunniges värdering. Möjligheten att klandra en syn är av särskild betydelse därför att de förhållanden som synen avser ofta, nämligen i fråga om tillträdessyn och syn i anslutning till förlängning av arrendeavtal, kommer att aktualiseras först vid den betydligt senare tidpunkt då arrendeavtalet upphör. Något sådant behov av att kunna fastställa ett bevisläge för framtida bruk finns inte när det gäller värderingar av viltskador. Inte heller finns det enligt vår mening tillräckliga skäl att förbjuda motbevisning när det gäller den talan som även i fråga om viltskador måste bli följd när jordägaren inte frivilligt betalar den ersättning vartill arrendatorn i enlighet med

⁸ Se den tidigare nämnda förordningen (1971:704).

värderingshandlingen är berättigad. I praktiken kommer värderingshandlingen ändå att få ett betydande bevisvärde. Farhågor om att det föreslagna systemet kommer att ge upphov till onödiga processer, t.ex. därför att det kan finnas ett förhållningssyfte hos jordägaren, uppvägs i tillräcklig mån av reglerna om skyldighet för förlorande part att ersätta motpartens rättegångskostnader.

Vad gäller förfarandet erfordras i lagtexten strängt taget inga andra bestämmelser än att arrendatorn snarast skall underrätta jordägaren om inträffad skada och att skadan i fall av oenighet i ersättningsfrågan skall värderas av minst en sakkunnig, som i sista hand skall utses av länsstyrelsen. Vid sidan av detta behövs dock en bestämmelse om ersättning till den sakkunnige. Beträffande denna fråga kan man lämpligen hänvisa till bestämmelsen i 9 kap. 27 § JB. Detta innebär att parterna solidariskt svarar för ersättningen och att de skall svara för hälften var. Regeln bör vara tvingande.

Vi är medvetna om att våra förslag i denna del innebär ytterligare ett pragmatiskt inslag av det slag som tidigare tillkommit vid reformeringen av det arrenderättsliga regelverket. Något drastiskt kan man uttrycka det så att det till det befintliga lapptäcket fogas ytterligare en bit. De fördelar som kan stå att vinna med en förenklad ordning av den typ vi ovan föreslagit motiverar dock enligt vår mening att man, i avvaktan på en mera genomgripande översyn av arrendereglerne, i vart fall prövar en sådan modell. Som framgått är det inte fråga om någon ny processordning. Även om de enskilda parterna avtalsvis kan ge den sakkunnige ställning som skiljeman är den sakkunniges uppgift enligt lagförslaget inte sådan. Att på förslaget sätt tillhandahålla en möjlighet för parterna att snabbt och enkelt få till stånd en opartisk och initierad bedömning av skadorna bör emellertid aktivt kunna bidra till att parterna kan lösa ett problem med viltskador.

Vad gäller frågan om ikraftträdande erfordras enligt vår mening inte någon synkronisering i detalj med de nuvarande reglerna om viltskadeersättning, som alltså upphör att gälla vid 1994 års utgång. I sammanhanget bör först erinras om att de båda regelsystemens tillämpningsområden inte är identiska. De här föreslagna bestämmelserna avser som framgått en vidare krets av vilt än den som omfattas av de nuvarande reglerna om viltskadeersättning. Beträffande frågan om övergångsregler är i övrigt följande att notera. De här föreslagna reglerna om skyldighet för jordägaren att ersätta skador av vilt torde med hänsyn till departements- och riksdagsbehandling kunna träda i kraft allra tidigast vid halvårsskiftet 1993. I fråga om nu löpande arrendeavtal bör, med hänsyn till att det rör sig om ny civilrättslig reglering, tillämpas den traditionella metoden att anknyta ikraftträdandet till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter lagens ikraftträdande. Detta innebär med nödvändighet att

reglerna i skilda avtalsrelationer kommer att börja gälla vid olika tidpunkter. Statistiskt sett kommer det i fråga om de löpande avtalsrelationerna att vara fråga om ett ytterst litet antal förhållanden där de nya reglerna kan börja gälla före den 1 januari 1995. Att det i dessa fall liksom beträffande sådana arrenden som nyupplåts under perioden mellan lagens ikraftträdande (t.ex. den 1 juli 1993) och den 31 december 1994 kommer att finnas två system för ersättning av viltskador innebär inte någon betydande komplikation. Från jordägarens ersättningsskyldighet skall av naturliga skäl i förekommande fall kunna avräknas vad arrendatorn fram till 1995 kan erhålla från viltskadefonden. En bestämmelse om detta kan, med hänsyn till den korta tidrymd som det rör sig om, lämpligen tas in bland övergångsbestämmelserna.

Vad slutligen gäller *reglernas placering* har de föreslagna nyheterna en naturlig plats i 9 kap. JB. Valet står därför mellan att samla alla bestämmelser om jakträtt vid jordbruksarrende i en paragraf i detta kapitel eller att följa den nuvarande systematiken och således fortsättningsvis ha bestämmelser i detta ämne såväl i jaktlagen som i 9 kap. JB. För det förstnämnda alternativet talar främst uppfattningen att samtliga villkor i arrendeförhållandet bör finnas i JB. Å andra sidan kan hävdas att samtliga regler om jakträtt bör finnas samlade i en lag.⁹ Uppfattningar i båda dessa riktningar kan försvaras. I detta läge finns det enligt vår uppfattning inte anledning att frånga den systematik som finns inarbetad. Vårt förslag är därför att den grundläggande bestämmelsen om jakträtt i 10 § andra stycket jaktlagen och erinringen om detta i 9 kap. 34 § andra stycket JB får stå kvar. De här föreslagna nyheterna kan lämpligen placeras i omedelbar anslutning till sistnämnda lagrum, dvs. i en ny 34 a §.

⁹ Jfr prop. 1986/87:58 s. 52.

6 Klander av syn

Förslaget innebär att tidsfristen för ordinärt klander av en syn förkortas till en månad efter det att synehandlingen delgavs parten. En möjlighet för motparten att klandra syn anslutningsvis införs. Den som vill göra detta skall inge sin stämmningsansökan till fastighetsdomstolen inom en månad från det att stämning med anledning av den första talan delgavs honom. En talan som förs anslutningsvis förfaller om den första klandertalan återkallas eller av annat skäl förfaller.

6.1 Gällande regler

Enligt 9 kap. 23 § JB skall *avräkning* mellan jordägaren och arrendatorn ske när arrendestället avträds. Har parterna överenskommit att avräkning även skall ske vid tidigare tidpunkt gäller det avtalet. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning. Avräkning skall också ske när det vid fastighetsreglering förordnas att arrenderätt skall fortsätta att gälla i den överförda egendomen.

De förhållanden som avräkningen grundas på fastställs normalt genom *syn*. I den angivna paragrafens tredje stycke föreskrivs att avräkning skall grundas på *syn* vid avräkningsperiodens början och slut om parterna inte avtalat annat.

Syn förrättas av minst två synemän, utsedda bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla *syn*, och skall utföras enligt närmare regler i 9 kap. 24 - 27 §§ JB. Bl.a. gäller att det skall upprättas skriftlig handling över allt som förekommer vid *synen* och att handlingen skall undertecknas av synemännen. Denna synehandling, som inom tre månader från *synens* avslutande skall delges parterna, är som antytts av stor betydelse för parternas avräkning. Om *synen* inte klandras gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken *synen* hänför sig. Motbevisning är då inte tillåten.

Bestämmelser om *klander av syn* finns i 9 kap. 28 § JB. *Klander* får anföras av part. Detta skall ske genom att parten väcker talan mot den

andra parten inom två månader från det att synehandlingen delgavs honom. Talan skall enligt 8 kap. 32 § JB väckas vid fastighetsdomstol.

6.2 Överväganden och förslag

Som *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* påpekat i skrivelser till justitiedepartementet innebär regeln att en parts klanderfrist bestäms av tiden när han delgavs synehandlingen att parternas möjligheter att angripa synen i praktiken ofta upphör vid olika tidpunkter. För närvarande saknas möjlighet att klandra en syn anslutningsvis. Detta betyder, i förening med gällande processrättsliga grundsatser, att en parts enda möjlighet att få till stånd en förändring av synens utfall är att väcka talan inom den stipulerade tvåmånadersfristen.

En syn omfattar normalt ett ganska stort antal skiftande förhållanden på arrendestället. Det torde vara tämligen vanligt förekommande att synemännens ställningstaganden i olika frågor kan uppfattas så att de går ömsom i ena ömsom i andra partens favör. För en enskild part torde det många gånger vara av avgörande betydelse för hans benägenhet att klandra synen om synehandlingen *totalt sett* ger en enligt hans mening rimlig, eller i vart fall försvarlig, bild av förhållandena på arrendestället.

Ramen för processen vid en domstol bestäms av den väckta talan. Om endast den ena parten väcker klandertalan mot synen kan domstolen således inte ändra synen till förmån för den andra parten även om detta i och för sig skulle framstå som materiellt riktigt. Dessa förhållanden förändras inte i grunden av att Högsta domstolen i NJA 1990 s. 660 förklarat att talefristregeln i 9 kap. 28 § JB inte kan anses hindra den som har klandrat synen att efter klanderfristens utgång ändra sin väckta talan i den mån det är tillåtet enligt 13 kap. 3 § RB. Domstolen uttalade emellertid också att en klandrad syn inte kan antas få något slags partiell rättsverkan i fråga om poster som inte har klandrats. I vart fall numera torde med hänsyn till detta rättsfall få antas att svaranden - även utan egen klandertalan - kvittningsvis kan yrka ändring beträffande poster som inte klandrats.¹

Sistnämnda antagande leder beträffande flera sådana fall där en part visserligen anser sig förfördelad i något avseende men finner detta kunna uppvägas av en fördel i någon annan del till slutsatsen att någon förändring av nuvarande regler för klandertalan inte är nödvändig.

¹ M. Bäärnhielm & S. Larsson, *Arrendelagen* (supplement 6, 1991) s. 9:128.

Samtidigt kan man emellertid inte bortse från att det nuvarande systemet kan skapa osäkerhet och verka polariserande i förhållandet mellan parterna. Det kan också motverka den återhållande effekt som i enlighet med det sagda ligger i att parterna värderar synehandlingen efter en sammanvägning av det huvudsakliga utfallet av synemännens avgöranden i olika delfrågor. Systemet innebär att en part som delgetts synehandlingen vid en senare tidpunkt än sin motpart kan avvakta med att väcka klandertalan till dess att motpartens frist löpt ut och därigenom åstadkomma ett läge där synehandlingen kan rättas i ena partens favör, utan att motsvarande justeringar - annat än kvittningsvis - kan göras till förmån för den andre. Sådana lägen kan åstadkommas så att säga utan ont uppsåt, men också genom medvetna överväganden från partens sida. I båda fallen ger de ett enligt vår mening olämpligt utfall. Motparternas möjlighet att förhindra detta är att väcka talan för säkerhets skull.

Den rådande ordningen kan alltså ge upphov till klanderprocesser som egentligen inte är nödvändiga. Detta är till nackdel såväl för samhället som för de enskilda parterna i arrendeförhållandet.

Rättegångsbalkens regler om anslutningsvad finns i 50 kap. 2 § och 51 kap. 2 § RB och innebär att en part, som inte själv väddat mot tingsrättens dom inom den ordinarie vadetiden om tre veckor, får föra talan mot domen med anledning av motpartens vadetalan. Han måste dock ge in sin vadeinlaga inom en vecka från den dag då vadetiden gick ut. Beträffande vattenmål är de angivna tiderna förlängda till fyra respektive två veckor. Ett anslutningsvad är för sin giltighet beroende av att den första vadetalan hålls vid liv. Om den återkallas eller av annat skäl förfaller är också den senare vadetalan förfallen.

De omtalade nackdelarna med den nuvarande ordningen i fråga om klandertalan mot syn kan som antytts elimineras genom ett system som kan utformas i ganska nära anslutning till rättegångsbalkens regler om anslutningsvad. 9 kap. 28 § JB kan på ett tämligen enkelt sätt kompletteras med en bestämmelse som i ett fall där ena parten väckt talan om klander ger den klandrandes motpart rätt att också väcka sådan talan oaktat hans frist för självständig klandertalan löpt ut.

Ett system som ger möjlighet att väcka klandertalan anslutningsvis kan ge upphov till den negativa effekten att framtida klanderprocesser, typiskt sett, kan komma att bli något mera omfattande än för närvarande. Det är således möjligt att den klandrandes motpart någon gång kan vara benägen att som svar på stämningen framställa egna anspråk i något större utsträckning än han skulle ha gjort i en självständig klandertalan. Enligt vår mening uppvägs denna risk emellertid mer än väl av att ett sådant system i enlighet med vad som sagts ovan kan förväntas bringa ned antalet klanderprocesser. En betydelsefull fördel med en nyordning av angiven art är också att domstolen i en process

om klander kommer att ha bättre förutsättningar att nå fram till lösningar som i ett helhetsperspektiv framstår som mera materiellt riktiga.

Vi förordar således att 9 kap. 28 § JB tillförs en regel om rätt att anställa klandertalan anslutningsvis och att denna rätt utformas efter principiellt mönster av de ovan beskrivna paragraferna i rättegångsbalken. Vad gäller den närmare utformningen av en sådan rätt är det i huvudsak endast frågorna om *tidsfristens längd* och *när den skall börja löpa* som kräver särskilda lösningar. Som strax skall framgå kan det dock finnas anledning att också överväga en förkortning av den frist om två månader som för närvarande gäller beträffande självständig klandertalan.

En skillnad i förhållande till vad som är fallet i fråga om vad mot tingsrätts dom är att slutdagen för anförande av klander bestäms utifrån när parten delgavs synehandling, och inte av dagen då den meddelades. Sistnämnda dag är därför naturligen inte ägnad att bli bestämmande för när tidsfristen skall börja löpa. Den tid inom vilken en anslutningsvis anhängiggjord talan om klander skall väckas måste anknytas till någon annan tidpunkt. Valet står här mellan flera alternativ. Tiden kan principiellt bestämmas utifrån förhållanden på partens egen sida eller på motpartens. Det inses dock genast att en lösning som går ut på att låta fristen bestämmas utifrån den dag då partens egen tvåmånadersfrist löpt ut inte är gångbar. I fall av stor diskrepans mellan delgivningarna av synehandling skulle en sådan lösning kunna leda till att möjligheten att väcka talan anslutningsvis i realiteten vore utesluten.

Även om det innebär att en parts möjlighet att anföra klander kan komma att upphöra och sedan återuppstå måste tiden på något sätt anknytas till vad som gäller beträffande motpartens förhållanden.

Intresset av att tidsmässigt bringa ned den osäkerhet som en löpande klanderfrist innebär ger anledning att välja en lösning där fristen för att väcka talan anslutningsvis anknyts till motpartens faktiska talan vid fastighetsdomstolen. Det förhållandet att en sådan lösning innebär att en parts frister för att väcka självständig klandertalan respektive väcka talan anslutningsvis kan komma att löpa jämsides utgör enligt vår mening inte en sådan olägenhet att lösningen av den anledningen bör förkastas.

