



**National Library  
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2013

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966: 26

*Jordbruksdepartementet*



SOU  
1966: 26 F

---

# **BOSTAD SARRENDE M.M.**

FÖRSLAG AV

ARRENDELAGSUTREDNINGEN

---

*Stockholm 1966*



STATENS  
OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966

*Kronologisk förteckning*

1. Svensk ekonomi 1966—1970. Esselte. 296 s. Fi.
2. Export och import 1966—1970. Bilaga 1. Esselte. 92 s. Fi.
3. Yrkesutbildningen. Håkan Ohlssons boktryckeri, Lund. 586 s. E.
4. Ny myntserie. Beckman. 87 s. Fi.
5. Internationellt fredsforskningsinstitut i Sverige. Norstedt & Söner. 61 s. U.
6. Förenklad statsbidragsgivning till hälso- och sjukvården. Håkan Ohlssons boktryckeri, Lund. 157 s. S.
7. Utsökningsrätt IV. Esselte. 147 s. Ju.
8. Tillgången på arbetskraft 1960—1980. Bilaga 2. Esselte. 67 s. Fi.
9. Omsorger om psykiskt utvecklingshämjade. Esselte. 187 s. S.
10. Handelns arbetskrafts- och investeringsbehov fram till 1970. Esselte. 82 s. Fi.
11. Tygförvaltningens centrala organisation. Svenska Reproduktions AB. 164 s. Fö.
12. Renbetesmarkerna. Svenska Reproduktions AB. 273 s. + 1 kartbilaga. Jo.
13. Utvecklingstendenser inom undervisning, hälso- och sjukvård samt socialvård 1966—1970. Bilaga 6. Esselte. 51 s. Fi.
14. Hyreslagstiftning. Utkommer senare.
15. Undersökning angående hyressplittringen. Utkommer senare.
16. Ny folkbokföringsförordning m.m. Esselte. 241 s. Fi.
17. Arbetspromemorior i författningsfrågan. Esselte. 94 s. Ju.
18. Strategi i väst och öst. Esselte 173 s. Fö.
19. Statliga betänkanden 1961—1965. Kihlström. 170 s. Fi.
20. Decentralisering av naturalisationsärenden m. m. Norstedt & Söner. 50 s. Ju.
21. Oljebranschen. Esselte. 71 s. Fi.
22. Lagstiftning mot radiostörningar. Esselte. 91 s. H.
23. Markfrågan I. Norstedt & Söner. 330 s. Ju.
24. Markfrågan II. Bilagor. Norstedt & Söner. 231 s. Ju.
25. Sällskapsresor. Hæggström. 229 s. H.
26. Bostadsarrende m. m. Esselte. 247 s. Jo.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966:26

*Jordbruksdepartementet*



# BOSTADSARRENDE M.M.

FÖRSLAG AV

ARRENDELAGSUTREDNINGEN

ESSELTE AB, STOCKHOLM 1966



## Innehåll

Skrivelse till jordbruksministern . . . . .	7
---	---

### L A G F Ö R S L A G

Förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom . . . . .	11
--	----

### M O T I V

I. Inledning . . . . .	17
1. Överblick av gällande bestämmelser . . . . .	17
2. Reformkrav beträffande sommarstugearrende . . . . .	21
3. Utredningsuppdraget . . . . .	29
4. 1961 års riksdagsärende angående en inteckningsreform . . . . .	31
5. 1962 års fritidsutredning . . . . .	31
II. Frekvensundersökningar . . . . .	34
1. Förekomsten av lägenhetsarrende för fritidsbebyggelse . . . . .	34
2. Förekomsten av vissa upplåtelsevillkor . . . . .	41
III. Allmänna synpunkter på lägenhetsarrende för bostadsändamål . . . . .	52
1. Orsaker och behov . . . . .	52
2. Är arrende en lämplig form för disposition av mark för bostäder? Fördelar och nackdelar. Lagstiftarens uppgift . . . . .	65
IV. Bostadsarrende. Nya avtal . . . . .	80
1. Kategorins avgränsning . . . . .	80
2. Avtalets skriftliga form och dess betydelse för arrendatorsskyddet . . . . .	83
Gällande rätt . . . . .	83
Arrendelagsutredningen . . . . .	85
3. Arrendetid och uppsägningskydd . . . . .	86
Gällande rätt . . . . .	86
Svar på utsända frågor . . . . .	90
Arrendelagsutredningen . . . . .	93
4. Besittningsskydd efter avtalad arrendetid . . . . .	99
Gällande rätt . . . . .	99
Lägenhetsarrende . . . . .	99
Jordbruksarrende . . . . .	103
Hyra . . . . .	105
Tomträtt . . . . .	107
Svar på utsända frågor . . . . .	108



Arrendelagsutredningen . . . . .	114
Skäl för och emot ett besittningsskydd . . . . .	114
Direkt eller indirekt besittningsskydd? . . . . .	116
Optionsrätt och legoreglering . . . . .	117
De optionsbrytande grunderna . . . . .	119
Skräpbebyggelsen . . . . .	122
Förfarandet . . . . .	124
5. Överlåtelse av arrenderätt . . . . .	125
Gällande rätt . . . . .	125
Överlåtelse av arrenderätt utan samband med arrendatorns död (eller familjerättsligt fång) . . . . .	125
Överlåtelse (övergång) av arrenderätt i samband med arrendatorns död (eller familjerättsligt fång i hans livstid) . . . . .	129
Överlåtelse av hyresrätt utan samband med hyresgästens död (eller familjerättsligt fång) . . . . .	132
Överlåtelse (övergång) av hyresrätt i samband med hyresgästens död (eller familjerättsligt fång i hans livstid). . . . .	134
Överlåtelse av tomträtt och vattenfallsrätt . . . . .	136
Överlåtelse av fiskearrende . . . . .	136
Överlåtelse av partiell nyttjanderätt till fast egendom . . . . .	137
Arrendelagsutredningen . . . . .	137
Överlåtelse av arrenderätt utan samband med arrendatorns död (eller familjerättsligt fång i hans livstid) . . . . .	137
Överlåtelse (övergång) i samband med arrendatorns död (eller familjerättsligt fång i hans livstid) . . . . .	140
V. Anläggningsarrende. Nya avtal. . . . .	142
1. Inledning . . . . .	142
2. Förekomst. . . . .	142
3. Arrendelagsutredningen . . . . .	146
Allmänna synpunkter. . . . .	146
Kategoriens avgränsning. . . . .	147
Avtalets skriftliga form och dess betydelse för arrendatorsskyddet . . . . .	148
Arrendetid och uppsägningsskydd . . . . .	149
Besittningsskydd efter avtalad arrendetid . . . . .	150
Överlåtelse av arrenderätt . . . . .	152
Pantsättning av arrenderätt och arrendators byggnad. . . . .	153
Gällande rätt . . . . .	153
1961 års riksdagsärende. . . . .	155
Sammanfattande synpunkter . . . . .	158
VI. Bostads- och anläggningsarrende. Gamla avtal . . . . .	166
1. Allmänna synpunkter. . . . .	166
2. Avtalets skriftliga form och dess betydelse för arrendatorsskyddet . . . . .	168
3. Uppsägningsskyddet i övrigt . . . . .	170
4. Besittningsskydd efter avtalad arrendetid . . . . .	172
VII. Sommarstugearrende och bebyggelseplanering . . . . .	175
1. Inledning . . . . .	175
2. Svar på utsända frågor. . . . .	176
Läget och tendensen . . . . .	176



Fördelar med arrende som markdisposition för fritidsbebyggelse . . . . .	177
Olägenheter med arrendebebyggelse. . . . .	178
Sambandet mellan arrendelagen och den allmänna bebyggelseplaneringen. . . . .	179
Allmänna synpunkter. . . . .	179
Remissinstansernas förslag till åtgärder. . . . .	180
3. Arrendelagsutredningen. . . . .	182
Läget. . . . .	182
Orsakerna . . . . .	182
Arrendatorns rättsställning . . . . .	183
Brister i byggnadslagstiftningen och dess tillämpning . . . . .	183
Tätbebyggelse av fritidshus inom område med plan eller utomplansbestämmelser . . . . .	184
»Tät glesbebyggelse» inom område med utomplansbestämmelser . . . . .	186
Glesbebyggelse inom område med utomplansbestämmelser . . . . .	187
Tätbebyggelse inom »planlöst område». . . . .	189
Glesbebyggelse inom »planlöst område» . . . . .	189
Byggnadsmyndigheterna . . . . .	190
Prognos. . . . .	191
Mål och medel. . . . .	192
VIII. Speciell motivering . . . . .	198
IX. Sammanfattning. . . . .	229
Bilagor . . . . .	237
Sakregister . . . . .	241

---

### Förkortningar

AL	arrendelagen = 2 kap. NJL
BB	byggningsbalken
HB	handelsbalken
HL	hyreslagen = 3 kap. NJL
JB	jordabalken
JO	justitieombudsmannens ämbetsberättelser
LU	lagutskott
NJA	Nytt juridiskt arkiv avd. I
NJA II	Nytt juridiskt arkiv avd. II
NJL	nyttjanderättslagen = lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom
NyaAL	arrendelagen enligt av arrendelagsutredningen föreslagen lydelse
RLF	Riksförbundet Landsbygdens folk
SFS	Svensk författningssamling
SOU	statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
UL	utsökningslagen



*Till*

*Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet*

Den 11 december 1959 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla högst sju sakkunniga för att verkställa översyn av och avgiva förslag rörande arrendelagstiftningen och därmed sammanhängande frågor. Med stöd av bemyndigandet tillkallade dåvarande departementschefen, statsrådet Netzén, samma dag såsom sakkunniga borgmästaren B. G. Widegren, tillika ordförande, riksdagsmännen friherre H. J. F.-A. Hamilton af Hageby, skogsarbetaren J. S. Jonsson, lantbrukaren L. T. Larsson och jordbruksinstruktören G. Pettersson samt direktören A. Öhrström och förbundssekreteraren G. V. Jönsson. Jonsson avled den 31 juni 1962. I hans ställe utsågs den 11 september 1962 riksdagsmannen E. G. V. Mossberger.

De sakkunniga, vilka påbörjade sitt arbete i april 1960, har antagit benämningen arrendelagsutredningen. Den 23 februari 1960 förordnades assessorn numera hovrättsrådet G. M. Bäärnhielm att vara sekreterare åt utredningen. Till biträdande sekreterare förordnades den 30 december 1960 lantmätaren hos lantmäteristyrelsen numera byrådirektören jur. kand. S. A. Axelsson.

Utredningen har efter erhållet bemyndigande företagit åtta studieresor om sammanlagt 19 dagar. Därvid har besökts arrendegårdar, godsförvaltningar och sommarstugeområden i Uppland, Södermanland, Östergötland, Småland, Skåne, Halland, Närke, Gästrikland, Hälsingland och Härjedalen. Den 8—10 juni 1964 gjorde utredningen en resa på Själland för att studera danska arrendeförhållanden. Resan företogs i samråd med det danska lantbruksministeriet, med vilket utredningen också hade tillfälle att överlägga. Utredningens ordförande och sekreterare har dessutom närvarit vid arrendesyner i skilda delar av landet.

Genom beslut av Kungl. Maj:t nedannämnda dagar har till utredningen för att tagas under övervägande vid dess arbete överlämnats — utöver vad som angivits i direktiven — följande framställningar:



1) den 11 december 1959 domänstyrelsens skrivelse den 14 november 1952 angående indexreglering av legan vid upplåtelse av kronoegendom;

2) den 11 december 1959 RLF:s skrivelse den 30 september 1957 angående nedsättning av legan för kronoegendomar m. m.;

3) den 12 februari 1960 arrendenämndens i Kristianstads län protokoll den 8 januari 1960 rörande tolkningen av 49 § första stycket arrendelagen;

4) den 2 mars 1961 Lunds stiftsnämnds skrivelse den 21 februari 1957 angående ersättning till arrendatorer av kyrklig jord för mistad optionsrätt;

5) den 28 april 1961 en skrift från Stora Humleviks sommarstugeägareförening, Oxelösund, om bättre skydd för ägare av sommarstugor på ofri grund;

6) den 16 juni 1961 dels två vid 1961 års riksdag väckta motioner (I: 496 och II:580) om lagstiftning i syfte att möjliggöra utnyttjande av byggnad på annans mark såsom säkerhet för kredit, dels ock första lagutskottets i anledning därav avgivna utlåtande (nr 45);

7) den 4 februari 1963 en skrift den 8 april 1957 från Granlidens sommarstuguägareförening, Nyköping, m. fl. om bättre skydd för ägare av sommarstugor på ofri grund;

8) den 28 oktober 1963 domänstyrelsens skrivelse den 16 september 1963 med utlåtande över det ekonomiska utfallet av förvaltningen av statens jordbruksdomäner m. m.; samt

9) den 19 november 1965 en skrift från Grängesbergssortens sportstugeägareförening med synpunkter på gällande bestämmelser om lägenhetsarrende.

Efter remiss har utredningen nedannämnda dagar avgivit yttrande:

1) den 12 februari 1961 till riksdagens tredje lagutskott över motion angående förbättring av lägenhetsarrendatorernas ställning;

2) den 7 april 1961 till riksdagens första lagutskott över motioner om lagstiftning i syfte att möjliggöra utnyttjande av byggnad på annans mark såsom säkerhet för kredit;

3) den 17 december 1961 till Kungl. Maj:t över domänstyrelsens skrivelse den 4 december 1961 angående försäljning av kronoegendom i vissa fall;

4) den 26 februari 1962 till jordbruksministern över jordlagsutredningens betänkande Förslag till jordförvärvslag m. m. (SOU 1961: 49);

5) den 17 januari 1963 till jordbruksministern över förslag till ändringar i lagen om sambruksföreningar m. m.;

6) den 10 maj 1963 till sammansatta bevillnings- och första lagutskottet över motioner, väckta i anledning av lagförslag angående avveckling av fideikommiss;

7) den 2 oktober 1963 till Kungl. Maj:t över domänstyrelsens skrivelse den 12 september 1963 angående ändring i 1934 års kronoarrendesförordning;

- 8) den 15 februari 1964 till finansministern över skatteflyktskommitténs betänkande (SOU 1963: 52);
- 9) den 30 oktober 1964 till Kungl. Maj:t över lagberedningens och jordabalksutredningens förslag till ny jordabalk (SOU 1960: 24 — 26, 1963: 55);
- 10) den 30 november 1964 till jordbruksministern över en den 26 oktober 1964 utsänd departementspromemoria angående ny jordförvärvslag;
- 11) den 2 april 1965 till Kungl. Maj:t över familjerättskommitténs betänkande Äktenskapsrätt (SOU 1964: 34, 35);
- 12) den 30 september 1965 till Kungl. Maj:t över 1954 års fastighetsbildningskommittés betänkande Ändringar i ensittarlagen m. m. (SOU 1965: 26);
- 13) den 26 november 1965 till kommunikationsministern över 1962 års fritidsutrednings betänkande Friluftslivet i Sverige, del I och II (SOU 1964: 47, 1965: 19);<sup>1</sup>
- 14) den 22 februari 1966 till riksdagens jordbruksutskott över motion om förbättrade möjligheter för arrendatorer att erhålla rationaliseringsbidrag.

Den sammanhållande ramen för utredningens arbetsområde har varit arrendelagstiftningen, vars kärna utgöres av 2 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Kapitlet benämnes här i enlighet med gängse språkbruk arrendelagen. Denna reglerar två skilda typer av upplåtelser, nämligen jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Vid tidigare gjorda reformer av arrendelagstiftningen har intresset till övervägande del varit knutet till jordbruksarrendet. Detta gäller särskilt om de omfattande och senast gjorda ändringarna i arrendelagstiftningen åren 1927 och 1943. I direktiven för utredningen framhålles emellertid att tiden nu får anses vara inne att göra en närmare översyn även av reglerna om lägenhetsarrende. Särskilt gäller detta den företeelse som har brukat betecknas sommarstugearrende. Även i direktiven får emellertid tyngdpunkten alltså anses ligga på jordbruksområdet. Åtskilliga ämnen uppräknas som särskilt ägnade för översyn. Utredningsuppdraget har emellertid icke varit begränsat till vad sålunda särskilt angivits. Utredningen äger sålunda befogenhet att överväga och avgiva förslag till ändringar, som kan finnas påkallade jämväl i andra hänseenden än dem som sålunda särskilt nämnts, i den mån de äger samband med eller eljest anknyter till de frågor som utredningen närmast skall avse. I direktiven säges vidare att delbetänkande bör avgivas, om utredningen anser att någon fråga bör lösas innan utredningen i övrigt är färdig. Såsom i särskild grad lämpad för särbehandling angives frågan om bättre skydd för arrendatorer av lägenheter.