Det angivna valet av motpartens faktiska talan som utgångspunkt för rätten att väcka talan anslutningsvis kräver emellertid en precisering. Det kan ligga nära till hands att bestämma tidsfristens början till den dag då motpartens talan anhängiggörs. En nackdel med att på detta sätt anknyta tidsfristens början till att motparten ger in sin stämningansökan till domstolen är dock att den andre parten har svårigheter att förutse när detta senast skall ske. För att kunna göra detta måste han

ha vetskap om den tidpunkt då delgivning av synehandlingen ägde rum. En annan nackdel är att han åsamkas besväret att ta reda på om stämningsansökan inlämnats. Ett sådant system kan komma att föranleda ett behov av återkommande förfrågningar från parterna till domstolen om stämningsansökan ingetts.

De angivna förhållandena leder enligt vår mening till slutsatsen att fristen för väckande av talan anslutningsvis i stället bör inledas vid den tidpunkt då den första stämningsansökningen delges svaranden. Detta innebär visserligen ett något mera utdraget förfarande i det att domstolen först skall utfärda stämning och att denna skall delges. Även detta innebär av naturliga skäl en viss tidsutdräkt. Likväl framstår lösningen som den mest smidiga. Som vi strax skall återkomma till kan olägenheterna begränsas genom att den nuvarande tvåmånadersfristen för självständig klandertalan förkortas.

Ett val av regeln att tiden för att väcka klandertalan anslutningsvis börjar löpa när svaranden delges stämningsansökningen innebär att tidsfristen kan göras tämligen kort, dock inte så kort som den tid om en vecka som gäller enligt RB. Vårt förslag är att den utsträcks till en månad.

Som vi redan varit inne på kan en sålunda utformad regel innebära att det går förhållandevis lång tid innan tvistefrågorna kan klarläggas. Det finns som antytts ett intresse av att domstolens prövning inledas - och därmed avslutas - utan alltför stor tidsutdräkt. Till tiden om två månader från delgivningen av synehandlingen skall sålunda läggas en tid om en månad samt den tid det tar för domstolen att utfärda stämning och delge svaranden denna. En sådan reglering torde i praktiken många gånger komma att betyda att mer än tre månader förlöper innan samtliga frister löpt ut. Detta är enligt vår mening mindre lämpligt. Förhållandet kan dock åtgärdas i det väsentliga genom att den nuvarande fristen om två månader när det gäller den första talan om klander förkortas.

Tidsfristen för klander av syn var enligt 1907 års nyttjanderättslag nittio dagar (2 kap. 13 §). Den nuvarande regeln om två månader tillkom på departementschefens initiativ vid 1972 års reform av JB. Utredningen hade dessförinnan diskuterat en förkortning till en månad men stannat för förslaget att behålla tremånadersfristen. Skälen var att risken för rättsförlust ansågs stor innan den ifrågasatta nyheten blivit allmänt känd, att arrendatorn såvitt gäller tillträdessyn behöver särskild tid för att lära känna arrendestället och dess brister samt att klander månaden angavs vanligen komma att löpa under den brådaste skördetiden. Enligt departementschefens uppfattning var de betänkligheter som utredningen anfört överdrivna. I överensstämmelse med vad som

föreslogs i fråga om klander av arrendenämnds beslut enligt 8 kap. 31 § JB ansåg han att fristen borde bestämmas till två månader.²

Enligt vår mening kan de farhågor som sålunda angavs i samband med jordabalksreformen även i dag betecknas som överdrivna. En tid om två månader framstår också, även vid beaktande av att en stämmningsansökan skall upprättas, som onödigt väl tilltagen. Fristen bör utan vidare kunna förkortas till halva den nuvande tvåmånadersfristen. Detta betyder visserligen att den angivna likheten med vad som gäller enligt 8 kap. 31 § JB upphör. Med hänsyn till att det rör sig om helt olika förfaranden - vid arrendenämnden respektive vid syn - är olägenheten dock inte särdeles betydande. Skälen för en förkortning i nu aktuellt fall överväger klart. Åtgärden innebär att man om den här föreslagna ordningen genomförs kommer att kunna räkna med att fristerna, sammantagna, normalt kommer att vara ungefär lika långa som den nuvarande. I praktiken torde en reform med den angivna inriktningen leda till att prövningen av klandertalan i många fall kan komma till stånd tidigare än vad fallet är för närvarande.

27 § lagen (1929:145) om skiljemän innebär att lagstadgade frister när det gäller att anhängiggöra talan skall iakttas också när tvisten i enlighet med ett skiljeavtal skall prövas av *skiljemän*. De ovan föreslagna ändringarna i 9 kap. 28 § JB kommer således att slå igenom också i de tämligen talrika fall där klander av syn enligt avtalet skall avgöras av en skiljenämnd.

² Prop. 1970:20 Del B 2 s. 1005 f.

7 Deposition av arrendeavgift

En arrendator som har en motfordran som han vill dra av på arrendeavgiften ges enligt förslaget rätt att hos länsstyrelsen nedsätta det belopp som motfordringen uppgår till. Han kan därigenom förhindra att arrenderätten förverkas på grund av att beloppet inte betalats till jordägaren. Möjligheten till deposition skall också finnas när det råder tvist om storleken av arrendeavgift som skall utgå i pengar men som inte är till beloppet bestämd i avtalet. Vid depositionen skall arrendatorn bl.a. ställa säkerhet för jordägarens kostnader för att få ut beloppet.

Länsstyrelsen skall underrätta jordägaren om att deposition skett. Jordägaren skall då ha tre månader på sig att visa antingen att han träffat överenskommelse med arrendatorn om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan i saken mot arrendatorn.

7.1 Gällande regler

I lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet finns generella regler om rätt för en gäldenär att i vissa fall fullgöra betalning genom att deponera beloppet hos länsstyrelse. Som allmän förutsättning gäller att det rör sig om förfallen gäld som skall erläggas i pengar. Nedsättning får ske när borgenären vägrar att ta emot erbjuden betalning liksom när gäldenären på grund av borgenärens bortovaro, sjukdom eller annan av borgenären beroende omständighet är hindrad att verkställa betalningen. Nedsättning får vidare ske i fall där gäldenären inte vet eller bör veta vem borgenären är samt när det är ovisst vem av flera som är rätt borgenär och gäldenären inte skäligen kan anses skyldig att på egen risk bedöma till vilken av dem betalningen skall erläggas. Lagen innehåller föreskrifter bl.a. om hur nedsättningen skall ske, om underrättelse till borgenär och om förutsättningarna för att borgenären skall få lyfta det nedsatta beloppet. Om depositionen föranletts av ovisshet angående vem som är rätt borgenär måste det, för att utbetalning skall få ske, stå klart (genom överenskommelse eller domstolsavgörande) vem som är berättigad till pengarna. Länsstyrelsen skall som huvudregel göra nedsatta pengar

räntebärande genom insättning i bank. I en till lagen anknuten förordning¹ finns bestämmelser om särskild dagboks- och kontoföring. Enligt vad som också anges i förordningen får den bankräkning som används för nedsatta medel inte användas för andra medel.

Beträffande hyresförhållanden finns en längre gående rätt till deposition. Avsikten är att hyresgästen inte skall behöva avstå från att kvittningsvis göra en motfordran gällande mot värden därför att han riskerar att hyresrätten förverkas om han missbedömt rättsläget eller motfordringens storlek. Bestämmelserna finns i 12 kap. 21 och 22 §§ JB.² Hyresgästen ges rätt att hos länsstyrelsen deponera belopp som han vill dra av på hyran därför att han anser att han har en motfordran på hyresvärden. Rätt till nedsättning föreligger också när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men som inte är till beloppet bestämd i avtalet. Vid depositionen, som utgör hinder mot att hyresrätten förverkas på den grunden att motsvarande belopp inte betalats till hyresvärden, är hyresgästen bl.a. skyldig att ställa säkerhet.

Länsstyrelsen skall underrätta hyresvärden om en deposition. Visar inte hyresvärden inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelsen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Om talan väckts får beloppet inte lyftas förrän avgörandet vunnit laga kraft. Även vid nedsättning enligt dessa bestämmelser skall beloppet insättas i bank mot ränta, som senare skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Den ovan nämnda förordningen (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet gäller i tillämpliga delar även pengar som har nedsatts enligt hyreslagens regler (kungörelsen (1971:703) om redovisning av pengar som har nedsatts hos länsstyrelse). Samma dagbok, konto och bankräkning får användas.

Några regler motsvarande de i 12 kap. 21 och 22 §§ JB finns inte för arrendeförhållanden.

¹ Förordningen (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet.

² I SOU 1991:86 har lagts fram ett förslag till ny utformning av dessa bestämmelser. Med ett undantag - de föreslagna bestämmelserna innehåller en erinran om hyresgästens möjligheter enligt 1927 års lag - är ändringarna av endast språklig och redaktionell art.

7.2 Framförda önskemål om reformer

Sveriges jordbruksarrendatorers förbund har i en skrivelse den 13 juni 1985 till justitiedepartementet påtalat olägenheter med den gällande regleringen på arrenderättens område. Man har redogjort för ett praktiskt fall, vari arrendatorerna - oaktat de på grund av att jordägaren återtagit en del av arrendestället haft rätt till en avsevärd reducering av arrendet - under uppsägningshot sett sig tvungna att betala in hela arrendeavgiften till jordägaren. Samtidigt har de bestritt betalningsskyldighet och väckt talan med yrkande om att få tillbaka beloppet (352 400 kr). Den ifrågavarande jordägaren har enligt förbundet varit inblandad i flera konkurser. Arrendatorerna ser en fara i att så stora belopp måste överföras till ägarens konto utan garantier för att beloppet finns tillgängligt om domstolen beslutar om återbetalningsskyldighet. Enligt vad som anges i skrivelsen är den beskrivna problematiken tämligen vanligt förekommande i praktiken.

Förbundet har hemställt att lagstiftningen tillförs regler om nedsättning av arrendeavgift som motsvarar dem som gäller till förmån för hyresgäster.

7.3 Överväganden och förslag

1927 års lag om nedsättning av pengar hos myndighet ger bl.a. arrendator rätt att deponera arrendebelopp när han inte kan nå jordägaren för betalning liksom när det råder viss kvalificerad osäkerhet om vem betalningen skall erläggas till. De problem som åskådliggjorts av förbundet löses som framgått inte av den lagen.

Arrendelagstiftningen innehåller flera regler som ger arrendatorn rätt till olika former av ersättning av jordägaren. Som exempel kan nämnas bestämmelserna i 8 kap. 9 - 11 §§ och i 9 kap. 17 - 19 samt 21 §§ JB. I dessa och andra fall där arrendatorn har en senast samtidigt med arrendeavgiften förfallen motfordran på jordägaren har han också, enligt allmänna regler, principiellt rätt att göra avdrag med motfordringens belopp när han betalar denna avgift.³ Att utöva en sådan avdragsrätt är dock förbundet med en risk. Om det senare skulle visa sig att arrendatorn saknat fog för avdraget eller för att göra ett så stort avdrag riskerar han, oavsett god tro, uppsägning och förverkande av arrenderätten (8 kap. 23 § 1. JB).

³ En avtalsklausul om begränsning av kvittningsrätten torde ofta vara giltig. Jfr dock 36 § avtalslagen.

Det angivna förhållandet torde verka i hög grad hämmande på arrendatorns möjligheter att utnyttja sin principiella rätt, också i fall där han anser sig ha goda skäl för avdraget. Förhållandet framstår som särskilt anmärkningsvärt i situationer där betalningsmottagaren är en person med solvensproblem. Som arrendatorsförbundet varit inne på kan det te sig äventyrligt att till en sådan person betala belopp som motsvaras av en egen fordran på betalningsmottagaren. Det kan rent av upplevas som stötande att en arrendator skall tvingas verkställa en sådan betalning under hot om uppsägning och arrenderättens förverkande.

Samtidigt förefaller det inte rättvist eller lämpligt att ge arrendatorn en allmän och långtgående rätt att fullgöra sin betalningsskyldighet på annat sätt än vad som är gängse, dvs. att betala direkt till jordägaren. En begränsning av jordägarens möjlighet att disponera över sitt kapital kan, om den missbrukas, få oönskade konsekvenser. En utgångspunkt, väl värd att notera, är naturligtvis att jordägaren liksom andra borgenärer har ett i hög grad berättigat intresse av att fritt kunna disponera det fordrade beloppet från förfallodagen.

Även vid en stark betoning av jordägarens berörda anspråk på att fritt kunna tillgodogöra sig sin egendom kommer man till slutsatsen att en reform på detta område är påkallad. Mot bakgrund inte minst av den betydelse som ligger i att arrendatorn betalar i rätt tid framstår det som rimligt att han ges någon form av garanti med avseende på sin prestation. Visserligen är även andra metoder att åstadkomma detta tänkbara, t.ex. en säkerhetsrätt eller en mera direkt rätt att sätta in beloppet på en spärrad bankräkning. Den som valts beträffande hyresförhållanden synes emellertid uppfylla rimliga krav på smidighet och rättssäkerhet. Med hänsyn till att det således finns en fungerande lösning på detta arrenderätten närbesläktade område är det enligt vår mening inte lämpligt eller ändamålsenligt att närmare överväga några andra metoder. Vi förordar alltså att det i fall som det refererade skapas en möjlighet för arrendatorn att fullgöra sin betalningsskyldighet genom deposition och att reglerna utformas efter mönstret i 12 kap. JB. Enligt vår mening bör som förebild väljas den gällande lydelsen. Den i SOU 1991:86 föreslagna språkliga och redaktionella omarbetningen är ett led i en total och ingripande omredigering av 12 kap. JB och lämpar sig enligt vår mening mindre väl som förebild vid en isolerad inpassning i det nuvarande regelverket på arrendeområdet. Samtidigt är dock den uppräknade av olika paragrafer som idag finns i 12 kap. 21 § tämligen överflödiga. En annan från ändringsförslaget hämtad innovation bör vara att i lagtexten erinra om möjligheterna till nedsättning enligt 1927 års lag.

Som framgått är det inte fråga om att införa en generell rätt att betala arrendeavgift genom nedsättning hos länsstyrelsen. Depositionen

bör av naturliga skäl inte få avse större belopp än vad som motsvarar den fordran som arrendatorn anser sig ha. I fråga om nedsättning med hänvisning till att det råder tvist om storleken av arrendendeavgift som inte är till beloppet bestämd i avtalet, bör den få avse endast den del av arrendeaavgiften som är tvistig. I enlighet med vad som gäller enligt 12 kap. 21 § JB bör sistnämnda grund för deposition endast kunna åberopas när tvisten hänför sig till förutsättningarna eller sättet för beräkningen.⁴

Rätten att deponera är i 12 kap. 21 § JB anknuten till om hyresgästen *anser sig ha* en motfordran. Att - mot bakgrund bl.a. av förhållandena i det refererade fallet - begränsa depositionsrätten till exempelvis situationer där jordägarens vilja eller förmåga att återbetala pengarna av någon anledning är nedsatt måste av uppenbara skäl betecknas som praktiskt omöjligt. En avvägning mellan parternas intressen kan däremot förefalla leda till att rätten, till förebyggande av missbruk, borde finnas bara i sådana fall där motfordrans existens verkligen framstår som sannolik. För att reglerna skall få avsedd effekt måste emellertid frågan huruvida en sådan förutsättning är uppfylld överlämnas åt arrendatorns avgörande. Att komplicera tillämpningen med bestämmelser med antydd innebörd torde heller inte vara nödvändigt. Flera omständigheter motverkar att en möjlighet till deposition skulle komma att missbrukas. Det är ju inte fråga om att arrendatorn skall komma ifrån någon inbetalningsskyldighet. Vidare måste arrendatorn vid en nedsättning iaktta särskilda föreskrifter. Här bör särskilt nämnas skyldigheten att ställa säkerhet för de kostnader som jordägaren kan få för att få ut beloppet.⁵ Ett annat förhållande med sådan verkan är att arrendatorn, i den process som i många fall torde erfordras för att jordägaren skall få lyfta deponerat belopp med ränta, riskerar att tvingas betala jordägarens rättegångskostnader. Ett direkt och upprepat missbruk kan slutligen tänkas bli betraktat som ett sådant åsidosättande av arrendatorns förpliktelser att det föreligger grund att vägra förlängning av arrendeavtalet.

Den skrivelse som initierat förslaget avser jordbruksarrende. Problemen torde dock vara desamma inom övriga arrendeformer. De föreslagna reglerna bör därför avse samtliga former av arrende. Med hänsyn till detta bör de placeras i jordabalkens åttonde kapitel.

De föreslagna paragraferna, som har en naturlig plats omedelbart efter den nuvarande 12 §, bör kompletteras med tillämpningsföre-

⁴ Jfr NJA II 1968 s. 262.

⁵ Jfr NJA II 1939 s. 525 och s. 527.

skrifter motsvarande dem i kungörelsen (1971:703) om redovisning av pengar som har nedsatts hos länsstyrelse enligt 12 kap. 21 § JB.

8 Besittningsskydd vid gemensamt arrendatorsskap

En jordbruksarrendator som arrenderar ett arrendeställe tillsammans med någon eller några andra personer är enligt nu gällande regler endast i begränsad utsträckning lagligen berättigad att stå kvar som arrendator när en medarrendator lämnar arrendeförhållandet. Innebörden av gällande rätt får dock anses vara att överlåtelse rätt - i fall då sådan föreligger - kan utnyttjas även för överföring av arrenderätt mellan medarrendatorer.

Förslaget innebär att det vid gemensamt arrendatorsskap införs en generell regel om rätt för en medarrendator till förlängning av arrendeavtalet för egen del om någon annan av arrendatorerna sagt upp avtalet. Om jordägaren inte godtar förändringen skall rätten till förlängning vara beroende av tillstånd från arrendenämnden. Sådant tillstånd skall enligt förslaget lämnas om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig förlängningen.

8.1 Inledning

Frågan om innebörd och eventuell ändring av gällande regler om besittningsskydd när en medarrendator lämnar arrendeförhållandet har initierats av *Samrådsgruppen för arrendatorsföreningarna på och omkring sydsvenska höglandet*, som i en skrivelse den 17 november 1989 till justitiedepartementet anfört följande.

Det är förhållandevis vanligt att flera personer gemensamt tecknar sig som arrendatorer av ett arrendeställe. Den dominerande kombinationen är två makar eller sambor, men också bolag av t.ex. syskon, svägrar och liknande intressegrupperingar förekommer.

Arrende tillhör de nyttjanderätter där innehavaren har lagfäst rätt till förlängning, s.k. besittningsskydd. Skyddet tycks dock vara förhållandevis begränsat för en arrendator när medarrendatorn vill utträda ur förhållandet. De motiv som uttolkarna av lagen framför är, att det efter någons utträde inte längre är fråga om samma arrendator som tidigare.

Hyra är den enda nyttjanderätt inom vilken förhållandet är reglerat i lag. Enligt 12 kap. 47 § JB är medhyresgäst berättigad till förlängning om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst.

Sedan ändringen av 9 kap. 31 § JB genomfördes den 1 januari 1985 har arrendator rätt att överlåta arrendet till make och avkomling.

Det förefaller vara ett förbiseende från lagstiftarens sida att make och avkomling som vill fortsätta arrendet kan göra detta genom övertag, medan deras rätt att fortsätta är synnerligen urholkad eller kanske t.o.m. saknas om de stått som medarrendatorer. Logiskt sett borde den senare ställningen gett dem ett starkare utgångsläge.

Bland uttolkarna av arrendelagstiftningen finns dock sådana som menar att kvarvarande arrendator har fullt besittningsskydd. Eftersom oklarhet och osäkerhet råder skulle arrendatorskåren med tillfredsställelse hälsa ett uttalande i frågan från departementets sida. För oss framstår det som bäst om detta skedde genom tillägg till lagen. Frågan är av väsentlig vikt eftersom vi är inne i en tid då många äktenskap och samboförhållanden med anknytning till arrende upplöses.

Samrådsgruppen avslutar skrivelsen med en hemställan om att departementet skall överväga en komplettering av arrendelagstiftningen med ett lagrum av samma innebörd som det i 12 kap. 47 § JB.

8.2 Gällande regler

Bestämmelser om jordbruksarrendatorns besittningsskydd finns i 9 kap. 7 och 8 §§ JB. Huvudregeln är att arrendatorn, oaktat jordägaren sagt upp arrendeavtalet, har rätt till förlängning av avtalet om inte vissa i 8 § särskilt angivna förhållanden, såsom att arrenderätten förverkats eller att jordägaren har rätt till s.k. självinträde, är för handen. I sammanhanget kan noteras att ett likartat besittningsskydd gäller i fråga om bostadsarrenden (10 kap. 4 och 5 §§ JB).

Lagstiftningen innehåller för närvarande inte någon uttrycklig bestämmelse om hur den problematik som föranlett den i 8.1 relaterade skrivelsen skall lösas. Inte heller antyds i aktuella lagförarbeten att frågan varit föremål för särskilda överväganden. Detta öppnar möjlighet för olika tolkningar av gällande rättsläge.

Den reglering som enligt 12 kap. 47 § första stycket JB gäller för motsvarande situationer i hyresförhållanden innebär att de olika medhyresgästerna har en i viss mån självständig ställning i förhållandet till hyresvärden. Har hyresgästerna på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som härför sig till endast en av dem, inte gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet är medhyresgästen som huvudregel ändå berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del. Som förutsättning gäller att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Undantag gäller dock beträffande fall där hyresrätten är förverkad vare sig hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid eller ej. Även i ett sådant fall kan

förlängningsrätt emellertid förekomma, nämligen om det är fråga om en make eller sambo och förverkandet beror på annat förhållande än dröjsmål med betalning av hyran.¹

En grundläggande fråga när det gäller jordbruksarrendatorernas rätt rör partställningen före och efter det att medarrendatorn utträtt ur arrenderelationen.

Är det på arrendatorssidan fråga om en juridisk person är partställningen trots utträdet formellt sett densamma som tidigare.² När jordägarens motpart är ett aktiebolag kan förlängningsrätt således inte vägras under angivande att det inte längre skulle vara fråga om samma partställning. Som utgångspunkt gäller motsvarande i fråga om handelsbolag. I sådana fall kan reglerna i 24 - 28 §§ lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag dock föranleda en förändring av partsförhållandet. Finns det i utgångsläget inte mer än två bolagsmän medför den enes utträde att bolaget inom sex månader därefter skall likvideras (28 §). Övriga i lagen föreskrivna likvidationsgrunder, såsom att en bolagsman säger upp bolagsavtalet, kan dock läkas genom avtal om utträde eller uteslutning av den person till vilken likvidationsgrunden hänför sig (29 - 30 §§).

Vanligtvis torde det emellertid i de fall där flera personer är arrendatorer inte vara fråga om någon juridisk person, utan om att de enskilda personerna även i juridisk mening är att betrakta som jordägarens direkta motparter. Så är för övrigt alltid fallet vid gårdsarrenden, som definitionsmässigt inte kan föreligga när jordägarens motpart är en juridisk person.³

Som antytts i Samrådsgruppens skrivelse kan ordet "arrendator" i de angivna paragraferna uppfattas på olika sätt när det gäller att applicera reglerna på fall där arrendet upplåtits åt flera personer gemensamt. En nära till hands liggande tolkning är - bl.a. mot bakgrund av att arrenderelationen från lagens synpunkt är att beteckna som ett tvåpartsförhållande - att ordet arrendator skall anses syfta på samtliga de personer (som grupp) vilka utgör jordägarens motparter i arrendeavtalet. Att arrendatorerna med avseende på ansvar och rättigheter i sitt förhållande till jordägaren typiskt sett är att se som en

¹ I SOU 1991:86 har lagts fram ett förslag till nya regler (15 kap. 5 och 6 §§). I den här aktuella delen är det endast fråga om redaktionella och språkliga ändringar.

² I fråga om överlåtelse av en andel i en juridisk person som är arrendator kan utgöra förverkandeanledning, se 8 kap. 23 § 4. JB.

³ T.ex. prop. 1970:20 Del B 2 s. 861.

enhet torde också uppfattas som normalt av parterna på arrendemarknaden. Det angivna tolkningsalternativet vinner för övrigt visst stöd i vad som gäller om arrendatorns förköpsrätt enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Den lagens bruk av ordet arrendator avser, i fall av flera arrendatorer dessa gemensamt. Om arrenderätten innehas av flera måste ett hembud antas av samtliga. I annat fall skall det avvisas.⁴ Motsvarande gäller beträffande en intresseanmälan,⁵ vilket bl.a. betyder att om en medarrendators rätt övergår till någon annan person, så upphör intresseanmälningsverkan även såvitt gäller de kvarvarande arrendatorerna. En ny gemensam intresseanmälan måste då göras om förvärvaren inte redan tidigare hade en del i arrendet.⁶

Innebörden av det angivna tolkningsalternativet blir att besittningsskyddet endast tillkommer arrendatorerna i förening. Om partställningen inte är identisk, utan någon arrendator saknas, är således förlängningsrätt utesluten.

Även om man i stället skulle inta ståndpunkten att lagtexten skall uppfattas såsom avseende var och en av medarrendatorerna torde resultatet komma att bli väsentligen detsamma. Visserligen blir följden av en sådan uppfattning principiellt att varje medarrendator har rätt till förlängning såvitt gäller sin rätt till arrendestället. Eftersom ett arrende inte kan föreligga endast till en begränsad ideell andel förutsätter emellertid denna konstruktion att den kvarvarande arrendatorn skulle kunna få till stånd ett utvidgat innehav med hjälp av reglerna om förlängningsrätt. Även bortsett från det förhållandet att det språkligt kan förefalla mindre adekvat att tala om förlängning när det i själva verket är fråga om en utvidgning framstår en sådan tolkning av gällande rätt, i frånvaro av en särskild föreskrift av den art som finns i 12 kap. 47 § JB, som alltför djärv. Lagens regler om arrendatorns besittningsrätt utgör inskränkningar i ägarens rätt att förfoga över sin egendom och bör mot den bakgrunden inte ges en så extensiv tolkning.

Visserligen kan här invändas att en förlängningsrätt för kvarvarande arrendator (eller arrendatorer), för att i den aktuella situationen ha någon substans, rimligen måste gälla även ett övertagande av den utträdandes andel. Mot detta kan dock i sin tur invändas att det för jordägaren kan vara av stor betydelse att den utträdande finns med som motpart i förhållandet. Ett beaktansvärt skäl mot ett antagande att

⁴ Prop. 1984/85:136 s. 108. Jfr LU 1984/85:35 s. 162.

⁵ Prop. 1985/84:136 s. 99, LU 1984/85:35 s. 143.

⁶ LU 1984/85:35 s. 145.

jordägaren på grund av reglerna om arrendatorns förlängningsrätt skulle vara skyldig att godta en förändring av partsförhållandet på arrendatorssidan är mot den bakgrunden att reglerna inte innehåller någon föreskrift om prövning av t.ex. arrendenämnd med avseende på den kvarvarandes möjligheter att uppfylla arrendeavtalets förpliktelser. Att det således, till skillnad från vad som enligt 9 kap. 31 § JB är fallet beträffande överlåtelse av arrenderätt, inte öppnats någon särskild möjlighet till prövning av huruvida jordägaren skäligen kan nöjas med den kvarvarande arrendatorn, alternativt har befogad anledning att motsätta sig förändringen, måste enligt vår mening ses som ett väsentligt tolkningsdatum ägnat att avsevärt reducera sannolikheten av att lagens innebörd skulle vara den här diskuterade.

Slutsatsen av allt detta blir enligt vår mening att man i avsaknad av särskilt stöd i lagen, dess förarbeten eller vägledande prejudikat inte har anledning räkna med annat än att den arrendator som är kvar sedan en medarrendator utträtt *inte enbart på reglerna om förlängningsrätt* kan grunda en rätt till fortsatt innehav för egen del.

De frågor som aktualiseras av Samrådsgruppens skrivelse är emellertid inte utömmade besvarade genom detta. Frågan om den kvarvarande arrendatorn har möjlighet att, även mot jordägarens vilja, behålla arrendet blir beroende av om han kan förvärva den utträdandes andel på annat sätt än via själva förlängningsrätten. Avgörande blir om arrendatorn har möjlighet att förvärva den utträdandes andel enligt de nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 31 § JB.

Som vi redan tidigare i detta betänkande redogjort för är den arrenderättsliga utgångspunkten att arrendatorn inte utan jordägarens samtycke får överlåta arrenderätten (31 § första stycket). I fall då arrendeavtalet är slutet för en tid av minst tio år gäller dock den dispositiva regeln att överlåtelse får ske till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas om jordägaren inte inom en månad antagit ett erbjudande från arrendatorn att återta arrendestället och betalar skälig ersättning för arrenderättens värde (andra stycket). Beträffande arrenden för viss tid gäller vidare, enligt paragrafens tredje stycke, den tvingande regeln att arrendatorn med arrendenämndens tillstånd får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling. Sådant tillstånd skall ges om jordägaren inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. De angivna bestämmelserna gäller även arrendatorns dödsbo (se fjärde stycket) och skall tillämpas också på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte och liknande förvärv (femte stycket).

En överlåtelse får till följd att förvärvaren träder in i överlåtarens rättigheter mot jordägaren, således bl.a. när det gäller rätt till förlängning av arrendeavtalet.

Som vi tidigare noterat är det i praktiken ovanligt att arrendatorn har överlåtelse rätt enligt 31 § andra stycket. I de fall där två makar gemensamt har partsställning på arrendatorssidan är det mera vanligt att förutsättningar för överlåtelse rätt föreligger. Detsamma gäller i sådana fall där föräldrar och barn är parter och en förälder utträder. En förutsättning för att arrendenämnden skall lämna tillstånd till överlåtelsen är som framgått att jordägaren inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

I sammanhanget bör för fullständighets skull noteras att överlåtelse rätten är betydligt mera omfattande vid bostadsarrende. Utgångspunkten är visserligen också på det området att arrenderätten inte får överlåtas utan jordägarens samtycke (10 kap. 7 § första stycket). Vid visstidsarrenden får arrendatorn, om arrendenämnden inte dispenserat från bestämmelserna, emellertid överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Huvudregeln är därvid att arrenderätten (och om arrendatorn så önskar, byggnader och andra anläggningar på arrendestället) först skall erbjudas jordägaren till inlösen (andra stycket). Sådant hembud krävs dock inte om övergången sker genom bodelning,⁷ arv eller testamente, genom exekutiv auktion eller i arrendatorns konkurs (tredje stycket).