Utredningen har alltsedan början av sitt arbete sysslat med både jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Det är vanskligt att uttala sig om inom vilken

<sup>1</sup> Remissvaret innehåller endast en hänvisning till förevarande betänkande, vilket återopas som remissyttrande.



sektor behovet av reformer är störst. En reform som begränsar sig till lägenhetsarrendet torde emellertid från lagstiftningssynpunkt bli av mindre omfattning. Med tanke på tidsvinsten finns det därför anledning att behandla denna fråga särskilt, detta så mycket mera som reformarbetet beträffande bestämmelserna om jordbruksarrende — t. ex. reglerna om syn — visat sig vara tidskrävande. I detta läge har utredningen funnit det vara lämpligt att först redovisa sina överväganden och förslag beträffande lägenhetsarrende. Härtill har bl. a. bidragit att denna upplåtelseform efter 1962 års fritidsutrednings hittills avlämnade betänkanden (SOU 1964:47, 1965:19) erhållit en särskild aktualitet. Bland dem som anmodats yttra sig över betänkandena är även arrendelagsutredningen. Förevarande betänkande har därigenom som förut antytts också kommit att i vissa delar — det gäller särskilt kap. VII — utgöra remissyttrande över fritidsutredningens betänkanden.

Sedan utredningen sålunda funnit det lämpligt att slutföra behandlingen av de till lägenhetsarrende hänförliga problemen, vilka bedömts kunna i allt väsentligt lösas fristående i förhållande till övriga med uppdraget avsedda frågor, och arbetet i denna del nu fullgjorts, får utredningen vördsamt överlämna betänkande med förslag till lag om ändring i nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende. Därmed slutredovisas samtidigt för utredningens del de ärenden som i ovannämnda förteckning över till utredningen överlämnade framställningar betecknats 5, 6, 7 och 9.

Förslaget är enhälligt.

Stockholm den 27 maj 1966.

*Björn Widegren*

*Fredrik-Adolf Hamilton*

*Gustav V. Jönsson*

*Thorsten Larsson*

*Eric Mossberger*

*Gunnar Pettersson*

*Arne Öhrström*

*/ Mauritz Bäärnhielm*

# LAGFÖRSLAG

---

## Förslag till

### Lag

#### angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, *dels* att 1 kap. 1 och 3 §§ samt 2 kap. 1, 7 och 36 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels ock* att sistnämnda kapitel från och med överskriften till 70 § skall hava följande ändrade lydelse.

#### 1 kap. Allmänna bestämmelser

##### 1 §.

Avtal, varigenom — — — för stad.

Avtal, varigenom — — — allmänhet gäller.

Vad i första och andra styckena stadgas avser ej sådan förlängning av giltighetstiden för arrendeavtal som grundas på bestämmelse i lag.

Angående tiden — — — 4 kap. stadgas.

##### 3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller in-skrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 79 §§ samt 3 kap. 28 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten — — — sådant förbehåll.

#### 2 kap. Om arrende

##### Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende

##### 1 §.

Avtal, varigenom — — — utan verkan.

Har arrendatorn tillträtt fastigheten utan att skriftligt avtal blivit upp-rättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal ej kommit till



stånd, är han berättigad till ersättning för den skada, som därigenom tillskyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.

Den, som — — — rätt förlustig.

### 7 §.

Utan jordägarens — — — liknande ändamål.

Egen byggnad får arrendatorn uthyra, om det kan ske utan påtaglig olägenhet för jordägaren.

### 36 §.

Arrenderätten vare förverkad — — — vidtager rättelse;

4. om han mot bestämmelserna i 7 §, 8 § första stycket, 77 § första stycket eller 81 § åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten eller om han, i fall som 8 § andra stycket, 9 § första stycket eller 77 § andra stycket avser, överlåter arrendet å annan, utan att där givna föreskrifter iakttagits;

5. om han — — — sådan bestämmelse.

Finnes i — — — från arrendet.

Uppsäges avtalet — — — till skadestånd.

## Om lägenhetsarrende

### Om lägenhetsarrende i allmänhet

#### 70 §.<sup>1</sup>

Avtal, varigenom — — — annorlunda åsämjas.

Å sådan — — — kan nöjas.

Är ej — — — sidan skett.

Sker överlåtelse — — — honom gällande.

Ej må — — — utan verkan.

Är upplåtelsen att hänföra till bostadsarrende eller anläggningsarrende enligt 71—81 §§, gäller dock därom i stället vad nedan stadgas.

### Om bostadsarrende

#### 71 §.

Bostadsarrende föreligger, när arrendatorn å arrendestället äger eller avser att åt sig uppföra hus, som lämnar bostad åt honom och hans familj, och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är ett annat än bostadsändamålets tillgodoseende.

Reglerna om bostadsarrende gälla icke, om upplåtelsen skett för arrendatorns livstid.

<sup>1</sup> Gällande lydelse av paragrafen återges på s. 18.

För bostadsarrende gäller:

1. vad om lägenhetsarrende i allmänhet är stadgat (70 §), om annat ej följer av vad i punkterna 2 och 3 sägs;
2. vad om jordbruksarrende är stadgat angående skriftlig form för avtalet (1 §), skydd mot uppsägning (3 §), begränsning i rätten att träffa skiljeavtal (43 §) och förhållandet mellan parterna vid tvist i anledning av optionsrätt (56 §); samt
3. vad i 72—78 §§ här nedan stadgas.

#### 72 §.

Upplåtelse av bostadsarrende skall ske för viss tid minst fem år. Är icke arrendetiden så bestämd, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år. Förbehåll att upplåtelse för viss tid skall upphöra i händelse av arrendatorns död är utan verkan.

#### 73 §.

Arrende som ej uppsäges förlänges med fem år i sänder. Sådan uppsägning får icke ske tidigare än två år eller senare än ett år före arrendetidens slut. För uppsägning med stöd av 133 § första stycket utsökningslagen gäller dock den uppsägningstid som där stadgas.

#### 74 §.

Arrendatorn har optionsrätt till fortsatt arrende, om han vid den tidpunkt, när uppsägning enligt 73 § senast kan ske, på arrendestället äger bostadshus som blivit åsatt taxeringsvärde. Har arrendeavtalet uppsagts med stöd av 133 § första stycket utsökningslagen, omfattar optionsrätten i stället rätt till nytt arrende.

Uppsägning av optionsberättigad arrendators avtal skall vara skriftlig och angiva, huruvida den avser arrendatorns avflyttning eller enbart ändring av villkoren. Jordägarens meddelande i uppsägningen, att gränserna för det upplåtna området, utan att beröra arrendatorns byggnader, skola ändras eller att den tvingande bestämmelsen i 78 § första stycket icke skall gälla, skall anses som meddelande om ändrade villkor. Uppsäger jordägaren avtalet för arrendatorns avflyttning skall skälet därtill angivas.

Är arrendet förenat med optionsrätt, skall uppsägningen innehålla uppgift att mottagaren, om han icke godtager uppsägningen, har att inom två månader efter mottagandet instämma motparten till domstol och därvid angiva i vilka avseenden uppsägningen icke godtages. Denna bestämmelse gäller dock icke, när arrendatorn uppsäger arrendet för avflyttning.

#### 75 §.

Underlåter den som mottagit uppsägning enligt 73 § att inom föreskriven tid väcka talan med anledning av uppsägningen blir den gällande. Avser



uppsägningen enbart ändrade villkor, förlänges arrendet enligt 73 § och på de villkor uppsägningen innehåller. Sker uppsägning från ömse sidor förlänges arrendet på oförändrade villkor.

Har talan om uppsägning instämts till domstol och befinnes arrendatorn äga rätt till fortsatt arrende, skola villkoren därför fastställas i enlighet med uppsägningen, om det ej kan anses oskäligt. Har jordägaren uppsagt enbart för avflyttning, skola villkoren för det fortsatta arrendet bestämmas i enlighet med vad jordägaren fordrar, om det ej kan anses oskäligt. Äro de slutligt fastställda villkoren för arrendatorn mera betungande än vad som dittills gällt, är han berättigad att inom en månad efter det slutliga fastställandet uppsäga arrendet. Underlåter han det, är han skyldig att fortsätta arrendet på de fastställda villkoren.

#### 76 §.

Optionsrätten kan brytas av jordägaren endast i följande fall:

1. arrendatorn har påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeaftalet;

2. arrendatorns byggnader stå icke i överensstämmelse med gällande plan eller annat av myndighet meddelat beslut för markens bebyggande eller användning;

3. jordägaren gör sannolikt att marken skall användas till bebyggelse av annat slag eller ock till jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, och betydelsen för honom att själv kunna förfoga över marken måste anses överväga arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

#### 77 §.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta den med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Innan arrendet annorledes än genom bodelning, arvskifte eller testamente eller vid arrendatorns konkurs får övergå till ny innehavare, skall arrenderätten hembjudas jordägaren till inlösen. Hembudet må även omfatta arrendatorn tillhörig byggnad eller annan sådan anläggning varom i 18 § sägs. Antages hembudet men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, skall den bestämmas av skiljemän i den ordning 18 § föreskriver. Vill jordägaren ej återtaga arrendestället, eller har han ej inom en månad efter hembudet förklarat sig villig därtill, gäller vad i första stycket sägs.

#### 78 §.

Förbehåll som begränsar arrendatorns rätt enligt 72—78 §§ är utan verkan. Länsstyrelsen kan medgiva undantag, om särskilda omständigheter därtill föranleda och avtalet innehåller förbehåll att sådan dispens får sökas.



Medgiver avtalet att dispens får sökas men avslås sådan ansökan, skall avtalet anses förfallet, därest detta ej innehåller annan föreskrift.

### Om anläggningsarrende

#### 79 §.

Anläggningsarrende föreligger, när avtalet medgiver arrendatorn rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller behålla lagerhus, fabrik, bensinstation, kiosk eller annan sådan byggnad.

Reglerna om anläggningsarrende gälla icke, om upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid understigande ett år.

För anläggningsarrende gäller:

1. vad om lägenhetsarrende i allmänhet är stadgat (70 §), om annat ej följer av vad i punkterna 2 och 3 sägs;

2. vad om jordbruksarrende är stadgat angående skriftlig form för avtalet (1 §), arrendetid (2 § första stycket) och skydd mot uppsägning (3 §); samt

3. vad i 80 och 81 §§ här nedan stadgas.

#### 80 §.

Upplåtelse för viss tid förlänges med samma tid, dock högst fem år i sänder, och i övrigt på oförändrade villkor, om uppsägning ej sker senast sex månader före arrendetidens slut.

#### 81 §.

Arrendatorn får i sitt ställe sätta den med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Avtal som därutöver begränsar arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten får ej göras gällande medan arrendatorn är försatt i konkurs.

---

Denna lag träder i kraft den . . . Vid tillämpning av äldre rätt på avtal, som då äger bestånd, skall iakttagas följande.

Är avtal om bostads- eller anläggningsarrende, vilket slutits före nya lagens ikraftträdande, ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för vardera parten att uppsäga avtalet, och sker ej, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall från nämnda tid nya lagen tillämpas å avtalet.

Har ett före den . . . [= dagen för ikraftträdandet] tillkommet avtal om bostads- eller anläggningsarrende ej upprättats skriftligen, skall så ske, om endera parten begär det. Vägras det må rätten genom dom stadfästa avtalet i överensstämmelse med lag och avtalets innehåll. Domen medför samma verkan som skriftligt arrendekontrakt.

Sker överlåtelse av en för bostads- eller anläggningsarrende upplåten fastighet efter det arrendatorn där börjat uppföra sådan byggnad eller anläggning, varom i 71 eller 79 § talas, gäller utan särskilt förbehåll arrendavtalet mot nye ägaren.

Den nya lagens bestämmelser om optionsrätt vid bostadsarrende (74—76 §§) skola, därest förutsättningarna i övrigt äro uppfyllda, gälla för sådana vid tiden för lagens ikraftträdande bestående avtal, där vid angivna tidpunkt dels marken utan avbrott varit utarrenderad för bostadsändamål under minst tio år, dels ock på arrendestället finnes bostadshus, som tillhör arrendatorn och åsatts taxeringsvärde.

Därest i fall, som i föregående stycke sägs, arrendetiden utgår under första året efter lagens ikraftträdande, är arrendatorn berättigad till fortsatt arrende för en tid av ett år. Sådant arrende skall anses hava kommit till stånd, om arrendatorn icke inom en månad efter det lagen trätt i kraft på sätt om uppsägning är stadgat tillkännagivit sin önskan att avflytta. Med avseende å nämnda arrende må vardera parten påkalla ändring av arrendevillkoren med iakttagande av att den i 74 § första stycket angivna tiden, när uppsägning senast skall ske, skall hänföra sig till utgången av den ettåriga arrendetiden. Uppsägning behöver dock icke i något fall göras tidigare än en månad efter det lagen trätt i kraft.



## I. Inledning

## 1. Överblick av gällande bestämmelser

Från systematisk synpunkt brukar de olika slagen av nyttjanderätt till fast egendom indelas i totala och partiella. Arrende räknas till den förra gruppen. Andra exempel på total nyttjanderätt är hyra, tomträtt, åborätt och vattenfallsrätt. Utmärkande för dem alla är att nyttjanderättshavaren för utövande av sin rätt i allmänhet förutsättes disponera den upplåtna fasta egendomen ensam och ha den i sin besittning. Medan nyttjanderätter sådana som tomträtt, åborätt och vattenfallsrätt kan sägas vara speciella och tämligen skarpt avgränsade är arrende och hyra mera generella och icke alltid lika lätta att avgränsa. Rätt att nyttja annans hus eller del av hus är hyra, medan rätt att nyttja annans jord är arrende.<sup>1</sup>

Arrendet kan — inom nyttjanderättens ram — avse vilket ändamål som helst.<sup>2</sup> Sker arrendet »till brukande» föreligger jordbruksarrende. Sker en markupplåtelse för annat ändamål än jordbruk föreligger lägenhetsarrende.<sup>3</sup> I de talrika fall där en upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom omfattar både hus och jord uppstår icke sällan gränsdragningsproblem. Detta inträffar oftare mellan jordbruksarrende och hyra än mellan lägenhetsarrende och hyra. Det torde nämligen höra till undantagen att en upplåtelse av hus i förening med jord blir att beteckna som lägenhetsarrende. Har i en gränssituation parterna i avtalet betecknat en viss upplåtelse som lägenhetsarrende eller hyra saknas därför i allmänhet skäl att icke godtaga rubriceringen, detta sagt under förutsättning att fråga ej är om ett försök att kringgå tvingande lagregler. Att, såsom händer, beteckna upplåtelse av tomtplats utan hus som hyra är dock felaktigt. När det gäller gränsen mellan jordbruksarrende och lägenhetsarrende bestämmes jordbruksarrendet positivt (»upplåtes till brukande mot lega»; 1 § första stycket AL) och lägenhetsarrendet negativt

<sup>1</sup> Utanför den av lagen brukade terminologin användes arrende också om upplåtelse av annat än fast egendom, t. ex. en rörelse. I denna framställning åsyftas emellertid endast arrende i dess av lagen nyttjade betydelse.

<sup>2</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 117.

<sup>3</sup> Uttrycket *lägenhetsarrende* förekommer icke i NJL. Det har dock varit vedertaget alltsedan lagens tillkomst; NJA II 1908 nr 5 s. 25. Lagberedningen har föreslagit att termen upptages i jordabalken; SOU 1960: 24 s. 78. — En tredje typ av arrende — i lagens mening — är fiskearrende, varmed avses sådan upplåtelse av fiskerätt som huvudsakligen avser yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning, se lagen den 27 juni 1957 om fiskearrenden och 1 kap. 7 § andra stycket NJL.



(»arrende för annat ändamål än jordbruk»; 70 § första stycket AL). Varje arrendeupplåtelse (av fast egendom) som icke är att hänföra till jordbruksarrende (eller fiskearrende) är således lägenhetsarrende.

Lägenhetsarrendet erhöi sin — i sina huvuddrag alltjämt bestående — författningsmässiga reglering i och med tillkomsten av 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom, vilken fortfarande bildar grundvalen för gällande arrende-, hyres- och tomträttslagstiftning. Nyttjanderättslagens andra kapitel bär rubriken *Om arrende* och benämnes vanligen *arrendelagen* eller *allmänna arrendelagen*. Det centrala lagrummet för lägenhetsarrende är 70 §, som är kapitlets sista och har rubriken *Om arrende för annat ändamål än jordbruk*.<sup>4</sup>

För lägenhetsarrende gäller — förutom 70 § arrendelagen — dels de lagrum i arrendelagen till vilka 70 § andra stycket direkt eller indirekt hänvisar, dels 1 kap. nyttjanderättslagen som innehåller bestämmelser som är gemensamma för nyttjanderätt till fast egendom överhuvudtaget.