Att dessa bestämmelser kan användas för att överföra en av flera medarrendatorers andel av arrenderätten till den som avses kvarstå som arrendator är visserligen inte klart fastslaget. I litteraturen återfinns man tvärtom uttalandet att bestämmelsen i 9 kap. 31 § "knappast (är) tillämplig om man och hustru såsom gemensam arrendator önskar överföra arrenderätten till en av makarna."⁸ Något motsvarande uttalande görs däremot inte såvitt gäller överlåtelse rätten vid bostadsarrende.

Inte heller till denna fråga finner man någon klar lösning i lag, förarbeten eller rättspraxis. Enligt vår mening vore det emellertid i hög grad egendomligt - och ologiskt - om lagstiftningen hade en innebörd som den citatet ger uttryck för. Ändamålssynpunkter talar entydigt i riktning för att en överlåtelse rätt också bör anses omfatta det fallet att förvärvaren redan är innehavare till en del av arrenderätten. En makes eller avkomlings intresse och behov av att överta arrendestället är naturligen inte mindre av den anledning att han eller hon redan har en del av arrenderätten. Strängt taget är det bara det förhållandet att

⁷ Bodelning kan numera ske även med anledning av att ett samboförhållande upplöses (5 § ff. lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem).

⁸ M. Bäärnhielm & S. Larsson, Arrendelagen s. 9:150.

lagtexten även här talar om "arrendatorn" och att detta i enlighet med vad som sagts ovan i förekommande fall får anses beteckna arrendatorerna i förening som talar emot att överlåtelseregeln skall anses gälla även beträffande andelsöverlåtelse. Konstruktionen att flera personer gemensamt överlåter en rättighet till någon som också finns med på överlåtersidan kan således sättas i fråga på rent juridiska grunder. Att, i avsaknad av särskilda uttalanden i förarbeten och vägledande praxis, tillmäta förhållandet en sådan betydelse vore emellertid, med hänsyn till dess i så fall närmast orimliga konsekvenser, att hårdra den juridiskt-tekniska överbyggnadens betydelse.

Som samrådsgruppen angett kan det många gånger tänkas vara så att en tidigare medarrendator rent av är bättre skickad att ta över arrendet än vad den som inte tidigare stått som arrendator är. Detta förhållande förtjänar framhållas men kan dock inte vara av avgörande betydelse för lagtextens tolkning. I sammanhanget skall betonas att det även i fall av delvis övertag från make eller ascendent skall göras en prövning bl.a. av om förvärvaren har sådana kvalifikationer och möjligheter i övrigt att jordägaren inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelser.⁹

Att överlåtelser i de angivna fallen inte avser hela arrenderätten, utan endast en andel, kan alltså enligt vår mening inte rimligen antas innebära en försämrad ställning för den kvarvarande arrendatorn. Innebörden av den gällande rätten bör i stället anses vara att arrendatorn i de här aktuella specialfallen skall anses avse även den ene av de principiellt överlåtelseberättigade medarrendatorerna.

8.3 Överväganden och förslag

De tolkningar av gällande rättsläge som gjorts i det föregående avsnittet innebär att kvarvarande jordbruksarrendatorer endast i tämligen begränsad utsträckning är lagligen berättigade att stå kvar som arrendator när en medarrendator lämnar arrendeförhållandet. Reglerna om förlängningsrätt innefattar inte någon rätt att ta över en medarrendators andel. Inte heller finns det någon generell överlåtelserätt mellan medarrendatorer. Det förhållandet att överlåtelse avses ske till en medarrendator behandlas principiellt på samma sätt som när en arrendator önskar sätta en från arrendeförhållandet fristående person i sitt ställe. Situationen regleras i nuläget av bestämmelserna i 9 kap. 31 § JB, vilka innebär en starkt beskuren

⁹ Se om denna prövning prop. 1983/84:136 s. 60.

överlåtelse rätt. Överlåtelse rätt föreligger makar emellan och när det gäller övertag från någon i föräldraledet.

Man kan beträffande många praktiska fall ställa sig tvekande till det ändamålsenliga i att besittningsskyddet är så begränsat när det gäller gemensamma arrenden. Ett besittningsskydd innebär ett väsentligt incitament till en god skötsel och långsiktiga insatser på arrendestället. Också mera socialt betingade behov av en tryggad möjlighet till framtida bruk av arrendestället är av naturliga skäl stora även i fall där det är fråga om gemensamt arrende. De sociala skälen blir särskilt framträdande när det finns familjeband mellan arrendatorerna.

Skälen för ett utökat besittningsskydd är således vägande. Det finns emellertid också skäl som talar emot åtgärden att nu införa en reglering för jordbruksarrenden motsvarande den i 12 kap. 47 § första stycket JB. Förhållandena skiljer sig mellan å ena sidan jordbruksarrendet och, å den andra, hyresförhållandet och bostadsarrendet. Beträffande sistnämnda nyttjanderätter måste upplåtarens intresse typiskt sett anses vara tillgodosett om den kvarstående hyresgästen/arrendatorn kan betala hyran/arrendet och i övrigt uppfylla de förpliktelser som följer av avtalet. Nyttjanderättshavarens personliga egenskaper är oftast av underordnad betydelse. I det typiska hyresförhållandet är det dessutom fråga om upplåtelse i stor skala. Eftersom det huvudsakliga syftet med avtalet är att nyttjanderättshavaren skall tillförsäkras en bostad blir de sociala hänsynstagandena centrala. Vid jordbruksarrende är det fråga om näringsverksamhet. Arrendatorns rent personliga förutsättningar att hävda jorden och hålla byggnaderna i stand träder här i förgrunden. Jordägaren har därför ett långtgående anspråk på inflytande över valet av arrendator. Dessa och andra i 2.4.2 omtalande faktorer utgör grunden för det förhållandevis stränga substitutionsförbudet vid jordbruksarrende.

Vid hyresförhållanden är det vidare långt mera vanligt förekommande att flera personer har del i nyttjanderätten.

De tolkningar av gällande regler som gjorts ovan innebär att betydelsen av de problem som åskådliggjorts av samrådsgruppen reduceras något. Problemen kvarstår dock i fråga om de rent affärsrättsligt grundade kompanjonskapen, i de fallen där arrendatorerna är sambor eller syskon, samt i den situationen att föräldrar och barn i utgångsläget är arrendatorer och barnet vill utträda.

I sammanhanget bör anmärkas att vårt ovan i kapitel 2 redovisade förslag till ny reglering i fråga om investeringar är ägnat att ytterligare något reducera behovet av en reform på detta område. Det förslaget kommer om det genomförs sannolikt att leda till en framtida ökning av antalet fall där överlåtelse rätt föreligger för arrendatorn. Ett tillstånd från arrendenämnden att utföra en investering kan således, om jordägaren inte löser in egendomen, komma att ge en utträdande

arrendator möjlighet att överlåta sin del till en medarrendator. Även om den överlåtelseerätten, i fall av flera subjekt på arrendatorssidan, som utgångspunkt bara kan utnyttjas av arrendatorerna i förening bör den innefatta en principiell möjlighet att avyttra den utträdandes andel av arrenderätten till sin kvarstående medarrendator (se 10.1 under 9 kap. 31 a §). Förutsättningen bör självfallet vara att jordägaren skäligen kan nöjas med honom som ensam arrendator.

Som framgått i kapitel 2 bör någon generell utvidgning av överlåtelseerätten inte ske nu. Detta gäller också överlåtelse inom familj. Frågan om jordbruksarrendatorns överlåtelseerätt i familjerelationer har relativt nyligen varit föremål för omprövning. De ovan beskrivna reglerna om överlåtelse av arrenderätt till make och avkomling trädde i kraft så sent som vid årsskiftet 1984/85. I det sammanhanget diskuterades också frågan om denna rätt borde omfatta även överlåtelser till syskon och syskonbarn. Det reservationsförslag som låg till grund för den utökade överlåtelseerätten omfattade även dessa båda grupper. En så vidsträckt överlåtelseerätt avvisades emellertid i propositionen. Det framhölls som inkonsekvent att en arrendator skulle ha rätt att överlåta till syskon och syskonbarn, medan jordägarens rätt till självinträde i 9 kap. 8 § 3. JB är begränsad till om han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället.¹⁰ Dessutom angavs det inte vara särskilt vanligt att syskon eller syskonbarn tagit del i jordbruksdriften på arrendestället.

I viss anslutning till vad som beträffande överlåtelse till nära anhörig flera gånger uttalades vid den senaste reformen på överlåtelseerättens område¹¹ borde det kunna förutsättas höra till ovanligheterna att jordägaren vägrar samtycke till att en person, som genom tidigare engagemang i det gemensamma arrendeförhållandet visat sig ha tillräckliga kunskaper och ekonomiska förutsättningar, står kvar som ensam arrendator sedan kompanjonen trätt ut.

Det står emellertid knappast i motsättning till de angivna förhållandena att nu genomföra en reform som går ut på att skapa en laglig möjlighet för kvarvarande arrendator att - efter särskild prövning i det enskilda fallet - fortsätta driften som ensam arrendator. Som framhållits ovan är skälen för en sådan reform vägande. Visserligen är det fråga om en förhållandevis liten grupp arrendatorer och visserligen kan man beträffande sådana arrendeförhållanden som etableras först i framtiden dessutom ifrågasätta de praktiska möjligheterna att lagstiftningsvägen, dvs. mot en jordägares vilja, åstadkomma en över-

¹⁰ Prop. 1983/84:136 s. 60.

¹¹ T.ex. prop. 1983/84:136 s. 59.

taganderätt som är relaterad till gemensamt arrendatorsskap. Reglernas genomslagskraft i framtida uppkommande arrenderationer kommer av naturliga skäl att i stor utsträckning bero på jordägarens inställning. Görs reglerna dispositiva finns möjligheten att de avtalas bort. Alternativet med tvingande lagstiftning kan komma att föranleda den jordägare som inte vill träffas av reglerna att fortsättningsvis inte sluta avtal med mer än en arrendator som motpart.

För den enskilde jordbruksarrendatorn, som kanske under lång tid verkat på arrendestället, måste det emellertid vara av stor betydelse att ha en i lag tryggad rätt att kvarstå som arrendator om medarrendatorn av någon anledning skulle vilja lämna sitt arrendatorsskap. En sådan rätt torde även främja att verksamheten på arrendestället utvecklas på ett lämpligt sätt. Någon form av besittningsskydd kan som nämnts förväntas bidra till ett aktivt och långtgående engagemang när det gäller att tillvarata de förutsättningar som finns på arrendestället. Ett betydelsefullt skäl är också att den nuvarande ordningen tydligen kan motverka ändamålsenliga anpassningar i det att arrendatorerna onödigtvis kan tvingas att bli kvar i ett förhållande även sedan de faktiska förhållandena, som deras samverkan vilar på, förändrats.

Om det föreligger en besittningsbrytande grund enligt redan gällande regler bör någon förlängningsrätt inte föreligga. I förhållande till bestämmelserna i 12 kap. 47 § första stycket JB bör den ytterligare begränsningen göras att förlängningsrätten bara gäller de fall där medarrendatorn lämnar förhållandet efter egen uppsägning.

Som antytts bör rätten att fortsätta som ensam arrendator dock inte vara ovillkorlig. För jordägaren kan det, som vi tidigare varit inne på, av uppenbara skäl vara betydelsefullt att en viss person finns med i bilden som medarrendator. Detta intresse kan framstå som välmotiverat på rent objektiva grunder. Frågan om den som önskar kvarstå som arrendator skall ha rätt att överta arrendestället för egen del bör därför, om jordägaren motsätter sig förändringen, göras beroende av en prövning i arrendenämnden. Beträffande denna prövning bör motsvarande förutsättningar gälla som i fråga om överlåtelse rätt till make eller avkomling. Som framgått innebär detta att arrendenämnden skall pröva huruvida jordägaren har befogad anledning att motsätta sig förlängningen. Det här aktuella kravet bör i lagtexten uttryckas på ett likartat sätt.¹²

Mot bakgrund av att den metoden valts för hyresförhållandena är det enligt vår mening lämpligast att utforma den ifrågavarande rätten som en rätt till förlängning av arrendeförhållandet för egen del. I linje med detta ligger också att regeln inte bör inverka på medarrendatorns

¹² Jfr prop. 1983/84:136 s. 60 f.

skyldighet att stå kvar som arrendator under hela den avtalade arrendeperioden. Den föreslagna nyordningen skall således inte kunna utnyttjas av en arrendator för att lämna arrendeförhållandet i förtid.

I fråga om placering innebär den valda konstruktionen att den föreslagna regeln bör ges en plats bland de nuvarande reglerna om rätt till förlängning av arrendeavtalet i 9 kap. JB. Enligt vår mening kan den med fördel placeras i en ny 8 a §.

Som angetts bör prövningen ske vid arrendenämnden. Detta föranleder en komplettering av 1 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. I enlighet med vad som i 2.4.5 föreslagits beträffande beslut enligt 9 kap. 31 a § fjärde stycket JB bör klander inte kunna ske. En föreskrift om detta bör således tas in i 8 kap. 31 § andra stycket.

9 Kostnader och regionalpolitiska konsekvenser

En inte oväsentlig del av den nuvarande företagsverksamheten i glesbygdsområden utgörs av arrendejordbruk. Arrendeformen kommer även i framtiden att utgöra ett viktigt komplement till jordbruksdrift på egen mark. De allmänna *regionalpolitiska effekterna* av förslagen är mot denna bakgrund närmast uppenbara. Att, inte minst i ett läge där förutsättningarna för jordbruksdrift i skilda avseenden är osäkra, lägga en grund till ett gott investeringsklimat inom arrendejordbruket är ägnat att bidra till upprätthållandet av en för landsbygden godtagbar regionalpolitisk balans.

Genom att skapa förutsättningar för ett bibehållande och en utveckling av denna företagsform öppnar man också möjligheter att bibehålla och utveckla andra former av verksamhet - offentlig och privat - på orten. Att investeringar kommer till stånd ger således i sig upphov till arbetstillfällen, t.ex. för olika mindre entreprenörsföretag. Genom att det skapas arbetstillfällen inom skilda företagssektorer ökar möjligheterna för människor att bo kvar på eller flytta till orten, vilket i sin tur leder till en uppkomst av arbetstillfällen inom olika verksamheter av servicenatur, osv.

Även de i övrigt föreslagna förändringarna av arrendelagstiftningen innebär att förutsättningarna för att bedriva ett aktivt jordbruk i arrendeform förbättras i olika avseenden.

Förslagen ligger således väl i linje med de av riksdagen fastlagda målen att ge människor tillgång till arbete, service och god miljö oavsett var de bor i landet (Dir. 1992:50). I fråga om dessa mål innebär förslagen inga synbara negativa effekter.