Den gällande rättens materiella innehåll när det gäller lägenhetsarrende skall närmare belysas i de följande olika avsnitt i vilka ämnet av praktiska skäl uppdelas. *Allmänt* kan sägas om bestämmelserna om lägenhetsarrendet att de kommit att allt mer skilja sig från vad som gäller om jordbruksarrende och hyra. Under den tid som gått sedan tillkomsten år 1907 av nyttjanderättslagen har olikheterna mellan de tre upplåtelseformerna, som från början företedde betydande likheter, blivit allt större. Detta hänger samman med att under denna tid flera och omfattande reformer skett beträffande såväl jordbruksarrende som hyra, medan bestämmelserna om lägenhetsarrende i det väsentliga bibehållits sedan år 1907.

När det gäller reformer av jordbruksarrendet må här erinras om lagen den 25 juni 1909 om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarne (»norrländska arrendelagen»). Lagen var starkt socialt betonad, vilket lag-

<sup>4</sup> 70§ AL är — efter senaste ändring den 18 oktober 1963 — av följande lydelse.

Avtal, varigenom jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.

Å sådan upplåtelse skola stadgandena i 4 §, 5 § första stycket, 6—9 §§, 18 § utom vad angår elektrisk anläggning, 22, 25 och 26 §§, 27 § första stycket, 29—34, 36—41 §§, 42 § första stycket samt 45—48 §§ äga motsvarande tillämpning. Härvid gälle dock, att sådant fastställande av arrenderättens värde, som avses i 8, 9 och 33 §§, skall ske genom skiljemän i den ordning 18 § föreskriver, att stadgandena i 29 § och 42 § första stycket skola äga tillämpning allenast, om avtalet var skriftligen upprättat, samt att vad 33 § stadgar angående rätt för jordägaren att uppsäga avtalet ej skall tillämpas efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, ej heller innan tillträde skett, där arrendatorn på anfordran inom utgången av nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Är ej arrendetiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren, där avtalet var skriftligen upprättat; var ej avtalet så upprättat, och vill ej nye ägaren låta arrendatorn kvarsitta, uppsäga han avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde, eller vare avtalet mot honom gällande.

Ej må genom förbehåll i avtalet stadgas inskränkning i arrendatorns rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta, ej heller för arrenderättens förverkande stadgas annan grund än 36 och 37 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.



tekniskt kom till synes på det sättet att parterna med giltig verkan icke kunde beröva arrendatorn förmåner som tillförsäkrats honom i lagen och ej heller kunde ålägga honom mera omfattande skyldigheter än lagen innehöll. Redan 1907 års lag innehöll några (även vid lägenhetsarrende) indispositiva bestämmelser, men medan de i regel var ömsesidigt tvingande utmärkte sig den norrländska arrendelagen därav att den var tvingande endast gentemot den ena parten i kontraktsförhållandet, nämligen jordägaren. Lagens giltighet var begränsad dels till vissa delar av riket, dels till vissa kategorier av arrenden, dels ock till vissa kategorier av jordägare. Giltighetsområdet undergick vissa förändringar under den tid lagen gällde. Den upphävdes år 1943. — En annan väsentligen socialt betonad arrendereform, som kom att gälla även lägenhetsarrendatorerna, innebar tillkomsten av *lagen den 13 maj 1921 med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord*. Medan tidigare en fideikommissinnehavares arrendeupplåtelser icke var bindande för hans efterträdare, föreskrevs genom 1921 års lag — lika för jordbruksarrende och lägenhetsarrende — att så i regel skulle vara fallet. Lagen inarbetades i nyttjanderättslagen år 1927 och motsvaras där numera av 1 kap. 9 §. 1927 års arrendereform hade också på annat sätt betydelse för lägenhetsarrendena. En del av den norrländska arrendelagens principer infördes då i den allmänna arrendelagen. Samtidigt utvidgades de för jordägaren i regel tvingande bestämmelser som alltsedan 1907 funnits i nyttjanderättslagen (2 kap. 7 §) om arbetsavtal i samband med arrende. Bestämmelserna, vilka redan förut gällt även lägenhetsarrende, gjordes tillämpliga därå även i sitt nya skick. — En ytterligare påbyggnad på den sociala lagstiftningen angående jordbruksarrende skedde år 1943. Den då genomförda reformen tog nästan enbart sikte på förhållandena vid jordbruksarrende, men kom indirekt att få verkningar också för lägenhetsarrende. Detta gällde exempelvis om de nu ytterligare utbyggda reglerna om arbetsavtal i samband med arrende (45—48 §§ AL) och den tvingande bestämmelsen (i 6 §) att legan alltid skall vara utsatt i pengar. Den år 1943 för sociala jordbruksarrendatorer införda optionsrätten (företrädesrätt för den sittande arrendatorn till nytt arrendeavtal) fick däremot icke någon motsvarighet i fråga om lägenhetsarrende.

År 1918 gjordes en betydande grupp av lägenhetsarrenden genom den första s. k. *ensittarlagen* («lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område») till föremål för särbehandling. Syftet med lagen var att genom ett expropriationsliknande förfarande möjliggöra för ägare av bostadshus på annans mark att bli ägare också till det upplåtna tomtområdet. Den första ensittarlagen ersattes år 1920 av en ny. Denna ersattes år 1925 av den alltjämt gällande lagen i ämnet. Förutsättningarna för att en lägenhets- eller jordbruksarrendator eller annan nyttjanderättshavare enligt lagen skall bli ägare till den upplåtta marken är — i huvudsak — följande: 1. Marken skall innehas för jordbruks- eller bostads-



ändamål. 2. Marken skall utan avbrott ha innehafts av annan än jordägaren sedan den 1 januari 1919. 3. På området skall finnas ett boningshus som tillhör nyttjanderättshavaren och lämnar honom och hans familj nöjaktig bostad. 4. Huset eller annat hus, som uppfyller samma krav, skall ha funnits på marken den 1 januari 1919. 5. Det vid inlösningsstillfället befintliga boningshuset skall tillsammans med andra hus som nyttjanderättshavaren kan äga på området motsvara minst en fjärdedel av värdet på marken med därå befintliga byggnader. — Om dessa och övriga av lagen uppställda förutsättningar är för handen, är nyttjanderättshavaren berättigad att mot lösen av mark och eventuella — jordägaren tillhöriga — hus förvärva äganderätten därtill. Bestämmandet av löseskillingen och övriga med inlösningsen sammanhängande spörsmål handlägges vid lantmäteriförrättning. Ensittarlagen äger ej tillämpning på mark som äges av kronan, stad, köping eller municipalsamhälle. — Av särskilt intresse i detta sammanhang är att lagen icke kräver att nyttjanderättshavaren själv bor på området.<sup>5</sup> Icke heller möter något hinder att lösningsrätten omfattar mark varå endast finns fritidshus. Dock torde krävas att detta (eller annat likvärdigt hus) fanns på platsen den 1 januari 1919 och att det redan då var fullt vinterbonat.<sup>6</sup>

Enligt från lantmäteristyrelsen inhämtade uppgifter har under åren 1928—1963 avslutats 27 441 ensittarförrättningar. Genomsnittsarealen för varje inlöst område utgjorde för hela denna period 0,9445 hektar. Hur förrättningararna fördelar sig på olika typer av upplåtelser är ej känt. 1954 års fastighetsbildningskommitté uttalar emellertid att det varit rätt vanligt att inlösen enligt ensittarlagen kommit till stånd på ansökan av personer som förvärvat husen för fritidsändamål.<sup>7</sup> Lagen har också haft den effekten att antalet »egna hem» på annans mark (här bortses från tomträttsupplåtelse) minskat väsentligt och — även om de ingalunda helt försvunnit — ej längre kan sägas vara något samhällsproblem. Fastighetsbildningskommittén har i det nyss återopade betänkandet *Ändringar i ensittarlagen m. m.* föreslagit den ändringen att det skall vara tillräckligt att boningshus fanns på platsen den 1 januari 1928. Kommittén föreslår vidare att det för rätt till inlösen skall krävas att »nyttjanderättshavare» varit bosatt på platsen sedan 1928. Ägare av fritidshus (tillkomna efter den 1 januari 1919) erhåller därför genom förslaget icke någon utsträckt rätt att genom ensittarförrättning bli ägare till marken. Det föreslås slutligen att ensittarlagen skall upphöra att gälla år 1976.<sup>8</sup>

Även andra delar av nyttjanderättslagen (än arrendebestämmelserna) har reformerats efter lagens tillkomst. Lagens bestämmelser om hyra undergick en modernisering år 1939, varvid bl. a. antalet gentemot fastighetsägaren tvingande regler ökades. En form av indirekt besittningsskydd för hyresgäst

<sup>5</sup> NJA 1924 s. 446 och 617 samt 1931 s. 140.

<sup>6</sup> NJA 1934 s. 278 och där lämnade hänvisningar till äldre rättsfall.

<sup>7</sup> SOU 1965: 26 s. 54.

<sup>8</sup> Arrendelagsutredningen har i sitt remissvar lämnat förslaget utan erinran.



infördes (38—40 §§ HL). Det utformades icke som en rätt att efter den avtalade hyrestidens slut få sitta kvar i lägenheten utan som en rätt för hyresgästen till skadestånd om hyresvärden vägrade att förlänga hyresförhållandet. I samband med de under de båda världskrigen inträffade kristiderna genomfördes — utanför nyttjanderättslagens ram — provisorisk lagstiftning till hyresgästernas skydd. Efter flera förlängningar och ändringar gäller sålunda allttjämt 1942 års provisoriska *lag om hyresreglering m. m.* Lagen är sedan åtskilliga år tillbaka föremål för en successiv avveckling. Lagen kompletteras av *lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört* och den provisoriska *lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal*. Ett förslag att inarbeta hyresregleringslagstiftningens regler om besittningsskydd och hyresreglering i 3 kap. nyttjanderättslagen föreligger i *hyreslagskommitténs betänkande Reviderad hyreslag* (SOU 1961:47). Förslaget har hittills icke lett till lagstiftning. Frågan har i stället från något andra utgångspunkter för förnyad utredning anförtrots åt *hyreslagstiftningssakkunniga*.

Ytterligare andra kategorier av nyttjanderätter har moderniserats efter nyttjanderättslagens tillkomst. År 1911 tillskapades — huvudsakligen efter förebild av de dåvarande tomträttsreglerna — institutet *vattenfallsrätt* som nu regleras av 5 kap. nyttjanderättslagen. Lagens fjärde kapitel, som behandlar *tomträtten* gjordes till föremål för en genomgripande revision år 1953. År 1957 utbröts de inledningsvis omnämnda *fiskearrendena* genom en särskild lag i ämnet. Deras juridiska konstruktion erinrar i mycket om de regler som gäller för de sociala jordbruksarrendena. Fiskearrendatorerna är bl. a. tillförsäkrade optionsrätt.

## 2. Reformkrav beträffande sommarstugearrenden

Medan sålunda stora grupper av nyttjanderättsavtal under tiden efter tillkomsten av 1907 års lag blivit föremål för översyn och reformer, har — bortsett från ensittarlagstiftningen — någon motsvarighet icke skett beträffande lägenhetsarrendena. Detta gäller både gruppen som helhet och de olika mer eller mindre enhetliga avtalstyper som påträffas inom den.

I samband med reformer av jordbruksarrendet har visserligen även lägenhetsarrendet ändrats på några punkter. Bortses från dessa ändringar, vilka om än icke betydelslösa dock icke i något fall gjorts särskilt med tanke på de särskilda problem som sammanhänger med lägenhetsarrende, har lägenhetsarrendet allttjämt samma rättsliga innebörd som det erhöi vid tillkomsten av 1907 års lag. Förhållandet kan till en del förklaras med att lägenhetsarrende utgör en samlingsbeteckning för ett stort antal sinsemellan avvikande typer av nyttjanderättsupplåtelser, vilka icke lika lätt som exempelvis



jordbruksarrende, hushyra eller tomträtt lämpar sig för särbehandling. Detta hade också 1907 års lagstiftare klart för sig. Lagberedningen uttalade sålunda.<sup>1</sup>

Klart är, att dylika arrenden kunna, allt efter det ändamål, för vilket upplåtelsen skett, vara sinsemellan ganska skiljaktiga. Hit är att hänföra den stora mängden av jordavsöndringar för viss tid eller till besittning på livstid, avsedda att bereda arrendatorn tillfälle att uppföra eget hus, anlägga en fabrik eller dylikt; härunder innefattas även sådana smärre uppåtelser som arrende av en upplagsplats och dylikt. Ofta nog angiver i dessa fall avtalet icke, till vilket ändamål det upplåtna området skall användas.

Under senare tid, det gäller särskilt den sista efterkrigstiden, kan man tydigare än förut urskilja vissa kategorier av lägenhetsarrenden som skiljer sig från återstoden och därför kan sammanföras till särskilda avtalstyper. Det gäller i synnerhet om arrendeupplåtelser för sommarstugor och andra sådana fritidshus. Detta i förening med att andra och på sitt sätt lika enhetliga kategorier av nyttjanderätter under det gångna halvseket erhållit ändrade och efter det aktuella behovet bättre anpassade regler får anses vara den främsta orsaken till det tid efter annan framförda kravet på en översyn och reform också av reglerna om lägenhetsarrende.

När spørsmålet om ändrade bestämmelser för lägenhetsarrende först på allvar blev aktuellt i parlamentariskt sammanhang gällde det sålunda vad som ofta kallats *sommarstugearrende*, d. v. s. (lägenhets-)arrende som skett i syfte att möjliggöra för arrendatorn att på det upplåtna området kunna ha en av honom ägd sommarstuga eller annat fritidshus. Denna avtalstyp har därefter under den fortsatta debatten om lägenhetsarrendet kommit att stå i centrum. Detta är av flera skäl naturligt. Antalet sommarstugor på såväl egen som annans mark befinner sig i snabb ökning, vilket gjort att just avtal för sommarstugearrende kommit att framträda som en särskild avtalstyp.

I motioner till 1955 års riksdag<sup>2</sup> hemställdes om en utredning med syfte att i första hand »öka sommarstugearrendatorers skydd mot uppsägning». I motiveringen uttalas bl. a.

Under de senaste decennierna har det blivit allt vanligare att människor skaffat sig sommarstuga på annan ort. Ofta står dessa fritidshus på mark som stugägaren innehar endast med arrenderätt. Några enhetliga normer för dylika upplåtelser torde ej finnas. Avtalsförhållandena torde vara mycket växlande. Det förekommer skriftliga avtal för bestämd tid men också muntliga avtal på obestämd tid. Enligt lagen upphör ett tillsviareavtal efter det uppsägning å någondera sidan skett. — — — Stugägaren förlorar därvid med kort varsel sin rätt att ha stugan kvar. Han kan visserligen flytta stugan men den rätten är i regel ej mycket värd. Rättskyddet för ägare av sommarstugor på arrenderad mark förefaller sålunda att vara otillräckligt. Den gällande arrendelagen synes ej vara ägnad att tillgodose de speciella intressen det här gäller. En översyn är därför påkallad. I första hand bör

<sup>1</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 118.

<sup>2</sup> I: 165 av herrar Sundelin och Danmans samt II: 206 av fru Sandström m. fl. Motionerna är likalydande. Den fullständiga texten återfinnes bland andra kammarens motioner.



överbågas huruvida arrendatorns skydd mot uppsågning kan ökas. Det kan också ifrågasättas om icke en jordågarer som säger upp arrendatorn borde vara skyldig att inlösa arrendatorns byggnader.

1955 års motioner gjordes till föremål för en begrånsad remissbehandling. Positiva till tanken på en reform i den riktning som antyttis i motionerna var *lantmåteristyrelsen* samt *länsstyrelserna i Stockholms och Västerbottens län*. En negativ ställning intogs av *länsstyrelsen i Hallands län*. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* tillstyrkte motionerna utan närmare motivering. Yttrandenas huvudinnehåll i övrigt återges här.

### *Lantmåteristyrelsen*

Frågan om ökat rättsskydd åt innehavare av sommarstugearrenden kan bedömas ur två skilda synpunkter. Å ena sidan är det ett allmänt intresse att markanvändning och bebyggelse icke motverkar de allmänna plan- och naturskyddsintressena. Från denna utgångspunkt böra arrendeupplåtelseerna bedömas med samma försiktighet som äganderättsupplåtelseerna. För förvärv av sommarstugedomter med äganderätt gälla således vissa restriktioner, som i regel grunda sig på allmänna planpolitiska intressen, däri inräknat intresset att åt allmänheten säkra tillgången på rekreationsområden av olika slag. Det förefaller naturligt att de motiv som föranlett dessa restriktioner när det gäller förvärv med äganderätt, även ha viss giltighet när det gäller bedömningen ur allmän synpunkt av arrendeupplåtelse och rättsskyddet åt arrendatorerna. I annat fall skulle nyttjanderättsupplåtelse — såsom i vissa fall redan skett — komma att utnyttjas för att kringgå de planpolitiska kraven i fråga om markanvändningen. Detta gäller särskilt därest ett stärkande av nyttjanderättshavarnas ställning skulle taga sig uttryck i att dessa tillerkännas inlösenrätt.

Å andra sidan kunna vissa sociala synpunkter och billighetssynpunkter anföras för ett visst skydd för innehavarna av sommarstugearrenden. Helt naturligt kunna exempel också anföras, där de förut antydda planpolitiska synpunkterna sakna betydelse. Styrelsen ifrågasätter dock om de praktiska fallen, då ett ökat rättsskydd kan te sig motiverat, äro särskilt många.

Frågan torde främst äga betydelse beträffande redan träffade avtal. Skall arrendatorns rättsställning i dessa fall stärkas genom en retroaktivt verkande lagstiftning torde denna antingen komma att innebära en tvångsvis ändring av redan träffade avtal eller också torde den få begrånsas till att i princip endast innebära en komplettering av redan träffade avtal.

Att genom retroaktivt verkande lagregler ändra innehållet i redan träffade avtal synes icke böra ske utan mycket starkt vågande skål. Har t. ex. viss begrånsad arrendetid eller viss uppsågningstid föreskrivits vid en upplåtelse av en sportstugedomt torde denna överenskommelse enligt styrelsens uppfattning böra respekteras av lagstiftningen. Några tillräckliga skål för att genom en retroaktivt verkande lagstiftning häva en sådan överenskommelse synes icke föreligga. Även om fritidsbebyggelsen har mycket viktiga sociala funktioner att fylla, synas förhållandena icke vara sådana, att sociala skål kunna åberopas för tvångsvisa ändringar av innehållet i redan träffade avtal om sommarstugearrenden.

Den nu antydda principiella ståndpunkten utesluter dock icke, att avtal, som äro ofullständiga i ena eller andra avseendet, kunna kompletteras av lagregler, som ge nyttjanderättshavaren en i vissa avseenden starkare ställning än vad nu är fallet. Det ur praktisk synpunkt viktigaste fallet torde gälla de äldre muntliga avtal, som



från början icke inrymma några överenskommelser om arrendetidens längd eller om uppsägningstid. Att för sådana fall föreskriva viss minsta arrendetid eller viss minsta uppsägningstid — t. ex. fem resp. två år — torde knappast kunna anses såsom något större intrång i avtalsfriheten.

Nuvarande arrendelag föreskriver i 2 kap. 70 § fjärde stycket bl. a., att ny ägare av fastighet äger att inom viss tid efter det överlåtelsen skedde uppsäga lägenhetsarrendatorn i de fall endast muntligt arrendeavtal föreligger. Detta torde gälla även om det muntliga avtalet avsett upplåtelse på viss tid, t. ex. livstid. Även i detta avseende synes arrendatorns ställning kunna stärkas utan att avtalsfriheten i princip rubbas. Reglerna skulle t. ex. kunna ändras därhän, att det ursprungliga avtalet i princip bör gälla lika oavsett om det träffats muntligt eller skriftligt. Åtskilliga praktiska invändningar kunna emellertid göras mot en sådan ändring. Det kan t. ex. vara vanskligt att leda i bevis vad som ursprungligen avtalats muntligen. Styrelsen anser det därför för sin del icke lämpligt att på nu antytt sätt ge muntliga upplåtelser samma principiella ställning som skriftliga. Däremot synas regler om en minsta arrendetid och en minsta uppsägningstid även i detta fall kunna införas i lagen och göras tillämpliga gentemot ny ägare.

Vad nu sagts i fråga om äldre avtal har sin motsvarighet även beträffande nya avtal. Skall nyttjanderättshavarens ställning i sådana fall stärkas, torde detta antingen komma att innebära en inskränkning av avtalsfriheten, d. v. s. taga sig uttryck i lagregler, som utsäga att nyttjanderättsavtal i berörda fall ej få innehålla vissa för arrendatorn oförmånliga villkor, eller också torde åtgärderna få begränsas till att i princip endast avse en komplettering av ofullständiga avtal i analogi med vad som förut antytts i fråga om äldre avtal. Styrelsen kan ej finna, att några tillräckligt bärande motiv för en begränsning av avtalsfriheten i nu aktuellt syfte anförts.

Lantmäteristyrelsen finner således, att en ändring av nuvarande regler om sommarstugearrenden icke bör ske annat än möjligen i fråga om en minsta arrendetid eller en minsta uppsägningstid i de fall ofullständiga avtal föreligga. Det synes dock tveksamt om något väsentligt vinnes genom en sådan ändring med hänsyn till det sannolikt ringa antal fall, då de ändrade bestämmelserna skulle komma att tillämpas. Styrelsen ifrågasätter för sin del om ej den berörda frågan bör upptagas vid en mera allmän översyn av nyttjanderättslagens bestämmelser.

*Länsarkitekten i Stockholms län* tillstyrkte — i yttrande till länsstyrelsen — att en utredning i frågan kom till stånd.

Bebyggelse och fastighetsbildning hör ofta samman, men bebyggelse utan fastighetsbildning är icke något ovanligt förhållande och har sedan långt tillbaka förekommit i olika sammanhang. Denna bebyggelse har förekommit på samfälligheter, på ecklesiastisk mark, på mark i kommunens ägo och på enskild mark. Den har kanske varit vanligare förr än nu men förekommer alltjämt i stor utsträckning med olika utbredning i olika landsändar. Ofta sammanhänger emellertid sommarbebyggelsen med särskild fastighetsbildning. Sportstugeplanernas mångfald vittnar här om. — — —

Båda sätten att åstadkomma bebyggelse för rekreatiönsändamål har fördelar och olägenheter. Den bebyggelse, som grundas på en verklig fastighetsbildning skänker ägaren en känsla av trygghet, som en arrenderad tomt icke skänker. Belåningsmöjligheterna äro helt andra och tillgången kan kanske lättare realiserars vid behov. Underhållet kanske blir grundligare. Å andra sidan må framhållas särskilt ur allmän synpunkt att fastighetsbildningen styckar upp jorden och försvårar, hart när omöjliggör markens användande för annat ändamål, om så skulle visa sig önskvärt efter



en viss tidsperiod. Man skulle aldrig kunna tänka sig ett bortsäljande av kolonilotter på fri och egen grund invid eller inom en stad men väl ett arrenderande på viss tid. Inpå växande samhällen är byggnader på ofri grund icke något onaturligt utan utarrenderandet en rationell form för markupplåtelse.

Den arrenderade tomten innebär en mera osäker grund att bygga på. Byggnaderna begränsas och göras mera provisoriska, tomtplatsens anordningar bli knappare allt med tanke på osäkerheten om tiden för besittandet. Men stugägaren slipper den kontantinsats köpet av tomtplatsen innebär även om detta belopp i stället måste sättas till byggandet. En stugbyggare torde härjämte i vissa fall vara till freds med en begränsad tid om han erhåller lägre kostnader för sin tomt.

Man kommer alltså till att båda formerna för bildandet av sommarsamhällen komma att användas i fortsättningen, varvid troligen arrendetomten kommer att förekomma lika ofta som nu, kanske rikligare i framtiden. — — —

Med hänsyn till vad som ovan framkommit synes det önskvärt att vissa normer framkomma för att icke endast öka arrendatorernas skydd mot uppsägning utan också för att överhuvudtaget reglera förhållandet mellan arrendator och markägare i vidare mån än arrendelagen medger. Båda parter böra vara betjänade av en klar uppgörelse om rättigheter och skyldigheter och om formerna för ett arrendes upphörande, eventuella ersättningsgrunder och andra frågor av betydelse.

#### *Överlantmätaren i Stockholms län (i yttrande till länsstyrelsen)*

Innehavare av lägenhetsarrende har gentemot markägaren en svagare ställning än en innehavare av jordbruksarrende. Därest arrendatorn icke avtalat om viss tids arrende eller om avtalet endast är muntligt, kan han alltid riskera att utsättas för uppsägning, förhöjning av arrendeavgiften eller tvånget att avflytta med därav följande kostnader. Många av de sommarstugor, som under senare år uppförts på ofri grund, torde emellertid vara små och enkla samt uppförda så att de tämligen lätt kunna flyttas. I sådana fall torde olägenheterna med nuvarande bestämmelser icke framträda så starkt. Man kan också förmoda att om arrendatorns ställning varit starkare, någon arrendeupplåtelse över huvud taget icke kommit till stånd i åtskilliga sådana fall.

En hel del sommarbebyggelse å ofri grund särskilt av äldre datum torde emellertid vara av mera varaktig natur och svårare att flytta utan stora förluster. Om arrendatorn i dylika fall icke säkrat sig om livstidsarrende eller viss bestämd, längre arrendetid, kan han givetvis i likhet med vad fallet är vid övriga lägenhetsarrenden, komma i en oförmånlig ställning. — — —

Inom Stockholms stads och HSB:s områden sker enligt uppgift upplåtelseerna på arrendators livstid. I de övriga fallen torde enligt vad som kunnat utrönas arrendetiderna variera mellan ett och tio år.

I en del fall torde arrendeformen ha kommit till användning, sedan hinder för avstyckning visat sig föreligga, t. ex. på grund av gällande bestämmelser om planläggning såsom villkor för fastighetsbildningen. Det torde även ha förekommit i olika delar av landet att arrendeupplåtelseerna medfört olämplig lokalisering och sammangyttrad bebyggelse.

Med hänsyn till den stora utbredning sommarbebyggelsen numera fått och den betydelse den har för stadsbefolkningens rekreation, anser överlantmätaren det befogat att utredning verkställas i det av motionärerna avsedda syftet att i viss begränsad utsträckning stärka arrendatorernas ställning. Den ökade sommarbebyggelsen har emellertid aktualiserat även andra problem, såsom möjligheterna att förhindra sådan bebyggelses övergång till helårsbostäder av mindre lämplig beskaffenhet och lokalisering. Specialregler för sommarbebyggelsen kunna sålunda



erfordras även i andra avseenden än de av motionärerna berörda. Överlantmätaren vill därför ifrågasätta om icke en mera allsidig utredning av sommarbebyggelsens problem bör komma till stånd.

### *Länsstyrelsen i Stockholms län*

Såsom torde vara allmänt bekant förekommer inom Stockholms län en omfattande bebyggelse för fritidsändamål. Även om denna bebyggelse väsentligen äger rum på mark, som förvärvats med äganderätt, sker dock upplåtelse av tomter för sommarstugor i icke ringa omfattning i form av arrende. Sistnämnda upplåtelseform har emellertid — såvitt länsstyrelsen kunnat utröna — hittills här icke föranlett några mera framträdande olägenheter av de slag motionärerna åsyfta. Enligt länsstyrelsens uppfattning erbjuda ock redan gällande bestämmelser om s. k. lägenhetsarrende i 2 kap. 70 § jordabalken, väl utnyttjade, vissa icke alltför begränsade möjligheter att komma tillrätta med hithörande problem. På sätt överlantmätaren i sitt yttrande närmare utvecklat, ha dock innehavarna av lägenhetsarrenden otvivelaktigt i vissa avseenden en tämligen svag ställning i förhållande till vederbörande markägare; under vissa förutsättningar torde dessa nyttjanderättshavare kunna åsamkas förluster. Detta synes icke minst vara förhållandet med dem, som arrendera tomter för sommarstugor. Det vill sålunda förefalla, som om motionärerna ha visst fog för sitt uttalande, att den nuvarande arrendelagstiftningen i en del hänseenden är mindre väl lämpad för ifrågavarande särskilda arrendeförhållanden. Då man vid utarbetandet av hithörande lagbestämmelser av naturliga skäl knappast lär ha haft sommarstugotomterna speciellt i blickpunkten, synes detta för övrigt ej vara ägnat att väcka förvåning.

Beskaffenheten av gällande lagstiftning i förening med den allt större betydelse ur socialhygienisk synpunkt som fritidsbebyggelsen under senare år erhållit synes länsstyrelsen utgöra tillräcklig anledning att, på sätt motionärerna med instämmande av länsstyrelsens båda hörda experter förorda, låta närmare undersöka möjligheterna att stärka här ifrågavarande arrendatorers rättsliga ställning. Vid en blivande översyn i nu angivet syfte av förevarande lagstiftning torde emellertid skäl föreligga att framgå med viss försiktighet; särskilt synes man därvid böra undvika att i lagen införa bestämmelser, vilka skulle kunna befaras göra jordägarna i allmänhet mindre benägna att i fortsättningen — över huvud taget eller i allt fall till överkomligt pris — utarrendera mark för fritidsbebyggelse.

### *Länsstyrelsen i Hallands län*

De skäl av social och allmän natur, som föranlett att vid vissa jordbruksarrenden arrendatorernas rättsliga ställning förstärkts, göra sig icke med samma styrka gällande beträffande lägenhetsarrenden. I vissa hänseenden stå dessa upplåtelser hysesavtalet närmare.

I Hallands län har sommarstugebebyggelsen stor omfattning. Enligt den av länsstyrelsen igångsatta strandutredningen i länet har antalet sommarstugor kring länets kust uppskattats till omkring 16 000, varav cirka 15 % äro uppförda på arrenderad mark. Många av dessa stugor bestå av s. k. byschor av enkel beskaffenhet och av masonitstugor. Ur social synpunkt fyller arrendeupplåtelseerna ett stort behov. Många som icke ha ekonomisk möjlighet att skaffa kapital för inköp av tomt, ha genom arrendeavtal möjlighet att få sin önskan om sommarvistelse i egen sommarstuga uppfyllt.

Länsstyrelsen anser det knappast lämpligt att för nu ifrågavarande slag av arrenden införa lösningskyldighet för markägaren beträffande av arrendatorn uppförd byggnad eller att införa någon slags optionsrätt för arrendatorn. Införandet av sådana bestämmelser skulle lätt kunna medföra att markägarna icke i samma



utsträckning som nu bliva benägna att upplåta tomter på arrenden, en utveckling som ur social synpunkt knappast är önskvärd. I de fall, då arrendeavtalet är på kort tid, torde den å marken uppförda stugan ofta vara av så enkel beskaffenhet, att det icke erbjuder några större svårigheter att bortföra den till annan plats. Då det gäller större och mera påkostade sommarstugor torde arrendeavtalen i allmänhet vara så utformade, att arrendatorns rätt behörigen tillgodoses.

De nuvarande bestämmelserna, som i stor utsträckning medgiva avtalsfrihet mellan parterna, synas i stort sett vara tillfredsställande. Länsstyrelsens erfarenhet av ifrågavarande arrendeupplåtelser har icke givit vid handen något mera påtagligt behov av ökat rättsskydd åt arrendatorn.

Motionerna behandlades i *tredje lagutskottet*, som förordade (utl. 29/1955), att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende i lämpligt sammanhang gjordes till föremål för översyn »i syfte att öka arrendatorns skydd mot uppsägning». I sin motivering uttalade utskottet bl. a.

Lägenhetsarrende, vartill är att hänföra arrende av tomtområde för bebyggelse, skiljer sig från jordbruksarrende bland annat därigenom att skriftlig form icke är obligatorisk vid avtalets ingående och att upplåtelser på helt obestämd tid är tillåtna. I sistnämnda fall kan kontrahenterna när som helst uppsäga avtalet. Arrendator, som tillträtt fastigheten men endast har muntligt avtal, kan, även där avtalet är slutet för viss tid eller livstid, av ny ägare till fastigheten uppsägas inom tre månader efter överlåtelsen. Har uppsägning skett, skall arrendatorn avträda fastigheten å den fardag som infaller näst efter sex månader från uppsägningen.

Motionärerna påtalar den osäkerhet, som sålunda vidlåder lägenhetsarrendatorns rättsställning i händelse hans nyttjanderätt grundar sig å muntlig upplåtelse eller gäller för obestämd tid, fall som i praktiken icke sällan torde sammanträffa. Såsom exempel på fall, då gällande lagregler visat sig medföra olägenheter för innehavare av sommarstugearrenden nämner motionärerna ett område, varest av ålder förekommit en viss stugbebyggelse, som under senare år alltmera ökat. Ifrågavarande område utgjorde en bysamfällighet, och eftersom skriftliga upplåtelser från början icke förekommit, hade även i fortsättningen endast muntliga avtal träffats. Allt eftersom åren gått hade delägarskapet i bysamfälligheten undergått förändringar, och de nya delägarna kände måhända icke samma förpliktelse mot arrendatorerna som de äldre gjorde. På så vis hade en viss osäkerhet uppstått för ägarna av de många sommarstugorna.