Effekterna på *den offentliga kostnadssidan* är huvudsakligen relaterade till arrendenämnderna. Genom möjligheterna till klander, och i vissa fall överklagande av fastighetsdomstolens avgörande, får en del av förslagen visst genomslag också i de domstolar som handlägger fastighetsmål.

Av förslagen är det emellertid i huvudsak endast det om investeringar på arrendestället som kan komma att få någon mera märkbar inverkan på verksamheten i arrendenämnder och domstolar. Att införa en möjlighet till arrendenämndsprövning av framtida investeringsåtgärder, inlösensättningar och frågan om en förvärvare är godtagbar som arrendator innebär att det skapas nya uppgifter för dessa nämnder. De nya uppgifterna kan inte sägas bli uppvägda av någon minskning med avseende på andra måltyper. Enligt vår bedömning kan man emellertid på goda grunder förvänta sig att de nya reglerna kommer att leda till en väsentligt ökad frekvens av överenskommelser om investeringar och att reglerna således många gånger i realiteten får genomslagskraft i enskilda fall utan att arrendenämnden behöver blandas in. Ökningen av nämndernas - och domstolarnas - arbetsbörda kan mot den bakgrunden förväntas bli förhållandevis liten.

Förslaget om ersättning vid viltskador innebär i inledningsskedet en högst marginell ökning av länsstyrelsernas uppgifter. Denna ökning kommer sannolikt att jämnas ut av att möjligheterna till ersättning ur viltskadefonden upphör i och med 1994 års utgång. De kostnader för de sakkunnigas besiktning och värdering som uppkommer i enskilda fall skall enligt förslaget inte belasta staten. Den ökning av länsstyrelsernas uppgifter som föranleds av förslaget om möjlighet att deponera arrendeavgift måste också betecknas som marginell.

Den allmänna samhällsnyttan av de föreslagna förändringarna för arrendjordbruket kan inte uppskattas i pengar. Det är emellertid tydligt att en förändring av särskilt reglerna om investeringar på sikt kommer att bidra till ett bättre konkurrensläge i förhållande till bl.a. utländska jordbruksproducenter. Detta är naturligen av stor betydelse inte minst med hänsyn till den pågående europeiska integrationsprocessen.

10 Specialmotivering

10.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap.

12 a och 12 b §§

Paragraferna som är nya reglerar förutsättningarna för att arrendatorn skall ha rätt att prestera betalning av arrendeavgift genom nedsättning hos länsstyrelsen och verkningarna av en sådan deposition. Reglerna, som utformats efter förebild av vad som enligt 12 kap. 21 och 22 §§ JB gäller för hyresförhållanden, har kommenterats i 7.3.

21 §

Tillägget i paragrafens tredje stycke har gjorts för att undanröja eventuell tveksamhet om vilka regler som skall tillämpas i fall då det kan synas föreligga konkurrens mellan reglerna i 8 kap. 21 § och de i 9 kap. 31 a § JB. Om bakgrunden, se 2.4.4, slutet, och 2.4.5, slutet.

26 §

I ett fall där jordägaren och arrendatorn inte kan komma överens om ersättning och andra villkor vid en inlösen enligt 9 kap. 31 a § JB kan frågan avgöras av arrendenämnden (9 kap. 31 a § tredje stycket). Nämndens avgörande skall enligt den föreslagna ändringen av 32 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder kunna läggas till grund för verkställighet.

Ändringen i 26 § innebär att den allmänna regeln om tvåårspreskription i fråga om fordringsanspråk på grund av arrendeförhållanden blir tillämplig också på sådana anspråk som har sin grund i den nya 31 a § tredje stycket.

31 §

Paragrafen reglerar parternas möjlighet att klandra ett beslut av arrendenämnden. Att den nuvarande uppräknigen i *första stycket* av

9 kap. 17 a och 21 §§ tagits bort är en följd av den redaktionella översyn som föreslagits i kapitel 4. Dessa bestämmelser motsvaras efter omredigeringen av 18 § respektive 19 §.

Tillägget av 9 kap. 22 § är en följd av att frågor om ändring av arrendeavgift enligt förslaget fortsättningsvis skall ankomma på arrendenämnden som första instans.

Övriga ändringar i paragrafens första stycke innebär att möjlighet ges till klander av arrendenämndens beslut i frågor om tillämpning av de nya bestämmelserna i 9 kap. 20 § om investeringstillstånd och i 9 kap. 31 a tredje stycket om bestämmande av villkor vid inlösen.

Av skäl som redovisats i 2.4.5 går förslaget ut på att arrendenämndens avgörande i fråga om en tilltänkt förvärvare skall anses godtagbar som arrendator inte skall kunna klandras. Motsvarande skall enligt förslaget gälla beträffande arrendenämnds beslut i fråga om förlängningsrätt när ett gemensamt arrendatorsskap upplöses (9 kap. 8 a §). Bestämmelser om detta har intagits i paragrafens *andra stycke*.

33 §

I paragrafen regleras möjligheten att föra talan mot fastighetsdomstolens avgörande av arrende frågor. Liksom när det gäller 31 § är bottagandet av 17 a och 21 §§ samt tillägget med 19 § en följd av den i kapitel 4 föreslagna omredigeringen av 9 kap. 15 - 22 §§ JB.

De övriga ändringarna i paragrafen innebär att fastighetsdomstolens avgörande av frågor om investeringstillstånd enligt 9 kap. 20 §, om villkorsändring enligt 9 kap. 22 § samt om villkoren vid en inlösen enligt 9 kap. 31 a § inte skall kunna överklagas.

9 kap.

8 §

Av skäl som utvecklats i 2.4.2 innebär vårt förslag till nya regler beträffande investeringar på arrendestället att jordägaren i ett fall där arrendatorn gjort en investering i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 20 § JB i normalfallet skall kunna välja mellan att låta arrendatorn avyttra arrenderätten och att lösa in egendomen. I en situation där förlängningsrätt saknas på grund av någon bestämmelse i 9 kap. 8 § JB har arrendatorn emellertid inte någon möjlighet att överlåta arrenderätten. Som också utvecklats i 2.4.2 skall jordägaren enligt förslaget vara skyldig att lösa in egendomen i ett sådant fall. Detta framgår av regeln i 9 kap. 31 a § JB. En erinran om detta har intagits i form av ett nytt tredje stycke i 8 §.

8 a §

Paragrafen är ny. Den avser det fallet att flera personer är engagerade i ett gemensamt arrendatorsskap. Regeln ger en eller flera kvarvarande arrendatorer rätt att under vissa förutsättningar få arrendeavtalet förlängt trots att en medarrendator träder ut ur arrendeförhållandet. Om jordägaren inte godtar den eller de kvarvarande som arrendator kan frågan avgöras av arrendenämnden. En förutsättning för rätt till fortsatt arrende skall enligt förslaget vara att jordägaren inte har befogad anledning att motsätta sig förlängningen. Bedömningskriteriet motsvarar det i 31 § tredje stycket.

Bestämmelserna har utformats efter delvis förebild av 12 kap. 47 § första stycket JB. De skäl på vilka förslaget bygger har redovisats i kapitel 8.

Lagen bör kompletteras genom överenskommelser mellan de gemensamma arrendatorerna bl.a. med avseende på regler dem emellan i händelse av att den ene av dem skulle avlida.

16 §

Ändringen är en följd av den omredigering som föreslagits i kapitel 4. De bestämmelser som tillagts paragrafen i andra och tredje stycket motsvarar utan materiell ändring dem som för närvarande finns i 9 kap. 20 § JB.

17 a §

Paragrafen föreslås utgå. Ändringen är en följd av den omredigering som föreslagits i kapitel 4. Paragrafens innehåll flyttas utan materiell förändring till 18 §.

18 §

Ändringarna i *första, andra samt fjärde - sjätte styckena* är en följd av den omredigering som föreslagits i kapitel 4. En utgångspunkt för våra överväganden har som där angetts varit att de nuvarande reglerna i 17 a och 18 §§ i stora delar är av så likartad innebörd att de med fördel kan sammanföras till en gemensam paragraf.

De nuvarande förutsättningarna för byggnadsskyldighet enligt 17 a § första stycket återfinns efter förändringen i 18 § första stycket 1. Motsvarande förutsättningar för byggnadsskyldighet enligt 18 § i dess nuvarande lydelse har intagits i 18 § första stycket 2.

Som tidigare framhållits är det i de angivna delarna endast fråga om redaktionella ändringar. Några förändringar av gällande rättsläge är således inte åsyftade.

När det gäller paragrafens *tredje stycke* är det däremot inte enbart fråga om ändringar med anledning av den nämnda omredigeringen. De nuvarande reglerna i 19 §, om skyldighet för arrendatorn att åtgärda

brandskador och rätt för honom att erhålla ersättning för de därav föranledda nödvändiga kostnaderna, flyttas hit. Samtidigt har arrendatorns rätt till ersättning begränsats på så sätt att jordägarens ersättningskyldighet skall gälla kostnader som överstiger ett visst belopp, som kan betraktas som en arrendatorns självrisk. Dessutom har regelns tillämpningsområde utvidgats till att omfatta även skador på grund av andra olyckshändelser än brand. Reglerna har kommenterats i kapitel 3.

Jordägarens ersättningskyldighet har i bestämmelsen angetts avse den del av den nödvändiga kostnaden som överstiger ett halvt basbelopp. Regeln härom är dispositiv.

19 §

Ändringen är en följd av den omredigering som föreslagits i kapitel 4. De nuvarande bestämmelserna om ansvar vid brandskador har i något förändrat skick flyttats till 18 § tredje stycket. Till den nya 19 § har i stället förts den nuvarande regeln i 21 § första stycket, om jordägarens byggnadsskyldighet såvitt gäller ny täckdikning. Regelns materiella innehåll är oförändrat.

20 §

Paragrafen innehåller de nya bestämmelserna om möjlighet för arrendatorn att skydda sina anspråk med avseende på en investering. Bestämmelserna skall sättas i samband med de som ges i den likaledes nya 31 a §. Förutsättningarna för att arrendatorn skall ges tillstånd till en investering och för hans rätt att utföra investeringen regleras i denna paragraf medan rättsföljderna av att arrendatorn utfört investeringen regleras i 31 a §.

Paragrafen kan, liksom 31 a §, inte avtalas bort i arrendekontraktet. Däremot kan parterna när det gäller frågor om en konkret investering som uppkommer under arrendeperioden skapa egna lösningar som avviker från dem som bestämmelserna anger. Avsikten är att parterna, när en konkret fråga om att investera uppkommer, i första hand skall försöka komma överens i de olika frågor som sammanhänger med investeringen. Först om sådan överenskommelse inte kan nås blir det fråga om arrendenämndsprövning och att tillämpa övriga bestämmelser i förslaget.

Om parterna kommer överens i investeringsfrågan bör det också vara upp till dem att, liksom i dag, bestämma inte bara om finansiering och därmed sammanhängande frågor utan också om verkningarna i övrigt, t.ex. egendomens behandling när arrendeförhållandet upphör. Ett avtal om en investering kan hänvisa till bestämmelserna i 31 a §. Avtalet kan emellertid också föreskriva andra verkningar. Man kan exempelvis tänka sig att någon av de i den paragrafen angivna

verkningarna utesluts eller att jordägaren tar på sig en längre gående skyldighet att lösa in investeringen.

Bestämmelserna är inte avsedda att rubba arrendatorns nuvarande rättigheter när det gäller att företa egna investeringsåtgärder på arrendestället.

Tillstånd skall enligt *första stycket* sökas av arrendatorn. Ansökan görs hos arrendenämnden.

Vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att tillstånd skall kunna ges har diskuterats i 2.4.2. Investeringen skall för det första kunna antas vara till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället. Åtgärden skall framstå som företagsekonomiskt försvarlig. Kravet är emellertid inte lika högt som enligt motsvarande föreskrift i bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet. Det bör dock, för att tillstånd skall kunna meddelas, finnas anledning anta att åtgärden kommer att ge ett positivt bidrag till den avsedda produktionen på arrendestället. Som framhållits i 2.4.2 ligger i begreppet varaktig nytta också ett krav på att åtgärden skall vara av viss omfattning. Tillstånd skall således inte kunna ges för sådana åtgärder som är av förhållandevis obetydlig omfattning. Var gränsen skall gå i det enskilda fallet bör avgöras med hänsyn till omständigheterna i det fallet.

Att investeringen skall vara till nytta "för jordbruket" på arrendestället skall tolkas på samma sätt som motsvarande lokution i 9 kap. 18 § första stycket.

Även när det gäller de övriga förutsättningar som skall vara uppfyllda är det fråga om en utpräglat individualiserad prövning. Regeln har i lagtexten uttrycks så att intresset av att investering sker skall överväga jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Det är alltså fråga om att göra en avvägning mellan parternas intressen med avseende på den aktuella investeringen. I lagtexten har som en särskild faktor nämnts att man skall ta hänsyn till förhållandet mellan den ifrågavarande investeringen och arrendeställets värde. Investeringen bör inte få ha ett högre värde än arrendestället. Som framhållits i den allmänna motiveringen bör man begränsa bedömningen till förhållandena vid den tidpunkt då bedömningen görs. Avvägningen skall emellertid avse samtliga omständigheter av betydelse för parterna. Inte bara rent ekonomiska, utan också mera ideellt präglade intressen bör beaktas. Se vidare 2.4.2.

Att arrendenämnden skall inhämta yttrande från länsstyrelsens lantbruksenhet framgår av 17 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

I enlighet med utgångspunkten att reglerna principiellt bör få till följd att i vart fall större investeringar görs av jordägaren har i *andra stycket* föreskrivits att jordägaren skall beredas tillfälle att utföra en investering till vilken tillstånd lämnats. En sådan ordning förutsätter

emellertid någon form av tidsgräns inom vilken arbetena skall utföras. Tidsgränsens längd bör av naturliga skäl bero av arbetenas omfattning och övriga aktuella förhållanden, såsom den vikt som kan ligga på att projektet kommer tillstånd inom rimlig tid och det läge som råder på byggmarknaden. Gränsen bör sättas så att den inte ger möjlighet till förhållning. Å andra sidan bör den inte göras så kort att en allvarligt syftande jordägare inte har rimliga möjligheter att verkligen genomföra arbetena. Jämför vad som sägs nedan om situationen när tidsfristen löper ut under arbetenas gång. Om jordägaren redan i samband med prövningen av tillståndsfrågan förklarar att han inte kommer att utnyttja möjligheten att utföra investeringen erfordras naturligen inte något beslut om tidsgräns. I sådant fall skall arrendatorn i stället kunna påbörja arbetena så snart frågan om tillstånd enligt paragrafens första stycke slutligt avgjorts. En förklaring av jordägaren att han inte kommer att verkställa arbetena kan göras inför arrendenämnden och bör då komma till uttryck i nämndens protokoll eller tas in i dess beslut. I fall då förklaringen görs senare bör den med hänsyn till att det annars kan uppkomma bevissvårigheter ske skriftligen. Något formkrav har dock inte uppställts.