Otvivelaktigt måste det anses otillfredsställande att den som å ofri grund uppfört en byggnad av icke alltför enkel beskaffenhet innehar tomtområdet för densamma på så osäkra villkor, som fallet är då lägenhetsarrende upplåtits på obestämd tid eller genom allenast muntligt avtal.

Att lägenhetsarrendatorernas rätt icke omgärdats med samma garantier som jordbruksarrendatorernas förklaras av att de sociala synpunkterna ansetts väga mindre tungt vid lägenhetsarrende än vid jordbruksarrende. Ihågkommas bör, att lägenhetsarrende omfattar icke blott upplåtelse av byggnadstomt utan också upplåtelser för en mängd andra ändamål, exempelvis markens begagnande såsom lek- eller idrottsplats, såsom upplagsplats eller för industriellt bruk. Ett inskränkande av parternas avtalsfrihet på sätt som skett i fråga om jordbruksarrende skulle därför i många fall kunna vara direkt olämpligt. Med hänsyn till den mångskiftande karaktären av de upplåtelser, vilka regleras genom bestämmelserna om lägenhetsarrende, är det också mindre ägnat att förvåna, att sagda bestämmelser icke i alla avseenden ter sig lämpade för upplåtelser för det speciella ändamål, som åsyftas av motionärerna.



Såsom vissa av remissinstanserna framhåller torde de fall då nyttjanderättshavare, som uppfört byggnad för mera varaktigt bruk på det arrenderade området, grundar sin rätt allenast på avtal om upplåtelse tills vidare eller på muntligt avtal icke vara alltför vanliga. Anledningen till att arrendatorerna i det av motionärerna anförda exemplet från början icke erhållit skriftliga kontrakt kan sålunda vara att söka i det förhållandet att upplåtelsemark, som ingår i en bysamfällighet med många delägare, varför det före tillkomsten av 1921 års lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfälliga ägor och rättigheter kunnat vara ogörligt att få till stånd skriftliga medgivanden till upplåtelsemark från samtliga delägare i samfälligheten. Med de regler, som nyssnämnda lag innehåller om fattande av beslut med för samtliga delägare bindande verkan, samfällighetens ställande under särskild förvaltning m. m., torde dylika fall numera vara sällsynta.

I likhet med vad länsstyrelsen i Hallands län anført finner utskottet antagligt, att i de fall då sommarstugor av mera påkostad art uppföres på arrenderad mark arrendeavtalen, i varje fall från senare tid, utformats så att nyttjanderättshavarens intressen är behörigen tillgodosedda, samt att, där arrendatorns rättsställning är mera osäker, stugorna är av så enkel beskaffenhet, att de utan större olägenheter och förluster för ägaren kan bortföras och uppsättas på annan plats.

Riktigheten av vad nu anförts bestyrkes av vad i remissyttrandena uttalats om att några egentliga olägenheter icke försports av nu gällande rättsregler i ämnet. Emellertid utesluter detta icke att i en del fall — såsom ock motionerna bär vittnesbörd om — osäkerheten i arrendatorns rättsliga ställning kan medföra verkningar av icke önskvärd art. Med hänsyn härtill och i betraktande av ifrågavarande arrendens socialt sett viktiga uppgift att tillgodose de mindre bemedlades behov av mark för fritidsbebyggelse synes det befogat att överväga i vad mån nyttjanderättshavarnas ställning i dessa fall kan stärkas.

Vid prövningen av vilka åtgärder, som kan anses lämpliga i sådant syfte, måste en utgångspunkt vara att de nya reglerna icke får utformas så, att de motverkar sitt eget ändamål. Icke heller får en lagstiftning av förevarande art komma i strid med de av statsmakterna antagna grundsatserna för bebyggelseplaneringen.

I förstnämnda hänseendet bör uppmärksammas, att en anledning till att jordägarna medger arrendeupplåtelse av mark för fritidsbebyggelse kan vara, att bestämmelserna över markens framtida användning icke för någon längre tid undandrages markägaren. Skulle lagbestämmelserna skänka nyttjanderättshavaren alltför stark ställning, kan det befaras att markägarna blir obenägna att alls göra några upplåtelse av ifrågavarande slag. Ett dylikt gynnande av arrendatorns ställning skulle uppenbarligen också, såsom i ett remissyttrande framhålles, öppna goda möjligheter att kringgå de i jorddelningslagen uppställda villkoren för avstyckning. Av båda de skäl som här anförts får det enligt utskottets mening anses mindre välbetänkt att tillmötesgå ett krav om skyldighet för markägaren att inlösa nyttjanderättshavarens byggnader vid arrendetidens utgång.

Behovet av att stärka lägenhetsarrendatorernas ställning torde framför allt göra sig gällande beträffande reglerna om arrendetid och uppsägning. Att genom retroaktivt verkande lagregler ingripa i bestående, skriftligen ingångna avtal, innehållande bestämmelser om bestämd arrendetid, torde därvidlag icke böra ifrågakomma. Icke heller torde det, bland annat med hänsyn till faran för att tillgången på billiga arrenden för bebyggelseändamål därigenom kan minskas, kunna anses önskvärdt att, såvitt angår avtal för bestämd tid, i någon mera betydande mån för framtiden inskränka den nuvarande avtalsfriheten i fråga om avtalstidens längd. I främsta rummet lär det också, såsom förut anförts, vara tillsviare avtalen och de muntliga avtalen, som medfört olägenheter för nyttjanderättshavarna. Beträffande



dessa typer av avtal torde vissa riktlinjer för frågans lösning kunna sökas i lantmästeristyrelsens förslag om bestämmelser angående minsta arrendetid och minsta uppsägningstid. I sådant sammanhang kan även frågan om införande av motsvarighet till de för jordbruksarrende gällande reglerna om tyst förlängning av arrendeeavtal för viss tid komma under övervägande.

Utskottets utlåtande, som var enhälligt, föranledde ej någon debatt i kamrarna. Riksdagens skrivelse (nr 375/1955) till Kungl. Maj:t utformades i enlighet med utskottets hemställan.

### 3. Utredningsuppdraget

Direktiven för utredningen innefattas i yttrande till statsrådsprotokollet den 11 december 1959 av dåvarande chefen för jordbruksdepartementet, *statsrådet Netzén*, som därvid anförde bl. a. följande.<sup>1</sup>

Den nu gällande arrendelagstiftningen inrymmer huvudsakligen i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. I fråga om arrende av kommunal jord, ecklesiastisk jord och kronojord gäller vid sidan av nyttjanderättslagens regler vissa särskilda författningsbestämmelser.

I huvudsakligt syfte att bereda arrendatorer större trygghet vidtogs genom lag den 27 juni 1927 en del ganska ingripande ändringar i 1907 års lag. I anledning av beslut vid 1936 års riksdag tillsattes samma år en utredning med huvudsaklig uppgift att undersöka möjligheterna av att genom lagändringar ytterligare förbättra arrendatorernas ställning. Utredningen avgav år 1938 ett betänkande (SOU 1938: 38), vilket senare föranledde att vid 1943 års riksdag vittgående ändringar vidtogs i 1907 års lag. Den sociala arrendelagstiftningen erhöll därvid en utformning, som i allt väsentligt fortfarande gäller.

Under tiden från år 1943 har utvecklingen i olika avseenden påverkat arrende-frågans läge. De ändrade förhållandena på produktionsinriktningens, mekaniseringens och arbetskraftens område har sålunda medverkat till en minskning i brukningsenheternas antal. Minskningen har i avsevärd omfattning träffat arrendejordbruken. I sistnämnda avseende synes även arrendelagstiftningens utformning, särskilt beträffande byggnadskostnadernas fördelning, ha haft en bidragande betydelse. Å andra sidan torde den inträffade penningvärdeförsämringen och den därmed sammanhängande tendensen att ej avyttra realvärden ha medfört en ökning av arrenden av sådana jordbruk, där tidigare en försäljning av fastigheterna i samband med dödsfall var vanlig.

Utvecklingen har föranlett ett flertal framställningar om översyn av arrendelagstiftningen och då främst de sociala arrendebestämmelserna. Särskilt har därvid nämnts frågorna om optionsrätt samt byggnads- och underhållsskyldighetens fördelning mellan jordägare och arrendator. I samband därmed har bl. a. uttryckts önskemål om en samordning av de arrendebestämmelser, som gäller för ecklesiastisk jord, kommunal jord och sådan staten tillhörig jord, vilken ej förvaltas av domänverket, med de allmänna arrendebestämmelserna. Vidare har riksdagen hemställt, att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende i lämpligt samman-

<sup>1</sup> Här har uteslutits de delar av direktiven som enbart berör frågor om jordbruksarrende. Direktiven har i sin helhet tryckts i Post- och Inrikes Tidningar den 14 december 1959; huvudparten återfinnes även i Riksdagsberättelsen år 1961 s. 278.



hang skall göras till föremål för översyn i syfte att öka arrendatorernas skydd mot uppsägning.

Efter dessa inledande ord övergår jag till att i kronologisk ordning antyda vad de här avsedda framställningarna går ut på. — — —

7. I skrivelse den 7 december 1955 (nr 375) har riksdagen, under hänvisning till tredje lagutskottets utlåtande nr 29 över motionerna I: 165 och II: 206, anhållit, att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende i lämpligt sammanhang göres till föremål för översyn i syfte att öka arrendatorns skydd mot uppsägning.

8. I skrivelse den 26 november 1956 har två sommarstuguägareföreningar<sup>2</sup> framfört vissa synpunkter, vilka borde beaktas vid en sådan utredning som avsågs i den under 7 omnämnda riksdagsskrivelsen. — — —

Vad som anförts i här nämnda framställningar och utredningar ger enligt min mening vid handen, att en allmän översyn nu bör göras av arrendelagstiftningen. Översynen bör i stort sett vara förutsättningslös men synes i huvudsak kunna begränsas till de sociala arrendebestämmelserna och därmed sammanhängande författningsföreskrifter. Vissa allmänna riktlinjer för utredningsarbetet torde emellertid böra uppdragas.

I de förut nämnda framställningarna och motionerna beröres såväl det privaträttsliga förhållandet mellan jordägare och arrendator som det mer offentlig-rättsliga spörsmålet om brukningsenheternas storlek, arrondering och dylikt. Regler för avgörande av sistnämnda spörsmål synes emellertid icke lämpligen böra inordnas i arrendelagstiftningen. Frågor som har direkt samband med den yttre rationaliseringen bör i stället övervägas i samband med jordförvärvslagstiftningen och formerna för statligt stöd till sådan rationalisering. Ifrågavarande problem bör därför icke upptagas till behandling i detta sammanhang. — — —

I anledning av riksdagens skrivelse den 7 december 1955 och övriga här omnämnda skrivelser rörande lägenhetsarrenden torde översynen jämväl böra omfatta frågan om ökat skydd för arrendatorer av sommarstugutomter och andra lägenheter mot uppsägning. Visserligen synes det mig, främst med hänsyn till risken för att jordägarna blir mindre villiga att upplåta jord för sådana ändamål som avses med lägenhetsarrende, vara tveksamt om tvingande bestämmelser rörande sådana arrenden bör införas i ökad utsträckning. Emellertid torde, såsom tredje lagutskottet framhållit, böra utredas om reglerna rörande arrendetid och uppsägning utan större olägenheter för jordägarna kan ändras så att de ger arrendatorerna större trygghet.

Vid utredningen bör beaktas det material, som förebragts vid tidigare utredningar i de ämnen som här avses. Till utredningen bör vidare överlämnas de av mig omnämnda framställningarna och, i förekommande fall, remissyttrandena över dessa. — — — I utredningsuppdraget bör givetvis ingå att överväga och avgiva förslag till ändringar, som av utredningen må finnas påkallade, jämväl i andra hänseenden än de som här särskilt nämnts, i den mån de äger samband med eller eljest anknuter till de frågor som utredningen närmast skall avse.

Därest utredningen anser att någon fråga bör lösas innan utredningen i övrigt är färdig, bör delbetänkande avgivas. Jag tänker därvid särskilt på spörsmålet om bättre skydd för arrendatorer av lägenheter.

Innan utredningen framlägger författningsförslag bör samråd ske med lagberedningen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Granlidens och Brasstorps sommarstugeföreningar, representerande ett antal arrendatorer med stugor i Nyköpingstrakten.

<sup>3</sup> Med hänsyn till lagberedningens ändrade arbetsuppgifter har samrådet begränsats till frågor av omedelbart gemensamt intresse.



#### 4. 1961 års riksdagsärende angående en in-teckningsreform

Den som har sitt hus på egen mark kan genom in-teckning pantsätta fastig-heten. För ägare av byggnad på annans mark finns icke någon lika enkel och ändamålsenlig metod för att utnyttja byggnadens värde såsom under-lag för kredit. Frågan hur man skall kunna avlägsna denna olikhet och göra det möjligt att in-teckna också byggnad på annans mark togs upp i två motioner vid 1961 års riksdag.<sup>1</sup> Motionärerna hemställde, »att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning i syfte att få till stånd en legal reglering som på ett tillfredsställande och betryggande sätt möjliggör att byggnad på annans mark kan nyttjas såsom säkerhet för kredit». I enlig-het med utlåtande av första lagutskottet (45/1961) hemställde riksdagen hos Kungl. Maj:t, att motionera jämte utskottsutlåtandet skulle överlämnas till arrendelagsutredningen för att tagas i beaktande vid dess arbete. Kungl. Maj:t har därefter genom beslut den 16 juni 1961 utan närmare direktiv överlämnat motionerna och utskottsutlåtandet till utredningen. — Efter-som frågan om pantsättning av hus på annans mark — som i det följande (s. 158) närmare skall utvecklas — enligt utredningens bedömande får anses äga större aktualitet vid lägenhetsarrende än vid jordbruksarrende, redovisas ärendet i detta betänkande.

#### 5. 1962 års fritidsutredning

Genom kommunikationsministerns skrivelse den 9 april 1965 har utred-ningen anmodats att avgiva yttrande över 1962 års fritidsutrednings båda första betänkanden (del I »Utgångsläge och utvecklingstendenser», SOU 1964: 47 och del II »Friluftslivet i samhällsplaneringen», SOU 1965: 19). I fritidsutredningens första betänkande finns åtskilliga uppgifter som bely-ser förekomsten av sommarstugearrenden och andra markupplåtelser för fritidshus. Arrendelagsutredningen återkommer härtill i kap. II.

Flera av fritidsutredningens förslag och synpunkter äger samband med arrendelagsutredningens arbete, det gäller framför allt fritidsbebyggel-sens markdispositionsformer. Fritidsutredningen konstaterar att friluftslivet i alla dess växlande former är en angelägenhet som omfattas med in-tresse av nästan hela folket. Intresset för friluftsliv ökar. Detta tar sig framför allt uttryck i önskemål och planer på fritidshus. Redan nu utgör fritidshusen basen för ungefär en miljon människors friluftsliv. I storstads-regionerna och utmed kusterna har denna bebyggelse redan nått en sådan omfattning att naturvårdens och det rörliga friluftslivets behov av mark på många håll är allvarligt hotade. Omfattningen av oreglerad fritidsbe-

<sup>1</sup> I: 496 av herr Schött m. fl. och II: 580 av herr Turesson m. fl. Motionerna är likalydande. Den fullständiga texten återfinnes bland andra kammarrens motioner.



byggelse är stor. Omkring en tredjedel — ca 100 000 — av alla fritidshus ligger på arrenderad mark. Frekvensen anses vara anmärkningsvärt hög. Denna bebyggelse inrymmer i många fall mycket otillfredsställande lösningar. En höjning av fritidsbebyggelsens sanitära standard framstår som behövlig. Medan fritidshusen tidigare mest användes för sommarvistelse övergår man allt mer till hus som kan användas under alla tider på året. Samhällets resurser har, när det gäller att ordna fritidsbebyggelsen, icke svarat mot samhällets ansvar och allmänhetens efterfrågan. Ifrågavarande avsnitt av utredningsuppdraget betraktas som särskilt brådskande och angeläget, i synnerhet gäller detta för storstadsregionerna. Det får överhuvudtaget anses vara en angelägen, samhällelig uppgift att på bästa sätt lokalisera och dimensionera de land- och vattenarealer som friluftslivet och fritidsbebyggelsen behöver. Statliga myndigheter bör starkare engagera sig i den översiktliga planläggningen av friluftslivet. Även detaljplaneringen, som ju i första hand är en kommunal angelägenhet, är många gånger bristfällig. Det är sålunda påkallat att den i större utsträckning frigöres från fastighetsindelningen. Den väntade ökningen av fritidsbebyggelsen kommer att kräva fler detaljplaner. För att icke arbetet med dem skall bli en flaskhals är det angeläget att detaljplaneringen kan bedrivas i så enkla former som möjligt. Den frihet som f. n. råder i fråga om rätt till glesbebyggelse har visat sig i viss utsträckning kunna missbrukas. Fritidsutredningen föreslår sådana ändringar i byggnadslagen att missförhållandena skall kunna begränsas. Bl. a. förordas en ökad precisering av tätbebyggelsedefinitionen i byggnadslagen.<sup>1</sup>

Fritidsutredningen diskuterar vidare olika former för markdisposition för fritidsbebyggelse. Såväl äganderätt som tomträtt befinnes lämpliga, dock anses att de nu gällande avtalsperioderna vid upplåtelse av tomträtt för bostadsändamål är för långa. Fritidsutredningen anser att upplåtelseperioderna bör vara minst 20 år. Eftersom frågan om en reform av tomt-rättsreglerna är föremål för översyn av 1963 års markvärdekommitté har fritidsutredningen icke utarbetat något lagförslag i ämnet. Fritidsutredningen har icke heller med konkreta lagförslag velat föregripa arrendelagsutredningen. Fritidsutredningen uttalar sig dock kritiskt om lägenhetsarrende som markdispositionsform för fritidsbebyggelse. Vid de av fritidsutredningen gjorda inventeringarna visade det sig att en mycket stor del av fritidsbebyggelsen saknade detaljplan, trots att den var så tät, att den enligt byggnadslagen i flertalet fall torde vara att beteckna som tätbebyggelse. Detta gällde i all synnerhet om den del (ca 35 %) av fritidsbebyggelsen som var belägen på arrenderad mark (del II s. 128). Fritidsutredningen anför härom.

Utredningen har i vissa delar av landet konstaterat koncentrerad fritidsbebyggelse på 100-tals hus, där marken upplåtits genom arrende utan att detaljplan

<sup>1</sup> På denna punkt föreligger ej enighet inom fritidsutredningen, se del II s. 255, 298, 301.



förelegat. Utredningen har även träffat på den uppfattningen bland markägare och lokala myndigheter att byggnadslagens bestämmelser av någon anledning icke skulle vara tillämpliga på arrendebebyggelse. Det är ytterst angeläget att i första hand våra byggnadsnämnder informeras om att byggnadslagstiftningen verkar lika på all bebyggelse oavsett i vilken form upplåtelse av mark sker. Över huvud representerar den oreglerade, täta arrendebebyggelsen på sina håll stora saneringsproblem. Dess inpassande i detaljplan torde i åtskilliga fall icke kunna ske utan att byggnader flyttas eller utgår på längre sikt.

Fritidsutredningen sammanfattar i andra delens 6 kap. sin kritik av bestämmelserna om lägenhetsarrende för fritidsbebyggelse och framlägger också vissa synpunkter på hur bestämmelserna lämpligen bör utformas (del II s. 160).

Gällande lagstiftning innebär, att *lägenhetsarrende* kan avse vilket markområde som helst. Någon säkerhet för att ett område, som arrenderas för fritidsbebyggelse, verkligen är lämpligt för detta ändamål finns inte. Tryggheten i besittningen är inte heller tillfredsställande för husägaren. Skriftligt avtal är inte erforderligt. Om arrendetiden inte är bestämd, skall arrendet upphöra att gälla efter det uppsägning skett från någondera sidan. Om arrendetiden däremot är bestämd, kan arrendet bringas att upphöra genom uppsägning i samband med utgången av denna tid.<sup>2</sup> Systemet med arrende medger inte heller, att fritidshuset kan belånas, eftersom byggnad på ofri grund utgör lös egendom. Sammanfattningsvis kan sägas, att lägenhetsarrende utgör en alltför löslig och osäker markdispositionsform för att kunna utgöra ett lämpligt underlag för en så betydande och långsiktig investering, som byggandet av ett bostadshus utgör.

Om lägenhetsarrende skall kunna användas för fritidsbostadsändamål krävs enligt fritidsutredningens mening en reform av reglerna härom därhän, att de närmar sig vad som nämnts eller skisserats ovan för tomträttsinstitutet. Principiellt vill fritidsutredningen hävda, att en byggnadstomt som upplåtes genom arrende för bebyggelse måste definieras med samma omsorg och fylla samma krav på ändamålsenlighet som ett område, som försäljes eller upplåtes med tomträtt för samma ändamål. Detta syfte vinnes enklast genom införandet av ett krav, att föremål för arrende för bostadsändamål skall vara fastighet. Om obligatoriska långa upplåtelsestider med fast avgäld befinnes vara en oframkomlig väg, bör i stället övervägas långa upplåtelsestider mot indexreglerad avgift eller alternativt möjlighet att efter kortare perioder ompröva avgälden med hänsyn till inträffad penningvärdeförändring. Fritidsutredningen vill under alla förhållanden bestämt avstyrka sådana former för lägenhetsarrende, som möjliggör för markägaren att successivt höja arrendeavgiften med utnyttjande av det tvångsläge en nyttjanderättshavare befinner sig i som investerat ett avsevärt byggnadskapital på ofri grund. Fritidsutredningen kommer dock inte att framlägga några förslag i ämnet, som är föremål för särskild utredning genom 1959 års arrendelagsutredning.

<sup>2</sup> Uppsägning erfordras icke, om avtalet ej innehåller särskild klausul därom.



## II. Frekvensundersökningar

### 1. Förekomsten av lägenhetsarrende för fritidsbebyggelse

I maj 1960 utsände arrendelagsutredningen ett *frågeformulär* för att utröna förekomst och synpunkter i första hand beträffande sommarstugearrende (formuläret, betecknat nr 2, återges som *bilaga 1*). Formuläret tillställdes länsstyrelserna, överlantmätnarna, Svenska stadsförbundet, Svenska pastoratens riksförbund, Sveriges skogsägareförbund och Sveriges jordägareförbund. Beträffande länsstyrelserna framhölls att de före avgivande av svar borde infordra yttrande av dels länsarkitekten, dels byggnadsnämnden i kommuner där utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse var särskilt vanlig, dels ock representativa och för länsstyrelsen kända föreningar av lägenhetsarrendatorer.

Frågeformuläret besvarades av samtliga länsstyrelser och överlantmätare, Svenska pastoratens riksförbund, Sveriges skogsägareförbund och Sveriges jordägareförbund. Några av myndigheterna och Svenska stadsförbundet insände i stället för eller jämte egna svar yttranden, som av dem infordrats från andra myndigheter och sammanslutningar. Sålunda inkom yttranden från samtliga länsarkitekter, 87 distriktslantmätare, 163 byggnadsnämnder, fastighetskontoren eller motsvarande kommunalt organ i Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg och Västerås samt från sex sommarstugeägareföreningar och en koloniförening. Svaren — sammanlagt 338 — innehåller många värdefulla upplysningar och synpunkter. Trots den tid som förflutit sedan svaren avgavs, torde de alltjämt på det hela taget vara representativa. De kommer därför i det följande att återges i sammandrag.

Formulärets första fråga löd: *Är utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse en vanlig företeelse inom Edert verksamhetsområde?* I 197 svar sades att företeelsen var vanlig. I 99 att den var mindre vanlig. I 44 svar sades att tendensen pekade på en ökning, medan i 11 sades att tendensen minskade.

Att sommarstugearrende är en *vanlig* företeelse uttalades bl. a. av *länsstyrelserna* i Stockholms, Södermanlands, Östergötlands, Kronobergs, Kalmar, Gotlands, Hallands, Västmanlands och Gävleborgs län, av *länsarkitekterna* i Stockholms, Södermanlands, Östergötlands, Kronobergs, Kalmar,



Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Hallands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Örebro, Västmanlands, Gävleborgs, Väster-norrlands, Västerbottens och Norrbottens län, av 93 av de tillfrågade 163 byggnadsnämnderna (det må erinras att frågan riktats i första hand till nämnder i kommuner där sommarstugebebyggelse ansetts särskilt vanlig), av *överlantmätarna* i Södermanlands, Östergötlands, Kronobergs, Kalmar, Gotlands, Blekinge, Hallands, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Örebro, Västmanlands, Kopparbergs, Gävleborgs, Västernorrlands och Norrbottens län, *Stockholms stads fastighetskontor*, *Sveriges skogsägareförbund* och *Sveriges jordägareförbund*. Sommarstugearrenden är en *ovanlig eller mindre vanlig* företeelse enligt yttranden avgivna av bl. a. *länsstyrelserna* i Kristianstads och Jämtlands län, *länsarkitekterna* i Malmöhus och Jämtlands län, 44 av de 163 *byggnadsnämnderna*, *överlantmätarna* i Stockholms, Jönköpings, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Jämtlands län, *fastighetskontoren* eller motsvarande i Göteborg, Malmö, Hälsingborg och Västerås.

*Stockholms stads fastighetskontor* uppgav att kontoret »uthyrde» cirka 3 500 koloniträdgårdslotter. Upplåtelseerna skedde huvudsakligen till för-eningar, vilka sedan i sin tur upplät mark till lottinnehavarna. Cirka 500 lotter »uthyrdes» emellertid direkt till lottinnehavarna. Härutöver »uthyrde» kontoret sedan gammalt tills vidare ett 40-tal markområden för uppförande av sommarbostäder.

*Distriktslantmätaren i Östhammars distrikt* framhöll att antalet nyttjanderättsupplåtelser för sommarstugeändamål kunde bedömas till i vart fall mindre än 10 procent av det totala antalet upplåtelser för sådant ändamål under den senaste femårsperioden. *Överlantmätaren i Södermanlands län* uppgav att utarrendering av mark för fritidsbebyggelse var en mycket vanlig företeelse inom länet med störst frekvens utefter Östersjöns och Mälarens stränder. Av en av länsstyrelsens planeringssektion verkställd inventering per den 1 januari 1957 av förekomsten av hus för icke-permanent bosättning inom fjorton kommuner i länet framgick att inom dessa kommuner fanns cirka 2 000 sportstugor på egen grund och cirka 1 800 på annans grund. Inom Kafjärdens och Hölö kommuner dominerade sportstugor på annans grund helt över dem på egen grund. Enligt *länsarkitekten i Östergötlands län* torde ungefär halva antalet sommarstugor vara uppförda på arrenderad mark. *Överlantmätaren* i samma län uppskattade totala antalet sommarstugearrenden till 3 000—4 000, möjligen något mera. *Överlantmätaren i Jönköpings län* meddelade bl. a. att företeelsen var vanligast i Jönköpingstrakten inom en zon, där vägvståndet från staden i allmänhet icke översteg två mil. *Överlantmätaren i Kronobergs län* ansåg att sommarstugearrenden var en vanlig företeelse. Särskilt var detta fallet invid de större sjöarna bl. a. i Sunnerbo härad. Vid sjön Bolmens östra strand torde arrendeområdena kunna räknas i hundratal. Men även vid andra sjöar, t. ex. sjön Salen, var antalet betydande. *Länsarkitekten i Kalmar län*



uttalade att utarrendering av mark för fritidsbebyggelse syntes vara en mycket vanlig företeelse. På vissa håll föreföll försäljning till och med höra till undantagen. Även i de fall där kommunen var markägare syntes utarrendering vara en normal åtgärd. *Överlantmätaren i Kalmar län* framhöll bl. a. att det förekom att mindre skärgårdsfastigheter av typen ofullständiga jordbruk genom utarrendering av tomter och sommarstugor kunde erhålla viss inkomst vid sidan av jordbrukets och fiskets ofta ringa avkastning. Det förekom även i större skala bedriven arrendeverksamhet, då markägaren utarrenderade ett flertal antingen bebyggda eller obebyggda tomter. *Överlantmätaren i Gotlands län* uppgav att ifrågavarande företeelse förekom i betydande utsträckning. *Överlantmätaren i Blekinge län* uppgav att utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse under de senare åren börjat bli allt vanligare. Mest utbredd var företeelsen inom de västra delarna av länet. Enligt *länsarkitekten i Kristianstads län* var utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse en vanlig företeelse. Vanligt var också att kyrklig mark utarrenderades och under senare år syntes privata markägare i allt större omfattning upplåta mark mot arrende. *Överlantmätaren i Kristianstads län* ansåg företeelsen vara relativt vanlig inom de södra och östra delarna av länet. Den förekom endast i ringa omfattning i de västra delarna och knappast alls i de centrala delarna av länet. Enligt *länsarkitekten i Malmöhus län* hade sommarstugearrendena hittills haft sin största omfattning inom Rengs kommun. Här var det i första hand Lunds domkyrka samt Rengs pastorat och kommun som stått för upplåtelseerna. Utarrendering i större omfattning förekom enligt *distriktslantmätaren i Ystads distrikt* dels inom den s. k. kronoskogen i Klagstorps kommun (cirka 180 områden inom fastställd byggnadsplan), dels å en fastighet i Sjöbo köping (cirka 200 områden) och dels inom Ystads Sandskog (cirka 500 sommarstugor). *Länsarkitekten i Hallands län* uppgav att utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse var en vanlig företeelse inom länet. Vanligtvis utarrenderades relativt små tomtplatser för enklare slag av fritidsbebyggelse. För en del områden hade byggnadsplan fastställts. *Överlantmätaren i Hallands län* framhöll att en del av planläggningen av sommarstugeområdena skett med tanke endast på arrendeupplåtelser och ej för att möjliggöra fastighetsbildning. *Distriktslantmätaren i Halmstads distrikt* uttalade att arrendeupplåtelse var regel, då det gällde mycket enkel fritidsbebyggelse (masonitstugor o. d.) och ifrågavarande upplåtelseform var då ofta föreskriven i byggnadsplanebestämmelserna. Enligt *distriktslantmätaren i Varbergs distrikt* hade det blivit modernt att anlägga småstugebyar med arrendetomter. Utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse var enligt *länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län* av relativt betydande omfattning.

Företeelsen torde såväl nu som tidigare kunna betraktas som en vanlig lösning på tomtplatsfrågorna på skilda håll med utbredning till såväl skärgårds- som inlandsområden. Sommarstugebebyggelsens starkt markerade utveckling har vis-



serligen lett till en omfattande planeringsverksamhet och fastighetsbildning, som efter hand kan sägas ha tagit upp och legaliserat en stor del av de tomtplatsbildningar, som grundats på växlande former av mark- och lägenhetsarrenden. — — — Dessa uppgifter syntes ganska klart visa på att markupplåtelsen för sommarstugebebyggelse under perioden mellan de senaste taxeringarna till stor del givits formen av markarrenden. Vid inventeringsutredningen för taxeringsarbetet hade dessutom framkommit ett icke obetydligt antal byggnader av enklare beskaffenhet, s. k. byschbebyggelse, vars värde bedömts ligga lägre än angivet lägsta gränsvärde för taxeringen (lägre än 3 000 kronor<sup>1</sup>) Denna bebyggelse torde övervägande ligga på mark, som för kortare eller längre tid var upplåten i arrendeavtal.

*Överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* ansåg att för länet i dess helhet arrendeupplåtelser av sommarhustomter var mindre vanliga. *Göteborgs stads fastighetskontor* uppgav.

I en storstads omgivning är tillgången på lämplig mark för fritidsområden och sommarstugebebyggelse av vital betydelse. Staden har därför i stor omfattning förvärvat dylika områden, anordnat friluftsbad och andra liknande anläggningar på därför lämpliga platser, framdragit promenad- och ridvägar m. m. Vissa områden har utarrenderats till trädgårdskolonier, vilka på grund av kommunikationernas utveckling numera kan placeras på relativt långt avstånd från staden. Det kan i detta sammanhang nämnas, att trädgårdskoloniernas syfte allt mer synes ha förskjutits från det ursprungliga trädgårdsodlandet till att bli sommarstugebebyggelse med möjlighet till vistelse i orörd natur som huvudsak. Utarrendering till enskilda personer har endast skett beträffande markområden, som redan vid stadens förvärv varit upplåtna för sådan bebyggelse.

Enligt *länsarkitekten i Älvsborgs län* hade utarrendering av tomtplatser för sommarstugor blivit en alltmer vanlig företeelse icke minst utmed sjöstränder. *Distriktslantmätaren i Västla distrikt* uppgav.

Eftersom arrendering i regel tillgripes först sedan legal fastighetsbildning ej kunnat genomföras, får självfallet lantmäteriet ej vetskap härom. Ett stort antal avstyckningar har dock ägt rum under senare år innebärande legal fastighetsbildning av gamla arrendelotter — förrättningar som i regel äro svåra att genomföra.