I paragrafens *tredje stycke* har angetts att frågan om eventuell höjning av arrendeavgiften på grund av att jordägaren utför investeringen skall kunna prövas redan i anslutning till prövningen av själva tillståndsfrågan. Båda parter kan begära sådan prövning. I ett fall där jordägaren ännu inte slutligt bestämt sig för att utföra investeringen blir avgörandet av villkorlig natur.

Frågan om arrendeavgiften skall höjas eller inte regleras av 22 §.

Arrendatorns rätt att utföra investeringen skall alltså vara beroende av att jordägarens antingen förklarat att han inte kommer att utföra den eller att den i samband med tillståndsbeslutet angivna tidsgränsen löpt ut. Principen har angetts i *fjärde stycket*.

Den i och för sig möjliga situationen att den av nämnden angivna tidsgränsen löper ut under jordägarens arbete med investeringen bör, mot bakgrund av den förmån för jordägaren som ligger däri att han skall ha företräde när det gäller det faktiska utförandet och med hänsyn till risken för att denna förmån kan utnyttjas i förhållningssyfte, i princip lösas i arrendatorns favör. Denne bör således ha rätt att själv gå in och slutföra arbetena när jordägarens tidsfrist löpt ut. I sådant fall bör han också tillgodoräknas de rättsföljder som anges i 31 a §. Av uppenbara skäl måste man dock även vid normala förhållanden räkna med någon mindre förskjutning i tidsplaneringen. Eventuella tvister i sådana frågor får prövas enligt allmänna processrättsliga regler.

Paragrafen avslutas med en erinran om att arrendatorn, i fall då han utfört investeringen enligt de angivna reglerna har rätt enligt 31 a § att

överlåta arrenderätten eller få den egendom som investeringen motsvarar inlöst av jordägaren.

21 §

Ändringen är en följd av den omredigering som föreslagits i kapitel 4. Sedan den nuvarande regeln i paragrafens första stycke flyttats till 19 § återstår den som för närvarande finns i paragrafens andra stycke. Detta stycke utgör efter förändringen paragrafens hela innehåll.

22 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om höjning av arrendeavgiften med anledning av att jordägaren medverkat till en investering på arrendestället. I syfte att öka möjligheterna för att parterna skall kunna komma överens i frågor om investeringar har i *första stycket* intagits en uttrycklig bestämmelse av innebörd att jordägaren har rätt till skälig höjning av arrendeavgiften när parterna slutit avtal om en investering. En förutsättning skall liksom för närvarande vara att investeringen medfört att arrenderätten fått ett högre värde. Avgörandet av vad som i det enskilda fallet skall anses vara en skälig höjning bör ske med tillämpning av de principer som gäller enligt 9 kap. 9 § JB och utifrån den ekonomiska uppoffring som jordägarens avtalade engagemang innefattar. I övrigt bör hittills tillämpade grunder gälla även fortsättningsvis.¹

Rätten till höjning av arrendeavgiften av annan grund än överenskommelse har tagits in i paragrafens *andra stycke*. I viss utsträckning är det fråga om ändringar till följd av den omredigering som föreslagits i kapitel 4. De nuvarande hänvisningarna till skilda stycken i 17 a, 18 och 21 §§ har i enlighet med omredigeringen ersatts av 18 § första stycket och fjärde stycket samt 19 §. I dessa fall skall ändringarna inte medföra någon annan förändring av rättsläget än att prövningen fortsättningsvis skall ankomma på arrendenämnd som första instans. Till de fall som berättigar till en höjd avgift har emellertid lagts de nya situationer som framgår av 9 kap. 20 § och 31 a § JB.

Av skäl som utvecklats i 2.4.6 innebär vårt förslag att prövningen av fråga om höjning av arrendeavgift enligt denna paragraf först skall ske i arrendenämnden, och således inte som för närvarande direkt i fastighetsdomstol. Regeln har tagits in i paragrafens *tredje stycke*. I enlighet med vad som gäller om fullföljd mot dom i fråga enligt 9 kap. 12 § JB har angetts att talan i dessa fall inte får föras mot avgörande som meddelats av fastighetsdomstol (se 8 kap. 33 § JB).

¹ Se t.ex. prop. 1970:20 del B s. 877 och s. 993 f. samt 3LU 1970:80 s. 212 f.

26 §

Ändringen är en följd av den omredigering som föreslagits i kapitel 4. Som angetts ovan under 21 § kommer det nuvarande andra stycket i 21 § försättningsvis att vara den paragrafens hela innehåll. Ändringen av 26 § innebär endast att texten "21 § andra stycket" ersätts med "21 §".

28 §

I *första stycket* har gjorts den ändringen att tiden för att väcka ordinarie klandertalan förkortats från två månader till en.

De nya bestämmelserna om möjlighet för part att klandra en syn anslutningsvis har inskjutits som ett *andra stycke* i paragrafen. Bestämmelserna i första och tredje meningarna har utformats efter mönster av de regler som gäller beträffande anslutningsvad i hovrätt. Av skäl som utvecklats i 6.2 har tidsfristen för väckande av talan anslutningsvis bestämts till en månad från det att den första stämningssökningen delgavs parten.

Självfallet inskänker regeln i andra stycket inte en parts möjlighet att väcka talan inom fristen i paragrafens första stycke.

31 §

Ändringen i paragrafens första stycke är en följd av att överlåtelse rätt fortsättningsvis kan föreligga också enligt 31 a §.

31 a §

Paragrafen är ny och innehåller de nya bestämmelserna om rättsföljder med anledning av att en arrendator getts tillstånd till en investering enligt den nya regeln i 9 kap. 20 § JB och därefter utfört investeringen. Som angetts ovan under 20 § kan bestämmelsen inte avtalas bort i arrendeavtalet.

Bestämmelserna har byggts upp så att arrendatorn som huvudregel skall ha rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas (*första stycket*, första mening). Innan överlåtelse rätten inträder skall jordägaren emellertid erbjudas den egendom som beslutet enligt 9 kap. 20 § JB avser till inlösen. Jordägaren har då två månader på sig att antingen anta eller avvisa erbjudandet. Såväl ett erbjudande som ett antagande svar skall ske skriftligen.

Överlåtelse rätten måste utnyttjas inom tre år från det att arrendatorn framförde sitt erbjudande till jordägaren. Skulle fullständig överlåtelse inte komma till stånd inom denna frist är arrendatorn skyldig att, innan överlåtelse sker, på nytt hembjuda egendomen till jordägaren.

Om jordägaren inom tvåmånadersfristen skriftligen förklarar att han antar erbjudandet är han därefter bunden att lösa egendomen. Detta gäller även i det fall parterna inte överenskommit om något pris för

egendomen. Jordägaren skall vara skyldig att lösa egendomen också i de fall arrendatorn, därför att jordägaren gör s.k. självintråde eller att arrendeförhållandet upphör på grund av något annat i 9 kap. 8 § angivet förhållande, i realiteten inte har någon arrenderätt att överlåta. Bestämmelser om detta har intagits i paragrafens *andra stycke*. Arrendatorn skall normalt inte kunna framtvinga att inlösen sker annat än när jordägaren är bunden av ett åtagande att lösa egendomen eller när förlängningsrätt saknas på grund av 9 kap. 8 § JB.

Kan parterna inte själva nå fram till någon överenskommelse beträffande villkoren för ett övertagande skall, enligt *tredje stycket*, frågan därom kunna avgöras av arrendenämnden med fastighetsdomstolen som sista instans. Ansökan kan göras av båda parter. Ersättningen skall som framgår av paragrafens första stycke vara skäligen. Angående innebörden av detta hänvisas till 2.4.4.

Arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten till en tredje man skall alltså kunna utnyttjas i alla de fall där jordägaren inte löser in egendomen. Överlåtelseätten är begränsad till att avse sådana förvärvare som uppfyller rimliga krav på en arrendator. Jordägaren skall således inte tvingas in i ett arrendeförhållande med en person som saknar ekonomiska eller personliga förutsättningar i övrigt att fullgöra de skyldigheter som ankommer på arrendatorn. Kravet har i lagtexten uttryckts på samma sätt som beträffande den nuvarande överlåtelseätten i 31 § *andra stycket*. Angående den närmare innebörden av uttrycket "skäligen kan nöjas" hänvisas till 2.4.5.

Mot bakgrund av att det i ett enskilt fall kan vara svårt för arrendatorn att avgöra om en tänkt förvärvare uppfyller de ställda kraven och med hänsyn till att en överlåtelse till en icke godtagbar person kan innebära arrenderättens förverkande (8 kap. 23 § första stycket 4. JB) har i paragrafens *fjärde stycke* föreskrivits att frågan om en person är godtagbar skall kunna avgöras av arrendenämnden. Eftersom en sådan ordning kan innebära en viss tidsutdräkt har möjligheterna att klandra nämndens beslut avskurits och dessutom öppnats möjlighet för prövning samtidigt såvitt gäller flera tänkbara förvärvare. Någon prövning erfordras av naturliga skäl inte i en situation där jordägaren förklarar sig godta en anvisad person som ny arrendator.

En följd av konstruktionen med obligatorisk förhandsprövning av förvärvarens kvalifikationer i alla de fall där jordägarens samtycke saknas är att arrenderätten kan komma att förverkas om den överlåtande arrendatorn inte iakttar föreskrifterna.

I ett fall där det i arrendeförhållandet finns flera subjekt på arrendatorssidan tillkommer överlåtelseätten dem gemensamt. Det skulle leda till en alltför komplicerad reglering att generellt skapa förutsättningar för arrendatorerna att var för sig avyttra sina respektive andelar i arrenderätten. En sådan reglering skulle bl.a. kräva särskilda

regler om hembudsskyldighet och vetorätt för den medarrendator som avses stå kvar efter ett utträde. Däremot bör som en närmast självklar förutsättning gälla att arrendatorerna i sitt förhållande inbördes fritt kan bestämma om rättigheternas fördelning. Av det sagda bör också följa att överlåtelseerätten skall kunna utnyttjas så att en medarrendator har rätt att, under förutsättningarna i övrigt (bl.a. att jordägaren skäligen kan nöjas med den kvarvarande arrendatorn), överlåta sin andel i arrenderätten till sin kompanjon. Någon särskild bestämmelse om detta har inte ansetts erforderlig. Det skall i sammanhanget noteras att ett genomförande av vårt förslag till ny regel i 9 kap. 8 a § JB kommer att omfatta också detta fall.

Om arrendatorn överlåter arrenderätt har han möjlighet att överlåta också annan egendom som han tillfört arrendestället och som regleras av 8 kap. 21 § JB till förvärvaren. Priset får fritt bestämmas av arrendatorn och förvärvaren.

Den som i enlighet med de angivna bestämmelserna förvärvat arrenderätt och egendom av tidigare arrendator bör ha samma rätt som den arrendator från vilket förvärvet skedde. Ett sådant förvärv innebär således att den nye arrendatorn också skall komma i åtnjutande av de förmåner som anges i 31 a §. Detta har kommit till uttryck i paragrafens *femte stycke*. Någon begränsning med avseende på tid eller antal överlåtelser har inte ställts upp. En annan sak är att värdet av den egendom som avses med beslutet enligt 9 kap. 20 § JB efter hand kommer att gå ned så att egendomen så småningom inte längre representerar något värde som skall ersättas vid en inlösen enligt paragrafens tredje stycke.

Enbart det förhållandet att den nye arrendatorn förvärvat egendom som omfattas av 8 kap. 21 § JB innebär inte att han kan göra anspråk på en tillämpning av 9 kap. 31 a § JB.

34 a §

Paragrafen är ny. Den innehåller de nya bestämmelserna om jordägarens ansvar för skador som viltbeståndet orsakar på arrendatorns jordbruksgrödor.

Reglerna bygger på en bakomliggande tanke om att den av jordägaren och arrendatorn som har jakträtt på arrendestället har bäst möjligheter att förebygga skador av vilt. En första förutsättning för att jordägaren skall vara skyldig att ersätta skador som orsakas av vilt är därför i princip att jakträtten undantagits vid upplåtelsen av jordbruksarrendet (jämför 10 § andra stycket jaktlagen). Detta har i paragrafens *första stycke* uttrycks så att ersättningskyldighet förutsätter att jakträtten inte ingår i jordbruksarrendet. Som framhållits i 5.3 avses därmed även olika juridiska konstruktioner med samma effekt.

I enlighet med den angivna tanken är ersättningskyldigheten vidare begränsad till skador som orsakas av vilt som får jagas. Skador av t.ex. tranor, vilka som bekant är fredade från jakt under hela året, skall alltså inte föranleda ersättningskyldighet. Begränsningen har av bl.a. praktiska skäl inskränkts till att avse sådant vilt som inte får jagas under någon del av året. Detta innebär att jordägarens ersättningskyldighet i vissa fall kommer att bli något mera omfattande än vad som omedelbart följer av den ovan angivna tanken bakom regleringen. Ersättningskyldighet skall således föreligga också när skadan orsakas av vilt som får jagas under någon del av året men som vid tidpunkten för skadans uppkomst är fredat från jakt, såsom fallet kan bli beträffande vissa sträckande gåsararter. Något undantag har heller inte gjorts i fråga om strövande djur, oaktat det också när det gäller dessa i praktiken kan föreligga betydande svårigheter att förebygga skador genom jakt.

Rätten till ersättning har vidare begränsats på så sätt att ansvar inte skall inträda för skador på grödor som med hänsyn till föreliggande viltbestånd är särskilt olämpliga att odla på arrendestället (se 5.3). Bedömningen av vad som skall anses särskilt olämpligt bör principiellt göras utifrån de förhållanden som råder när arrendatorn planerar årets odling.

Bestämmelserna i paragrafens första stycke är tvingande. Har parterna inte kommit överens om andra regler för ersättningsberäkningen gäller om denna vad som anges i paragrafens *andra stycke*. Reglerna innebär att arrendatorn som utgångspunkt skall svara för en tiondedel av skadan. Denna självrisk har dock, med avseende på hela året, minimerats till fyra procent av arrendeavgiften för det innevarande arrendeåret. Ersättningen för ett helt år har maximerats till vad som motsvarar innevarande års arrendeavgift.

Bestämmelser om besiktning och fastställande av ersättning har intagits i *tredje stycket*. Arrendatorn skall snarast underrätta jordägaren om konstaterade skador. Parterna har möjlighet att själva bestämma ersättningsbeloppets storlek. För fall där parterna inte kan komma överens har öppnats möjlighet för dem att anlita en eller flera sakkunna för bedömning och värdering av skadorna. Avsikten är att länsstyrelserna skall kunna tillhandahålla sakkunnig personal enligt en ordning som är likartad den som gäller i fråga om synemän. Om respektive länsstyrelse på förhand utser några personer att vara sakkunniga vid denna typ av skadebesiktningar (jämför förordningen (1971:704) om synemän enligt 9 kap. jordabalken) uppnås fördelen att det finns sakkunna personer som med kort varsel kan utföra erforderliga besiktningar. Kan parterna inte enas om vem som skall utföra besiktningen utses sakkunnig av länsstyrelsen. Den eller de

sakkunniga skall ha rätt till ersättning av parterna enligt vad som gäller om synemän (9 kap. 27 § JB).