*Överlantmätaren i Skaraborgs län* förklarade att utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse var synnerligen vanlig i länet. Frekvensen växade emellertid starkt mellan olika orter. Totala antalet dylika arrenden torde sannolikt ungefärligen uppgå till 1 200 å 1 400 och det årliga tillskottet bedömdes till 60 å 70. *Distriktslantmätaren i Lidköpings distrikt* uppskattade att 75 å 80 procent av alla sommarstugor var belägna på ofri grund. *Byggnadsnämnden i Husaby kommun* uppgav att det torde finnas cirka 175—200 sommarstugor inom kommunen, vilka i cirka 98 procent av fallen är belägna på arrenderad mark.

*Länsarkitekten i Värmlands län* ansåg att sommarstugearrenden var en vanlig företeelse. *Byggnadsnämnden i Karlstad* uttalade att antalet sommarstugor på ofri grund inom stadens område uppgick till cirka 450. *Byggnads-*

<sup>1</sup> Genom lagändring den 26 maj 1965 (nr 120) har beloppet från och med den 5 juni 1965 höjts till 5 000 kronor.



*nämnden i Hammarö köping* meddelade att enligt verkställd utredning fanns inom köpingen mellan 900 och 1 000 sommarstugor, varav uppskattningsvis 350—400 var byggda på ofri grund. *Överlantmätaren i Värmlands län* uppgav.

Förhållandena äro också ganska skiftande inom olika delar av länet. Inom nordvästra, norra och nordöstra delarna är trycket från sommarstugeköpare ganska litet och här är det vanligen nedlagda torplägenheter eller bortrationaliserade brukningscentra som direkt försäljas för sommarstugeändamål. Här förekommer alltså inte utarrendering av tomtplatser i någon större omfattning. I närheten av de större tätorterna och i Vänerbäckenet, där efterfrågan på sommarstugedomter är ganska stor, torde emellertid utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse kunna rubriceras som en vanlig företeelse. Distriktslantmätarna, som sitta inne med en god lokalkännedom har här nämnt siffror från 90 procent i Säffletrakten till 40 å 50 procent inom övriga delar av de typiska sommarstugeområdena.

*Distriktslantmätaren i (dåvarande) Munkfors distrikt* förklarade, att den rätt omfattande sommarstugebebyggelsen inom distriktet med få undantag var belägen på arrenderad mark. *Länsarkitekten i Örebro län* uttalade att sommarstugearrenden var tämligen allmänt förekommande och detta var speciellt fallet inom strand- och skogsområden invid de större städerna. Enligt *överlantmätaren i Örebro län* var arrendeformen särskilt vanlig inom Närkesdelen av länet, medan upplåtelse med äganderätt var vanligare i bergslagsdelen. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* uppgav att sommarstugearrenden var en ganska vanlig företeelse, särskilt vid Mälärstränderna. *Överlantmätaren i Västmanlands län* ansåg att företeelsen var mindre vanlig i länets nordöstra del men mycket vanlig i övrigt särskilt vid Mälaren. *Distriktslantmätaren i Sala distrikt* hade funnit att utarrendering var en sällsynt företeelse beträffande enskild mark. Beträffande kronans och kommuners mark hade sådan utarrendering däremot skett i stor utsträckning. Enligt *överlantmätaren i Kopparbergs län* syntes utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse förekomma relativt allmänt inom den södra länsdelen, medan i övriga delar av länet detta slag av arrende var mindre vanligt. *Länsarkitekten i Gävleborgs län* uttalade att arrendeformen torde vara den vanligaste formen för upplåtelse av tomtplats för sommarstugebebyggelse. *Byggnadsnämnden i Sandviken* uppgav att inom stadens område fanns på arrenderade jordområden cirka 300 sommarstugor, varav cirka hälften med ett taxerat värde överstigande 3 000 kronor. *Överlantmätaren i Gävleborgs län* ansåg att sommarstugorna i ungefär hälften av alla fall var belägna på arrenderad mark. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* framhöll att arrendedomternas andel i det totala antalet sommarstugelägenheter varierade starkt för olika delar av länet men kunde genomsnittligt antas ligga mellan 10 och 20 procent. Av yttrandet från *distriktslantmätaren i Kramfors distrikt* framgår att utarrendering var en vanlig företeelse. Omkring halva antalet nybildade fritidsbostadsfastigheter var sålunda bebyggda vid avstyckningstillfället. Enligt *bygg-*



*nadsnämnden i Tuna kommun* fanns inom kommunen minst 400 sommarstugor placerade i närheten av Ljungan eller andra vatten inom alla delar av kommunen och cirka 35—40 procent av stugorna var uppförda på arrenderade tomtplatser. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* uttalade att sommarstugearrenden förekom i tämligen ringa omfattning. Denna uppfattning delades av *överbantmästaren* i länet. *Länsarkitekten i Västerbottens län* konstaterade att utarrendering i stor omfattning förekom i omgivningarna till städerna Umeå och Skellefteå. I länets inre förekom nästan undantagslöst arrenden utmed länshuvudväg 361 inom Tärna socken och länsvägen 1067 utmed Kultsjön (sträckan Stalon—Saxnäs) i Vilhelmina socken. *Överbantmästaren i Västerbottens län* uppgav.

Utarrendering av sommarstugedomter förekommer företrädesvis i kustlandet och i fjällbygden. Utarrendering är vanligast på mark som tillhör bysamfällighet, allmäning, bolag eller det allmänna. Beträffande mark som tillhör enskild person är arrendeformen mer ovanlig.

*Länsstyrelsen i Norrbottens län* uppgav att sommarstugearrenden var en vanlig företeelse inom länets kustland, men att de, dock i mindre omfattning, förekom även i inlandet i anslutning till de större tätorterna. Liksom länsstyrelsen betecknade *överbantmästaren i Norrbottens län* arrendeupplåtelseerna som en vanlig företeelse i länets kustland. De lokala variationerna var dock betydande.

I Nederkalix skärgårdsområde exempelvis ligger sommarbebyggelsen till klart övertvägande del på arrenderad mark. *Distriktslantmästaren* i Luleå distrikt har gjort en grov uppskattning av antalet arrendeupplåtelse för sommarstugor i Nederluleå socken — som bland annat omfattar kustregionen omkring Luleå stad — och därvid kommit till ett antal av omkring 350. Som jämförelse kan nämnas att det totala antalet sommarstugor i socknen icke torde understiga 2 500.

Spörsmålet om företeelsen sommarstugearrende visar *ökande eller minskande tendens* berördes i sammanlagt 56 yttranden. De 26 remissinstanser, som angav *en ökande tendens*, var *länsstyrelserna* i Stockholms, Gotlands, Blekinge, Hallands, Älvsborgs och Västmanlands län, *länsarkitekterna* i Stockholms, Gotlands, Blekinge, Kristianstads och Älvsborgs län, *byggnadsnämnderna* i Bräkne-Hoby i Blekinge län, Årstad och Falkenbergs stad i Hallands län, Enånger i Gävleborgs län samt Umeå landskommun och Nordmaling i Västerbottens län, *överbantmästarna* i Stockholms, Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Hallands, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands och Kopparbergs län och 17 *distriktslantmätare*. *Minskande tendens* angavs av *länsstyrelsen i Västernorrlands län*, *länsarkitekten i Västernorrlands län*, *byggnadsnämnderna* i Värnamo, Tjust-Ed i Kalmar län, Kode i Göteborgs och Bohus län, Stora Lundby i Älvsborgs län, Mölltorp i Skaraborgs län och Njurunda i Västernorrlands län samt bl. a. tre *distriktslantmätare*.

Efter det arrendelagsutredningens mera översiktliga undersökning gjordes har — främst för andra ändamål — en betydligt mera fullständig in-



ventering av landets totala bestånd av fritidsbebyggelse gjorts av *fritidsutredningen*. Dess första betänkande innehåller utförliga uppgifter om fritidsbebyggelsens omfattning, karaktär och lokalisering.<sup>2</sup> De därvid framkomna siffrorna hänför sig till årsskiftet 1962/63 och grundar sig på svar på frågeformulär som tillställts alla länsstyrelser och kommuner. Inventeringen visade att det fanns i runt tal 297 000 fritidshus. Det verkliga antalet ansågs emellertid vara något större. Som fritidshus räknades vid inventeringen dels för fritidsändamål uppförd bostad, dels förutvarande permanent bostad, som tillhört eller tillhörde jordbruk, skogsbruk, fiske m. m. och som vid inventeringstillfället varaktigt disponerades huvudsakligen för fritidsändamål. Kolonistugor och tillfälliga övernattningsstugor räknades ej. De 297 000 fritidshusen indelades i följande kategorier.

	Antal (runda tal)	Procent
Fritidshus på egen grund.....	180 000	61
» » arrenderad mark.....	101 000	34
» » i form av fritidsbyar eller enstaka hus för ut- hyrning.....	16 000	5
Summa fritidshus	297 000	100

Frekvensen av arrendebebyggelsen växlade betydligt mellan olika delar av landet. I Gävleborgs län utgjorde den 73 % av alla fritidshus och i Stockholms län 8 %. För övriga län växlade frekvensen mellan 68 % (Örebro) och 23 % (Göteborgs och Bohus). Räknat i absoluta tal fanns de flesta av de på arrenderad mark stående fritidshusen i Hallands län (9 832) och Gävleborgs län (9 358). De minsta talen representerades av Jämtlands län (1 256) och Gotlands län (1 010).

En annan indelningsgrund utgjorde förekomsten av fritidsbebyggelse med hänsyn till belägenhet och behov av plan. Undersökningen visade därvid följande.

	Antal (runda tal)	Procent
Fritidshus inom område med detalj- plan.....	133 000	45
Fritidshus i form av annan tätare be- byggelse (grupper om minst 10 hus med en täthet av minst 1—2 hus per hektar).....	80 000	27
Fritidshus i spridd bebyggelse.....	85 000	28
Summa fritidshus	298 000	100

<sup>2</sup> SOU 1964: 47 s. 92.

Ett visst samband mellan frekvensen av »arrendebebyggelse» och behovet av plan kan utläsas redan i siffermaterialet. Av alla län hade Stockholms län den lägsta frekvensen arrendebebyggelse (8 %) och samtidigt (jämte Kronobergs och Kristianstads län) den lägsta frekvensen oreglerad, tät fritidsbebyggelse. De tre län som hade den förhållandevis mesta arrendebebyggelsen — Gävleborgs (73 %), Örebro (68 %) och Västerbottens (64 %) — hörde också till de fyra län som hade den största frekvensen av oreglerad, tät fritidsbebyggelse. Denna var högst i Västerbottens län (54 %), därefter kom Örebro län (43 %) och Kopparbergs län (43 %)<sup>3</sup> samt Gävleborgs län (42 %).

## 2. Förekomsten av vissa upplåtelsevillkor

Till arrendelagsutredningen har under arbetets gång vid resor och korrespondens överlämnats sammanlagt 90 olika kopior och formulär till kontrakt för »bostadsarrende». Fem avsåg mark för helårsbostäder. De övriga var sommarstugearrenden. Flera av kontrakten och formulärens har kommit till användning vid ett stort antal upplåtelser, sammanlagt med all säkerhet åtskilliga tusen. — Ett livstidskontrakt fanns i den undersökta samlingen. Tre kontrakt avsåg upplåtelse tills vidare. Siffran är anmärkningsvärt låg men förklaras av att tills-vidare-avtalen i allmänhet icke torde ges skriftlig form. — Tio (ej ifyllda) kontraktsformulär förutsatte upplåtelse på *visstid*. Ett av dessa innehöll villkoret att upplåtelsen upphörde vid arrendatorns död. Ett kontrakt som avsåg 20 år föreskrev att upplåtelsen upphörde, om arrendatorn lämnade sin tjänst hos jordägaren. De kontrakt som innehöll *utsatt bestämd tid* var 76. Frekvensen inom denna grupp av olika arrendetider framgår av följande uppställning. (I de fall kontraktet innehåller förlängningsklausul avser den här lämnade uppgiften endast den första arrendeperioden).

Arrendetid i år	Antal kontrakt
49	9
46	1
30	3
25	7
20	5
15	3
10	21
7	1
5	15
3	1
2	2
1	8
	<hr/>
	76

Av de 90 kontrakten innehöll 7 klausul angående något slag av optionsrätt för arrendatorn. Den första arrendeperioden utgjorde i dessa 7 fall:

<sup>3</sup> I Kopparbergs län utgjorde frekvensen fritidshus på arrenderad mark 26 %.



arrendatorns livstid i ett fall, 20 år i ett fall, 10 år i tre fall och 5 år i ett fall. I det sjunde fallet, som avsåg ett kontraktsformulär, var tiden för den första perioden ej utsatt. Optionsrätten var i allmänhet bestämd på det sättet att, om jordägaren vid den avtalade tidens slut skulle fortsätta med utarrenderingen, arrendatorn ägde företrädesrätt till arrendet om överenskommelse om villkoren kunde träffas. Icke i något fall föreskrevs att jordägarens vägran till fortsatt utarrendering eller villkoren för densamma skulle prövas av något opartiskt organ. Rätt för vardera parten — vid utebliven uppsägning — till automatisk förlängning av avtalets giltighetstid fanns i 33 fall. Tiden för förlängningen utgjorde 10 år i 2 fall, 5 år i 13 fall, 1 år i 15 fall och var i de resterande 3 fallen ej särskilt angiven. Uppsägningstiden var vanligen sex månader eller ett år. I ett fall var den tre år och i ett annat en månad. Bland de 90 kontrakten fanns det 12 fall där arrendetiden var 5 år eller mindre och där arrendatorn icke hade vare sig optionsrätt eller rätt till automatisk förlängning. I dessa 12 fall ingår icke de tre fall där arrendet gällde endast tills vidare. Ett kontrakt som upptog arrendetiden till fem år utan att medgiva arrendatorn rätt till vare sig automatisk förlängning, optionsrätt eller lösen för byggnader vid upplåtelsens upphörande, användes av jordägaren för ett 80-tal liknande upplåtelser. Ett annat kontrakt, som av en jordägare användes för något över 100 upplåtelser, gällde tills vidare med en månads uppsägningstid.

En av frågorna i arrendelagsutredningens frågeformulär lydde: *På vilka villkor i fråga om upplåtelse, avgäld m. m. brukar dylika upplåtelser* (för sommarstugebebyggelse) *vanligen ske?* Av de 241 myndigheter och organisationer som avgivit ett positivt svar på frågan svarade 78 att mycket varierande *upplåtelse* tillämpades. 19 svarade att upplåtelse på obestämd tid var vanligast, 50 svarade att 5 år var vanligast, 49 svarade att 6—10 år var vanligast, 11 svarade att 11—25 år var vanligast och 34 svarade att upplåtelse på mer än 25 år var vanligast. Dessa siffror synes ge vid handen att de vanligaste upplåtelseperioderna är från fem till tio år. Upplåtelser på arrendatorns livstid synes vara sällsynta.

*Överlantmätaren i Stockholms län* uttalade att upplåtelseperioden syntes variera avsevärt, från ett år upp till 50 år. Vanlig upplåtelseperiod syntes vara tio år, men i vissa fall förekom även upplåtelser på arrendatorns livstid. Enligt *Stockholms stads fastighetskontor* uppläts koloniträdgårdslotter på varierande tid från ett år till livstid. Vanligaste upplåtelseperioden hade dock hittills varit 25 år. Staden ägde dock alltid rätt att uppsäga kontraktet under arrendetiden, varvid ersättning skulle utgå med hänsyn till kvarvarande arrendetids längd. Vid nya upplåtelser (inom s. k. fjärrkolonierområde) var det dock kontorets avsikt att låta upplåtelseperioden gälla för livstid med bibehållen rätt till uppsägning under upplåtelseperioden mot ersättning. *Byggnadsnämnden i Enköping* uppgav att den första upplåtelsen normalt gällde för



nio år, varefter arrendet förlängdes på obestämd tid, om arrendatorn befunnits vara till belåtenhet. Enligt *byggnadsnämnden i Västlands kommun i Uppsala län* gällde arrendet i nästan samtliga fall ett år i sänder. Såvitt *länsstyrelsen i Södermanlands län* kunnat inhämta kunde tiden för upplåtelsen vara så kort som ett år men var ofta längre, stundom 49 år. *Byggnadsnämnden i Hölö kommun* i samma län uppgav att arrendetiden vanligen var fem år och att det normalt endast var s. k. stugplats som arrenderades. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* hyste den uppfattningen att upplåtelse-tiden varierade starkt inom olika delar av länet. I de flesta fall syntes dock kontrakten avse en tid av minst tio år. *Länsarkitekten* i samma län uppgav att arrendatorerna i en del fall tillförsäkrats rätt till förlängning av upplåtelse-tiden, men då avgälden ofta ej var reglerad i kontraktet, kunde dock denna rätt vara förhållandevis illusorisk. *Byggnadsnämnden i Nässjö* uppgav att samtliga arrendetomter var upplåtna på antingen 25 år eller 49 år. Så var också fallet enligt *byggnadsnämnden i Björkö kommun i Jönköpings län*. Enligt *byggnadsnämnden i Skärstads kommun* i samma län var arrendetiden mestadels ett år eller »så länge sämjan varar.» *Byggnadsnämnden i Vislanda kommun i Kronobergs län* uttalade att i många fall förelåg endast muntliga avtal, vilka oftast inskränkte sig till överenskommelse om arrendeavgiftens storlek och sättet för dess erläggande. Enligt *distriktslantmätaren i Sunnerbo distrikt* varierade avtalstiden mellan 10 och 30 år. *Länsarkitekten i Kalmar län* uppgav.