Utlåtanden av de sakkunniga är ur processrättslig synvinkel att beteckna som bevismedel. Avsikten är att tillhandahålla en enkel och smidig ordning för konstaterande och värdering av skador av vilt. Förfarandet har därför gjorts enkelt. En bakomliggande tanke är att parterna, sedan de fått en opartisk värdering, skall kunna reda upp förhållandet på egen hand. Utlåtandet kan inte direkt läggas till grund för verkställighet. I ett läge där jordägaren motsätter sig att betala angiven ersättning får arrendatorn framtvinga betalning via talan vid fastighetsdomstol.

Övergångsbestämmelserna

De föreslagna bestämmelserna kommer att kunna träda i kraft allra tidigast den 1 juli 1993. Som angetts i 5.3 finns det enligt vår mening inte anledning att särbehandla de föreslagna reglerna om ersättning på grund av viltskador.

Vid utformningen av övergångsbestämmelserna har utgångspunkten varit den allmänna regeln att ny civillag inte skall tillämpas på gamla avtal om inte starka skäl talar för det. I enlighet med gängse principer när det gäller ny arrenderättslig lagstiftning bör de föreslagna nya reglerna om deposition av arrendeavgift (8 kap. 12 a §), om investeringstillstånd och om därtill knuten inlösenkyldighet och överlåtelse rätt (9 kap. 20 och 31 §§), om ersättning vid viltskador (9 kap. 34 a §) samt om brandskador (nuvarande 9 kap. 19 §) gälla även i fråga om äldre avtal, men först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet. Övergångsreglerna bör vara desamma i de fall lagändringarna innefattar hänvisning till de nämnda bestämmelserna. Till undvikande av onödig tveksamhet i det enskilda fallet om vilka regler som gäller och deras placering bör motsvarande ordning tillämpas också när det gäller den omredigering som ovan föreslagits. Den nya processrättsliga bestämmelsen i 9 kap. 28 § JB skall i enlighet med allmänna lagstiftningsprinciper normalt tillämpas även på äldre rättsförhållanden.

Twister som anhängiggjorts före det att lagen trätt ikraft bör i enlighet med vedertagna principer omfattas av den äldre regleringen.

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

1 §

De ändringar som går ut på att 17 a och 21 §§ tas bort ur första stycket 2. och att 19 § läggs till är en följd av den omredigering av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB som föreslagits i kapitel 4. Bestämmelserna i 17 a § och 21 § (i den del som är aktuell här) motsvaras efter omredigeringen av 18 § respektive 19 §.

De nya reglerna om förlängningsrätt för arrendatorer vid gemensamt arrendatorsskap (9 kap. 8 a § JB), möjligheten att erhålla tillstånd till en investering (9 kap. 20 § JB) samt fastställande av villkor vid inlösen och avgörande av om en anvisad person skall anses godtagbar som arrendator (9 kap. 31 a § JB) innehåller föreskrifter om prövning vid arrendenämnd. Att de angivna paragraferna tillagts den uppräknings som finns i förevarande paragrafs första stycket 2. korresponderar med detta.

Tillägget såvitt gäller 9 kap. 22 § JB är föranlett av att frågor om ändring av arrendeavgiften enligt vad som föreslagits i 2.4.6 i fortsättningen skall ankomma på arrendenämnd, och således inte på fastighetsdomstol.

17 §

De ändringar som går ut på att 17 a och 21 §§ tas bort och att 19 § läggs till är en följd av den omredigering av bestämmelserna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB som föreslagits i kapitel 4. Bestämmelserna i 17 a § och 21 § (i den del som är aktuell här) motsvaras efter omredigeringen av 18 § respektive 19 §.

I enlighet med vad som föreslagits i 2.4.2 respektive 2.4.4 skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen även när det gäller fråga om tillstånd till en investering enligt 9 kap. 20 § eller om de villkor som skall gälla när jordägaren inlöser egendom enligt 9 kap. 31 a § tredje stycket JB.

32 §

I enlighet med vad som föreslagits i 2.4.4 skall arrendenämndens beslut i ersättningsfråga enligt 9 kap. 31 a § JB kunna läggas till grund för verkställighet.

Särskilt yttrande av Rune Persson

Hur frågan om skydd för jordbruksarrendatorernas nuvarande grundinvesteringar - ofta utförda under generationer - skall lösas ger betänkanudet inget förslag på.

Jag anser av skäl som följer, att lagen måste omfatta även arrenden där brukaren utfört betydande nyinvesteringar.

För allt annat arrende samt för hyrd lokal för hantverk eller industriell verksamhet finns olika lagrum som begränsar risken för kapitalförlust av bestående värden för nyttjanderättshavaren. De bygger på att nyttjanderättshavaren efter prövning i sista hand om parterna inte kommer överens kan ges en rätt att överlåta arrendet/hyresrätten och vad han investerat till en efterträdare med vilken ägaren skäligen kan nöjas. Samma sak bör i princip gälla även en jordbrukare. Det är emellertid inte fråga om att ändra på huvudprincipen att arrendatorn inte utan jordägarens medgivande får sätta annan i sitt ställe.

Vid jordbruksarrende anvisade lagstiftaren tidigt liknande regler som ovan nämnts. De gjordes dock beroende av tioåriga kontraktstider. De var tvingande efter 1943 års lag vid de flesta jordbruksarrendena ej överstigande 50 ha. Jordägarna gick då över till kortare avtalstider än tio år och regeln blev utan verkan. Vid lagändringen i samband med 1972 års jordabalk gjordes även nämnda regel om viss överlåtelserätt vid tioåriga kontraktstider dispositiv (9:31:2). Då paragrafen sålunda inte omfattar vanliga femåriga avtal saknas utsikt till framgång om någon arrendator skulle försöka häva dispositiviteten för att skydda sina anläggningar och skapa en säkerhet. Före nämnda ändring 1972 fanns också andra bestämmelser till skydd för arrendatorernas investeringar och förbättringsarbeten enligt en i lagtexten omfattande precisering (2:17-18). I den mån varaktig nytta omnämns i nuvarande lag är bestämmelserna dispositiva.

Jag kan svårligen tänka mig att det kan ha varit lagstiftarens tanke, att alla dessa regler genom tiderna till skydd för jordbruksarrendatorernas egendom så konsekvent skulle sättas ur spel som har skett. Inte heller kan väl avsikten vara att jordbruksarrendatorer skulle diskrimineras i förhållande till andra omnämnda nyttjanderättshavare i detta avseende. Den som t.ex. hyr lokal för hantverk eller industriell verksamhet har en rätt att överlåta verksamheten redan efter tre års

innehav om ägaren inte har befogad anledning att motsätta sig det (12:36).

Ingen annan grupp har ett sådant totalförhållande till näringsutövning, investeringar på ofri grund och social livssituation knutet till sina gårdar som jordbruksarrendatorn.

Någon kartläggning av omfattningen av arrendatorernas egna investeringar har kommittén inte gjort. De enkäter som på olika håll gjorts, pekar på att det är arrendatorerna som stått för huvudparten av investeringarna. I ett examensarbete vid Sveriges lantbruksuniversitet år 1982, Gårdsarrendatorernas planeringssituation vid historiska arrenden i Skåne (ISSN 0348/7288) redovisas följande: Byggnader uppförda efter 1965, antal 72 varav 54 hade bekostats av brukaren. 12 av dem omfattades av någon form av kontrakt om inlösen. Byggnadsinventarier, antal 266 varav 207 bekostats av brukaren och 12 st. omfattades av kontrakt om lösen.

Då endast en ringa del av jordbruksarrendatorernas investeringar i ny-, till- eller ombyggnader, installationer eller markanläggningar och förbättringar kunnat förenas med avtal om någon form av lösen är läget vid arrendatorns avträde eller hastiga frånfälle prekärt. Värdena är sammanflätade både med fastigheten och med driften. Rätten enligt 8:21 att montera ned och bortföra vad som eventuellt kan föras bort av vad arrendatorn äger och bekostat är föga värd om rätten saknas att överlåta till någon som har erforderliga kvalifikationer när jordägaren inte vill utge någon ersättning för vad som fastigheten tillförts.

Det blir en ren äganderättsförlust för arrendatorn och en obehörig vinst för jordägaren. Förhållandet får anses oförenligt med gällande rätts uppfattning om vinstersättning eller obehörig vinst i andra sammanhang. (Ämnet belyses i Publika jordbruksarrenden, Jo 1971:1 s. 116 f.).

Inte ens till sina barn kan jordbruksarrendatorn vara säker på att få överlåta även om han själv helrenoverat eller rent av byggt bostadshuset, om det inte samtidigt är ett utvecklat eller utvecklingsbart jordbruk (9:31:3).

Jag delar utredningsmajoritetens förslag vad gäller *framtida* investeringar vid jordbruksarrende. Något hinder finns enligt min mening inte för att låta samma kriterier gälla om varaktig nytta och behov för jordbruket m.m. vad avser nu befintlig anläggning uppförd av arrendatorn. Fyller anläggningen också ett framtidsbehov och dess fortbestånd inte överväger jordägarens intressen av att den inte skulle ha kommit eller komma till stånd vid tidpunkten då prövningen sker, bör handläggningen bli likartad. Skillnaden ligger endast däri att jordägaren inte kan beredas tillfälle att utföra den, men han kan lika gärna beredas tillfälle att mot skälig ersättning inlösa den, vilket torde bli

betydligt billigare än att nyuppföra inte minst om det skulle ske till entreprenadpris.

Skulle - såsom utredningsmajoriteten avser - reglerna inte omfatta en till alla delar kvalificerad investering på grund av att arrendatorn redan uppfört och äger den, kan han rent teoretiskt ta bort den. Situationen blir då att den blir återuppförd igen eller en likadan blir uppförd av jordägaren efter vederbörlig prövning. Därmed faller också eventuella invändningar om att lagstiftningen skulle vara tillbakaverkande.

Om jordägaren bekostar investeringen eller jordägaren inlöser arrendatorns investering får arrendatorn i vilket fall som helst betala förhöjd arrendeavgift. Vad som händer vid avträde en gång i framtiden är också detsamma.

Har arrendatorn fått investeringstillstånd och investerat eller om han har erhållit samma ställning för befintlig investering, kan det inträffa att investeringen vid ett frånträde är utsliten eller saknar värde då. Detsamma gäller om barn har tagit över och ytterligare en generations-tid har förflutit. Därmed blir det inte fråga för jordägaren att vare sig utge någon ersättning eller medge överlåtelse rätt. Jordägaren har inte behövt lägga ut några kostnader. Men för arrendatorn har rättsläget en enorm betydelse. Investeringen på ofri grund kommer nämligen tillsammans med arrenderätten att *under arrendetiden och investeringens återstående livslängd utgöra en säkerhetsfaktor* ur kreditvärdighetssynpunkt. Dels ges möjlighet att via företagshypotek eller annorledes uppnå lägsta ränta.

Som det nu är får jordbruksarrendatorn generellt betala betydligt högre ränta på motsvarande lån till investeringar än andra. Dels innebär den uppnådda säkerheten för nyligen gjorda större investeringar en trygghet för arrendatorn och för hans familj om det skulle inträffa sjukdom, dödsfall eller annan opåkallad händelse som gör att arrendestället måste lämnas.

Konsekvensen av utredningsmajoritetens förslag är att jordägaren kan påfordra att bygga eller utföra investeringen, vilket med stor sannolikhet blir betydligt dyrare än om det sker i arrendatorns regi. Arrendeavgiften kan då bli så hög att arrendatorn inte klarar av det. Om jordägaren väljer att bygga kvarstår arrendatorns höga räntenivå för redan bekostade investeringar. Samtidigt kvarstår rättsosäkerheten för dem vid ett opåkallat förtida avträde.

Sedan mina tidiga förslag i kommittén innebärande regler som byggde på redan etablerade lagrum (förebilder 10:7, 12:36, 9:31, 11:5 och 7) inte vunnit gehör föreslår jag en komplettering av det nu lagda förslaget sålunda:

9 kap. 20 § femte stycket:

Har arrendatorn eller tidigare arrendatorn vars rätt övergått till den förstnämnde nedlagt arbete och kostnader (före den tidpunkt då första - fjärde styckena kunnat åberopas) i inte ringa omfattning på investering som kan antas förbli till varaktig nytta för jordbruket på arrendestället äger bestämmelserna i första - fjärde styckena motsvarande giltighet. Finner arrendenämnden därvid kraven uppfyllda skall jordägaren beredas tillfälle att lösa investeringen inom tid som utsätts i beslutet.

Att en jordbrukare såväl som ett företag i hyrd lokal skall ha en rätt att överlåta sin rörelse i *intakt* skick borde vara en självklarhet också vid jordbruksarrende. I vart fall när det gäller gårdsarrende om betydande arbete och kostnader nedlagts i ett uppbyggnadsarbete. Vid sidan av detta finns det numera allt oftare värden i *själva rörelsen* som arrendatorn byggt upp och som är direkt knutet till gården. Det kan vara allt från traditionella investeringar till speciella installationer för en speciell produkt, alternativ odling, upparbetad kundkrets m.m., vilket krävt en mångårig insats.

Endast ett lagförslag som omfattar befintliga värden kan säkerställa detta. Nedläggning av arrendeställen bör inte fortsättningsvis sanktioneras genom brister i rättsläget för jordbruksarrendatorerna på sätt som genomsyrade tiden vid tillkomsten av 1972 års jordabalk.

Jag delar kommitténs åsikt att en lagstiftning inte skall ges retroaktiv verkan. Jag kan inte finna annat än att ståndpunkten går väl att förena med vad som föreslås som ett femte stycke. Den bristande rättsäkerhet eller de förluster som kan ha förevarit i tid som varit eller nu är kan tiden inte vridas tillbaka för. Bestämmelserna träder inte i kraft förrän efter den tidpunkt till vilken innevarande avtal tidigast kan sägas upp, dvs. om ett till fem år eller mera, i vissa fall in på 2000-talet. Behovet av en investering som inte *tillhör fastigheten* prövas på samma sätt. Att en investering för närvarande finns på plats, leasad eller ägd av arrendatorn, betyder inte att den tillhör fastigheten. Den kan i många fall tas bort och platsen återställas i ursprungligt skick. Om det föreligger inlösenavtal eller oklarheter om äganderätten måste frågan falla. Valmöjligheten för jordägaren finns både vid prövningen och vid ett framtida frånträde. Den omfattande granskning av sak och person som kommittén föreslår står knappast i proportion till resultatets begränsade innebörd om inte nutida varaktiga investeringar innefattas.

Jämförelse mellan de nuvarande reglerna i 9 kap. 15 - 22 §§ JB och reglernas placering efter den omredigering som föreslås i kapitel 4.

<i>Nuvarande regel</i>	<i>Föreslagen placering</i>
15 §	15 §
16 §	16 § första stycket
17 §	17 §
17 a §	18 § första stycket 1., andra samt fjärde - sjätte styckena
18 §	18 § första stycket 2., andra samt fjärde - sjätte styckena
19 §	18 § tredje stycket
20 §	16 § andra och tredje styckena
21 § första stycket	19 §
	20 § ny text
21 § andra stycket	21 §
22 §	22 §

Statens offentliga utredningar 1992

Kronologisk förteckning

1. Frihet – ansvar – kompetens. Grundutbildningens villkor i högskolan. U.
 2. Regler för risker. Ett seminarium om varför vi tillåter mer föroreningar inne än ute. M.
 3. Psykiskt stördas situation i kommunerna – en probleminventering ur socialtjänstens perspektiv. S.
 4. Psykiatri i Norden – ett jämförande perspektiv. S.
 5. Koncession för försäkringssammanslutningar. Fi.
 6. Ny mervärdesskattelag.
– Motiv. Del 1.
– Författningstext och bilagor. Del 2. Fi.
 7. Kompetensutveckling - en nationell strategi. A.
 8. Fastighetstaxering m.m. – Bostadsrätter. Fi.
 9. Ekonomi och rätt i kyrkan. C.
 10. Ett nytt bolag för rundradiosändningar. Ku.
 11. Fastighetsskatt. Fi.
 12. Konstnärlig högskoleutbildning. U.
 13. Bundna aktier. Ju.
 14. Mindre kadmium i handelsgödsel. Jo.
 15. Ledning och ledarskap i högskolan – några perspektiv och möjligheter. U.
 16. Kroppen efter döden. S.
 17. Den sista undersökningen – obduktionen i ett psykologiskt perspektiv. S.
 18. Tvångsvård i socialtjänsten – ansvar och innehåll. S.
 19. Långtidsutredningen 1992. Fi.
 20. Statens hundskola. Ombildning från myndighet till aktiebolag. S.
 21. Bostadsstöd till pensionärer. S.
 22. EES-anpassning av kreditupplysningslagen. Ju.
 23. Kontrollfrågor i tull datoriseringen m.m. Fi.
 24. Avreglerad bostadsmarknad. Fi.
 25. Utvärdering av försöksverksamheten med 3-årig yrkesinriktad utbildning i gymnasieskolan. U.
 26. Rätten till folkpension – kvalifikationsregler i internationella förhållanden. S.
 27. Årsarbetstid. A.
 28. Kartläggning av kasinospel – enligt internationella regler. Fi.
 29. Smittskyddsinstitutet – ny organisation för Sveriges nationella smittskyddsfunktioner. S.
 30. Kreditförsäkring – Några aktuella problem. Fi.
 31. Lagstiftning om satellitsändningar av TV-program. Ku.
 32. Nya Inlandsbanan. K.
 33. Kasinospelsverksamhet i folk rörelsernas tjänst? C.
 34. Fastighetsdatasystemets datorstruktur. M.
 35. Kart- och mätningutbildningar i nya skolformer. M.
 36. Radio och TV i ett. Ku.
 37. Psykiatri och dess patienter – levnadsförhållanden, vårdens innehåll och utveckling. S.
 38. Fristående skolor. Bidrag och elevavgifter. U.
 39. Begreppet arbetsskada. S.
 40. Risk- och skadehantering i statlig verksamhet. Fi.
 41. Angående vattenskotrar. M.
 42. Kretslopp – Basen för hållbar stadsutveckling. M.
 43. Ecocycles – The Basis of Sustainable Urban Development. M.
 44. Resurser för högskolans grundutbildning. U.
 45. Miljöfarligt avfall – ansvar och riktlinjer. M.
 46. Livskvalitet för psykiskt långtidssjuka – forskning kring service, stöd och vård. S.
 47. Avreglerad bostadsmarknad, Del II. Fi.
 48. Effektivare statistikstyrning – Den statliga statistikens finansiering och samordning. Fi.
 49. EES-anpassning av marknadsföringslagstiftningen. C.
 50. Avgifter och högkostnadsskydd inom äldre- och handikappomsorgen. S.
 51. Översyn av sjöpolisen. Ju.
 52. Ett samhälle för alla. S.
 53. Skatt på dieselolja. Fi.
 54. Mer för mindre – nya styrformer för barn- och ungdomspolitik. C.
 55. Råd för forskning om transporter och kommunikation. K.
Råd för forskning om transporter och kommunikation. Bilagor. K.
 56. Färjor och farleder. K.
 57. Beskattning av vissa naturaförmaner m.m. Fi.
 58. Miljöskulden. En rapport om hur miljöskulden utvecklas om vi ingenting gör. M.
 59. Läraruppdraget. U.
 60. Enklare regler för statsanställda. Fi.
 61. Ett reformerat åklagarväsende. Del. A och B. Ju.
 62. Forskning och utveckling för totalförsvaret – förslag till åtgärder. Fö.
 63. Regionala roller – en perspektivstudie. C.
 64. Utsikt mot framtidens regioner – sju debattinlägg. C.
 65. Kartboken. C.
 66. Västsverige – region i utveckling. C.
 67. Fortsatt reformering av företagsbeskattningen. Del 1. Fi.
 68. Långsiktig miljöforskning. M.
 69. Meningsfull vistelse på asylförläggning. Ku.
 70. Telelag. K.
 71. Bostadsförmedling i nya former. Fi.
 72. Det kommunala medlemskapet. C.
-

Statens offentliga utredningar 1992

Kronologisk förteckning

73. Valfärd och valfrihet – service, stöd och vård för psykiskt störda. S.
 74. Prova privat – Provning och mätteknik inom SP och SMP i europaperspektiv. N.
 75. Ekonomisk politik under kriser och i krig. Fi.
 76. Skogspolitiken inför 2000-talet. Huvudbetänkande. Skogspolitiken inför 2000-talet. Bilagor I. Skogspolitiken inför 2000-talet. Bilagor II. Jo.
 77. Psykiskt störda i socialförsäkringen – ett kunskapsunderlag. S.
 78. Utredningen om vissa internationella insolvensfrågor. Ju.
 79. Statens fastigheter och lokaler – ny organisation. Fi.
 80. Kriminologisk och kriminalpolitisk forskning. Ju.
 81. Trafikpolisen mer än dubbelt bättre. Ju.
 82. Genteknik – en utmaning. Ju.
 83. Aktiebolagslagen och EG. Ju.
 84. Ersättning för kränkning genom brott. Ju.
 85. Förvaltning av försvarsfastigheter. Fö.
 86. Ett nytt betygssystem. U.
 87. Åtgärder för att förbereda Sveriges jordbruk och livsmedelsindustri för EG – förslag om vegetabilisektorn, livsmedelsexporten och den ekologiska produktionen. Jo.
 88. Veterinär verksamhet – behov, organisation och finansiering. Jo.
 89. Bostadsbidrag – enklare – rättvisare – billigare. S.
 90. Biobränslen för framtiden. Jo.
 91. Biobränslen för framtiden. Bilagedel. Jo.
 92. Pliktleverans. U.
 93. Svensk skola i världen. U.
 94. Skola för bildning. U.
 95. Den svenska marknaden för projekt kapital – statens nuvarande och framtida roll. N.
 96. Förbud mot etnisk diskriminering i arbetslivet. Ku.
 97. Sparar vi för lite? Hushållssparandet i samhälls-ekonomin. Fi.
 98. Kommunernas socialbidrag – en kartläggning av normer, kostnader m.m. S.
 99. Rådgivningen inom jordbruket och trädgårdsnäringsen. Jo.
 100. Staten och arbetsgivarorganisationerna. Fi.
 101. Försvarsmaktens hälso- och sjukvård. Fö.
 102. Myndigheternas förvaltningskostnader – budgetering av pris- och löneförändringar. Fi.
 103. FHU92. A.
 104. Vår uppgift efter Rio – svensk handlingsplan inför 2000-talet. M.
 105. Administrativt stöd till Försvarsmakten. Fö.
 106. Civilbefälhavarna. Fö.
 107. Kulturstöd vid ombyggnad. Ku.
 108. VAL, Organisation Teknik Ekonomi. Ju.
 109. Investeringar i arrendejordbruket och andra arrenderättsliga frågor. Ju.
-

Statens offentliga utredningar 1992

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Budna aktier. [13]
EES-anpassning av kreditupplysningslagen. [22]
Översyn av sjöpolisen. [51]
Ett reformerat åklagarväsende. Del A och B. [61]
Utredningen om vissa internationella insolvensfrågor. [78]
Kriminologisk och kriminalpolitisk forskning. [80]
Trafikpolisen mer än dubbelt bättre. [81]
Genteknik – en utmaning. [82]
Aktiebolagslagen och EG. [83]
Ersättning för kränkning genom brott. [84]
VAL, Organisation Teknik Ekonomi. [108]
Investeringar i arrendjordbruket och andra arrenderättsliga frågor. [109]

Försvarsdepartementet

- Forskning och utveckling för totalförsvaret – förslag till åtgärder. [62]
Förvaltning av försvarsfastigheter. [85]
Försvarsmaktens hälso- och sjukvård. [101]
Administrativt stöd till Försvarsmakten. [105]
Civilbefälhavarna. [106]

Socialdepartementet

- Psykiskt stördas situation i kommunerna – en probleminventering ur socialtjänstens perspektiv. [3]
Psykiatri i Norden – ett jämförande perspektiv. [4]
Kroppen efter döden. [16]
Den sista undersökningen – obduktionen i ett psykologiskt perspektiv. [17]
Tvångsvård i socialtjänsten – ansvar och innehåll. [18]
Statens hundscola. Ombildning från myndighet till aktiebolag. [20]
Bostadsstöd till pensionärer. [21]
Rätten till folkpension – kvalifikationsregler i internationella förhållanden. [26]
Smittskyddsinstitutet – ny organisation för Sveriges nationella smittskyddsfunktioner. [29]
Psykiatri och dess patienter – levnadsförhållanden, vårdens innehåll och utveckling. [37]
Begreppet arbetsskada. [39]
Livskvalitet för psykiskt långtidssjuka – forskning kring service, stöd och vård. [46]
Avgifter och högkostnadsskydd inom äldre- och handikappomsorgen. [50]
Ett samhälle för alla. [52]
Välfärd och valfrihet – service, stöd och vård för psykiskt störda. [73]

- Psykiskt störda i socialförsäkringen – ett kunskapsunderlag. [77]
Bostadsbidrag – enklare – rättvisare – billigare. [89]
Kommunernas socialbidrag – en kartläggning av normer, kostnader m.m. [98]

Kommunikationsdepartementet

- Nya Inlandsbanan. [32]
Råd för forskning om transporter och kommunikation.
Råd för forskning om transporter och kommunikation. Bilagor. [55]
Färjor och farleder. [56]
Telelag. [70]

Finansdepartementet

- Koncession för försäkringssammanslutningar. [5]
Ny mervärdesskattelag.
– Motiv. Del 1.
– Författningstext och bilagor. Del 2. [6]
Fastighetstaxering m.m. – Bostadsrätter. [8]
Fastighetsskatt. [11]
Långtidsutredningen 1992. [19]
Kontrollfrågor i tull datoriseringen m.m. [23]
Avreglerad bostadsmarknad. [24]
Kartläggning av kasinospel – enligt internationella regler. [28]
Kreditförsäkring – Några aktuella problem. [30]
Risk- och skadehantering i statlig verksamhet. [40]
Avreglerad bostadsmarknad, Del II. [47]
Effektivare statistikstyrning – Den statliga statistikens finansiering och samordning. [48]
Skatt på dieselloja. [53]
Beskattnings av vissa naturaförmåner m.m. [57]
Enklare regler för statsanställda. [60]
Fortsatt reformering av företagsbeskattningen. Del 1. [67]
Bostadsförmedling i nya former. [71]
Ekonomisk politik under kriser och i krig. [75]
Statens fastigheter och lokaler – ny organisation. [79]
Sparar vi för lite? Hushållssparandet i samhälls-ekonomi. [97]
Staten och arbetsgivarorganisationerna. [100]
Myndigheternas förvaltningskostnader – budgetering av pris- och löneförändringar. [102]

Statens offentliga utredningar 1992

Systematisk förteckning

Utbildningsdepartementet

- Frihet – ansvar – kompetens. Grundutbildningens villkor i högskolan. [1]
Konstmärlig högskoleutbildning. [12]
Ledning och ledarskap i högskolan – några perspektiv och möjligheter. [15]
Utvärdering av försöksverksamheten med 3-årig yrkesinriktad utbildning i gymnasieskolan. [25]
Fristående skolor. Bidrag och elevavgifter. [38]
Resurser för högskolans grundutbildning. [44]
Läraruppsdraget. [59]
Ett nytt betygssystem. [86]
Pliktleverans. [92]
Svensk skola i världen. [93]
Skola för bildning. [94]

Jordbruksdepartementet

- Mindre kadmium i handelsgodsel. [14]
Skogspolitiken inför 2000-talet. Huvudbetänkande. [76]
Skogspolitiken inför 2000-talet. Bilagor I. [76]
Skogspolitiken inför 2000-talet. Bilagor II. [76]
Åtgärder för att förbereda Sveriges jordbruk och livsmedelsindustri för EG – förslag om vegetabilie-sektorn, livsmedelsexporten och den ekologiska produktionen. [87]
Veterinär verksamhet – behov, organisation och finansiering. [88]
Biobränslen för framtiden. [90]
Biobränslen för framtiden. Bilagedel. [91]
Rådgivningen inom jordbruket och trädgårdsnäringen. [99]

Arbetsmarknadsdepartementet

- Kompetensutveckling - en nationell strategi. [7]
Årsarbetstid. [27]
FHU92 [103]

Kulturdepartementet

- Ett nytt bolag för rundradiosändningar. [10]
Lagstiftning om satellitsändningar av TV-program. [31]
Radio och TV i ett. [36]
Meningsfull vistelse på asylförläggning. [69]
Förbud mot etnisk diskriminering i arbetslivet. [96]
Kulturstöd vid ombyggnad. [107]

Näringsdepartementet

- Prova privat – Provning och mätteknik inom SP och SMP i europaperspektiv. [74]
Den svenska marknaden för projekt kapital – statens nuvarande och framtida roll. [95]

Civildepartementet

- Ekonomi och rätt i kyrkan. [9]
Kasinospelsverksamhet i folkrörelsernas tjänst? [33]
EES-anpassning av marknadsföringslagstiftningen. [49]
Mer för mindre – nya styrformer för barn- och ungdomspolitiken. [54]
Regionala roller – en perspektivstudie. [63]
Utsikt mot framtidens regioner – sju debattinlägg. [64]
Kartboken. [65]
Västsverige – region i utveckling. [66]
Det kommunala medlemskapet. [72]

Miljö- och naturresursdepartementet

- Regler för risker. Ett seminarium om varför vi tillåter mer föroreningar inne än ute. [2]
Fastighetsdatasystemets datorstruktur. [34]
Kart- och mätningsutbildningar i nya skolformer. [35]
Angående vattenskotrar. [41]
Kretslopp – Basen för hållbar stadsutveckling. [42]
Ecocycles – The Basis of Sustainable Urban Development. [43]
Miljöfarligt avfall – ansvar och riktlinjer. [45]
Miljöskulden. En rapport om hur miljöskulden utvecklas om vi ingenting gör. [58]
Långsiktig miljöforskning. [68]
Vår uppgift efter Rio – svensk handlingsplan inför 2000-talet. [104]