Arrendetiderna skiftar mycket. I vissa områden förefaller tider på 1 till 5 år vara det vanligaste. Icke minst synes muntliga 1-årsavtal vara en vanlig form särskilt inom tätbebyggda områden med en enklare typ av bebyggelse. På andra platser synes 10-årsavtal vara det vanligaste. Även långtidsavtal upp till 49 år förekommer.

Inom verksamhetsområdet för *Tjust-Eds byggnadsnämnd* i samma län skedde upplåtelse-erna som regel på 49 år. *Byggnadsnämnden i Loftahammars kommun* uttalade att kortare avtalstider än 20 år endast förekom i något enstaka fall och *byggnadsnämnden i Ryssby kommun* angav att upplåtelse-tiden vanligtvis inte var bestämd. *Länsstyrelsen i Gotlands län* uppgav att upplåtelse-tiden i allmänhet var 49 år. *Byggnadsnämnden i Stenkumla kommun* i samma län uppgav däremot att den vanligaste upplåtelse-tiden var fem år. *Länsarkitekten i Blekinge län* uppgav att upplåtelse-tiden i allmänhet var tio år, undantagsvis 25 år och i sällsynta fall 49 år.

*Länsarkitekten i Kristianstads län* uttalade att villkor och upplåtelse-tid varierade. Vid arrende av fideikommissmark inom Trolle-Ljungby och Ivetofta socknar sades skriftliga avtal med bestämda arrendetider endast förekomma i undantagsfall och i dessa fall hade arrendetiden tidigare varit tio år men var numera begränsad till fem år. I övertvägande antalet fall hade dock endast muntligt avtal träffats om tillstånd att placera sommarstugan på viss plats. Enligt *distriktslantmätaren i Ängelholms distrikt* var avtalstiden ofta 49 år på grund av arrendeavtalens speciella natur av alternativ till köpe-



avtal. *Byggnadsnämnderna i Rengs, Löddeköpinge och Norra Frosta kommuner i Malmöhus län* ansåg att upplåtelse tiden vanligtvis var 49 år. Samma uppfattning hyste *distriktslantmätaren i Malmö distrikt. Fastighetskontoren i Hälsingborg och Malmö* uppgav att upplåtelse tiden var ett år med tre månaders uppsägningstid. *Länsstyrelsen i Hallands län* uppgav.

Upplåtelse tiden är synnerligen varierande. Mestadels torde upplåtelse tiden — då sådan överhuvud taget fastställts i arrendeavtalet — vara kort. En tidsperiod av fem år torde sannolikt vara den vanligast förekommande.

Att arrendetiderna är korta och sällan längre än tio år bekräftades av bl. a. *distriktslantmätarna i Varbergs och Kungsbacka distrikt. Överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* uppgav.

Beträffande upplåtelse tiden är variationerna mycket stora: från ingen uppgiven tid vid muntligt avtal och ettårsupplåtelser för mycket provisorisk sommarbebyggelse till 49-årsupplåtelser. Inom samtliga distrikt utom Göteborgs norra distrikt och beträffande vissa fall även Sunnervikens distrikt synes långtidsarrenden vara de vanligast förekommande.

#### *Distriktslantmätaren i Göteborgs norra distrikt yttrade.*

I de fall orsaken till arrendeupplåtelsen är önskan att undvika fastighetsbildningsåtgärd är långtidsarrende vanligt. Arrendeavgiften erlægges då ofta på en gång vid tillträdet. Det förekommer även att kontrakt skrives med det innehåll, att området upplåtes på arrende på exempelvis tio år mot årlig arrendeavgift med löfte till arrendatorn att därefter få förvärva området efter visst pris per kvadratmeter, varjämte ibland stadgas att erlagda arrendeavgifter skola räknas som avbetalningar å köpesumman.

*Byggnadsnämnden i Lerums kommun i Älvsborgs län* uppgav att arrendetiden vanligen var 49 år. *Byggnadsnämnden i Sandhults kommun* i samma län sade att det var regel att arrendekontraktet gällde tills vidare. Enligt *distriktslantmätaren i Bengtsfors distrikt* avsåg avtalen vanligen upplåtelse på ett år. *Distriktslantmätaren i (dåvarande) Alingsås distrikt* nämnde bl. a. att vid upplåtelse på 49 år hade arrendatorn i en del fall betalat hela arrendesumman på en gång och även utlovats förnyad upplåtelse på 49 år sedan tiden för upplåtelsen utgått. *Byggnadsnämnden i Husaby kommun i Skaraborgs län* förklarade att upplåtelse tiden i allmänhet torde vara tio år och att kortare tid än fem år ytterst sällan torde förekomma. *Överlantmätaren i Skaraborgs län* uppgav att det som regel under senare år torde upprättas skriftliga avtal med relativt kort arrendetid, som endast undantagsvis översteg tio år.

#### *Överlantmätaren i Värmlands län uppgav.*

Arrendeupplåtelserna äro ofta mycket lösliga och grundas endast delvis på skriftliga kontrakt. Arrendetiden varierar från 1 år och uppåt. Det vanligaste torde vara upplåtelser på 10 à 15 år och endast någon gång förekommer 49-årsupplåtelser. Efter arrendetidens utgång brukar endast muntligt avtal kvarstå. Detta förlänges år från år, varvid arrendeavgiften höjes i ungefärlig takt med penningvärdeförsämringen.



*Distriktslantmätaren i (dåvarande) Munkfors distrikt* liksom *byggnadsnämnden i Nyeds kommun* uppgav dock att arrendeavtalen i allmänhet är tillsvidareavtal. Enligt *länsarkitekten i Örebro län* torde fem à tio år vara den vanligaste upplåtelse tiden. *Överlantmätaren* i samma län uttalade att arrendetider överstigande tio år endast sällan torde förekomma.

*Distriktslantmätaren i Västerås distrikt* uppgav att för något tiotal år sedan var det rätt vanligt att arrendetiden sattes till 49 år, men numera torde betydligt kortare arrendetider tillämpas. *Byggnadsnämnden i Ludvika socken i Kopparbergs län* uppgav att arrendetiden i regel var 49 år, men att det även förekom upplåtelser på tio år och att uppsägningstiden brukade vara tre-sex månader. Enligt *byggnadsnämnden i Norrbärke kommun* i samma län var den vanligaste upplåtelse tiden fem à tio år. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* uppgav.

En under senare tid allt vanligare förekommande typ av »arrendekontrakt» utgöra sådana köpeavtal, som avse förvärv av visst markområde och som avses att läggas till grund för avstyckningsförrättning, men vilka köpeavtal i händelse av vägrad avstyckning anges skola gälla som arrendekontrakt för en tid av 49 år, varvid köpeskillingen anges utgöra engångsersättning för arrendet.

*Länsstyrelsen i Gävleborgs län* förklarade att upplåtelsevillkoren starkt varierade. Detta uttalande verifierades av de yttranden, som avgavs av vissa av byggnadsnämnderna i länet. *Byggnadsnämnden i Gnarps kommun* uppgav att arrendekontrakten i allmänhet gällde för en tid av fem år och att de automatiskt fortsatte att gälla om uppsägning ej skedde. *Byggnadsnämnden i Harmånger* uppgav att c:a tio procent av alla arrenden löpte på 49 år medan i övriga fall arrendekontrakt saknades. *Byggnadsnämnden i Hälsingtuna kommun* uppgav i sitt yttrande att arrendetiden vanligen uppgick till 20—49 år. Enligt *byggnadsnämnden i Sandviken* syntes enskilda jordägare ofta ingå arrendeavtal, som skulle gälla tills vidare. *Överlantmätaren i Gävleborgs län* uttalade att övervägande delen av upplåtelse rna torde ske tills vidare och förlängas med ett år varje gång. *Byggnadsnämnden i Själevads kommun i Västernorrlands län* uppgav att upplåtelse tiden i de flesta fall torde uppgå till 49 år, medan *byggnadsnämnden i Njurunda kommun* svarade att utarrenderingen vanligen skedde för ett år i sänder. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* uppgav.

Upplåtelse tiden varierar mellan ett och femtio år. Då det gäller skriftliga avtal förefaller en tioårsperiod vara vanligast. I fråga om muntliga avtal tycks det räcka med ett år i sänder om man över huvud taget avtalat någon bestämd upplåtelse tid.

*Byggnadsnämnden i Kalls kommun i Jämtlands län* förmodade att likformiga regler beträffande upplåtelse villkoren icke tillämpades och att överenskommelserna var muntliga med mycket svävande villkor. *Byggnadsnämnden i Hallens kommun* uppgav däremot att arrendetiden vanligen var 30 år. *Länsarkitekten i Västerbottens län* angav att upplåtelse rna oftast avsåg ett år i sänder, medan det i fjällkommunerna Tärna och Vilhelmina var



vanligt att utarrenderingen på allmänningsskogen skedde på tio år. Enligt *byggnadsnämnden i Nordmalings kommun* hade upplåtelse tiden tidigare i regel varit 49 år, men var numera inskränkt till ett år. *Byggnadsnämnden i Vilhelmina kommun* bekräftade uttalandet om tioårig arrendetid och tillade att upplåtelseerna vanligen förlängdes med tio år därest de icke uppsades. *Överlantmätaren i Västerbottens län* uppgav.

Upplåtelseavtalen äro vanligen helt formlösa när upplåtaren är enskild person. Muntligt avtal med årlig avgift synes vara vanligast. Vid upplåtelse från samfällighet, bolagsmark o. d. är det vanligast med skriftligt avtal eller protokollfört beslut. Arrendetiderna variera. Som exempel anges ett år på kyrklig jord, fem år på kronopark, tio år på allmänning.

Vad *Norrbottnens län* beträffar uppgav *byggnadsnämnden i Luleå* att arrendekontrakten i regel tecknades på ett år. Inom Kiruna stad syntes den vanligaste upplåtelse tiden vara tio år. *Byggnadsnämnden i Piteå landskommun* uppgav att upplåtelse tiden i regel var 49 år. *Överlantmätaren i Norrbottens län* uppgav.

Det vanligaste synes vara att upplåtelseerna sker muntligen och att bestämd upplåtelse tid icke avtalas. Annars varierar upplåtelse tiderna från fall till fall utan att — vare sig upplåtelseerna sker skriftligen eller muntligen — någon framför andra vanlig upplåtelse tid kan anges.

Enligt *distriktslantmätaren i Haparanda distrikt* torde upplåtelse tiden nästan undantagslöst vara obestämd. *Sveriges skogsägareförbund* och *Sveriges jordägareförbund* bekräftade att upplåtelse tiderna varierar från mycket korta tider ända upp till maximitiden 50 år.

I en del av svaren — vilka som nämnts i allmänhet avlämnades år 1960 — lämnades också en del uppgifter om *legans storlek*. Det kan konstateras att någon enhetlig legosättning icke förekom. Endast i undantagsfall var legan indexreglerad. Ibland räknades de årliga avgälderna som avbetalningar vid ett eventuellt framtida köp av området. Stundom förekom i avtalen utfästelse om att arrendatorn framdeles ägde rätt att mot i avtalet bestämt kvadratmeterpris förvärva det arrenderade området med äganderätt. I vissa fall erlades samtliga under arrendeperioden utgående avgälder som ett engångsbelopp vid periodens början. Avsikten var därvid att äganderätten till området vid nyttjanderättstidens utgång skulle överföras till arrendatorn exempelvis genom upprättande av gåvobrev. Följande svar är särskilt belysande.

*Byggnadsnämnden i Österhaninge kommun i Stockholms län* uppgav att vid Årsta havsbad fanns inom fastställd byggnadsplan cirka 500 för sommarstugebebyggelse upplåtna arrendelotter och att den årliga avgälden för sådan lott uppgick till 325 kronor vilket belopp erlades i förskott. Enligt *distriktslantmätaren i Södertälje distrikt* utgjorde avgälden vanligen cirka sex procent av det beräknade värdet av tomplatsen och varierade mellan 100 och 300 kronor för år. *Byggnadsnämnden i Älvkarleby kommun i Uppsala län*



uppgav att det fanns äldre arrenden där arrendeavgiften utgjorde fem till tio kronor om året. Avgälderna för nyare arrenden uppgick ofta till cirka 10 öre per m<sup>2</sup> och år eller till ungefär 100—150 kronor. Enligt *överbantmätaren i Uppsala län* torde den genomsnittliga storleksordningen på avgälden för en tomtplats kunna anges till cirka 75—100 kronor per år. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* uppgav att arrendesumman vanligen låg mellan 50 och 200 kronor och att den någon gång var indexreglerad. *Distriktslantmätaren i Nyköpings distrikt* framhöll att avgälden varierade efter läge, tomtstorlek o. d. men knappast torde vara fem procent av ett beräknat tomtvärde och i allmänhet uppgick till 100 à 400 kronor om året. Vid de fleråriga arrendeperiodernas slut skedde i regel en anpassning av avgälden efter penningvärdeförsämringen. *Brasstorps sommarstugeägareförening*, vars medlemmar arrenderade tomter å en fastighet inom Oxelösunds stad, uppgav att avgälden för tomtplats om cirka 800 m<sup>2</sup> var 110 kronor. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* uppgav att avgälden som regel syntes uppgå till tio à tjugo öre per m<sup>2</sup>. *Byggnadsnämnden i Skärstads kommun i Jönköpings län* ansåg att avgälderna varierade avsevärt eller mellan fem och tjugo öre per m<sup>2</sup>. *Distriktslantmätaren i (dåvarande) Västbo distrikt (Värnamo)* ansåg för sin del att arrendebeloppen merendels var blygsamma, ofta 10—25 kronor för år. *Byggnadsnämnden i Alvesta köping i Kronobergs län* uppgav att avgälderna i allmänhet var förhållandevis låga. *Distriktslantmätaren i Sunnerbo distrikt* uppgav att för tomtplatser om 500—1 000 m<sup>2</sup> brukade avgälden vara 50—75 kronor för år. *Länsarkitekten i Kalmar län* meddelade att avgälderna ofta rörde sig om 50—75 kronor för år. *Byggnadsnämnden i Tjust-Eds kommun* uppgav att det var vanligt med arrendebelopp om 100—200 kronor för år. Enligt *länsarkitekten i Gotlands län* hade arrendesumman tidigare i regel varit blygsam men alltmer »fixerats» till 100 kronor om året. *Länsarkitekten i Blekinge län* ansåg att den årliga avgälden vid tioåriga upplåtelse i genomsnitt uppgick till 75 à 100 kronor. *Distriktslantmätaren i (dåvarande) Villands distrikt i Kristianstads län* uttalade att den årliga avgälden i regel var 100—150 kronor i Åhus köping, 50 kronor i Bromölla köping och 40 kronor i landskommunerna. *Byggnadsnämnden i Rengs kommun i Malmöhus län* sade sig ha erfarit att Rengs pastorat endast betingade sig 50 kronor i årlig avgäld för tomtplatser med en areal av cirka 5 000 m<sup>2</sup>. Detta belopp borde ses mot det förhållandet att dagspriset för angränsade tomtmark av likvärdig beskaffenhet var cirka 10 kronor per m<sup>2</sup>. Vid uppdelning av större arrendetomter i mindre enheter hade i begränsad omfattning förhöjning skett av de mycket för låga arrendesummorna. Nämnden framhöll att avgälden för en tomtplats om cirka 6 000 m<sup>2</sup> och med bästa läge invid Falsterbokanalen i ett fall blott uppgick till 400 kronor per år. *Distriktslantmätaren i Ystads distrikt* uppgav att avgälden inom sommarstugeområdet i Ystads Sandskog utgick med 75—250 kronor per år beroende på byggnadens storlek. *Distriktslantmätaren i (dåvarande) Laholms distrikt* svarade att arrendebeloppen ut-



gick efter 30 öre per m<sup>2</sup> för tomtplatser om 150—400 m<sup>2</sup> beroende på vem av parterna som svarade för våghållningen och de sanitära anordningarna inom sommarstugeområdet. *Distriktslantmätaren i Halmstads distrikt* uppgav att det syntes som om avgälderna genomgående var beräknade så att de motsvarade cirka fem procents ränta på markvärdet vid försäljning av likartade tomtplatser i orten. *Byggnadsnämnden i Skredsviks kommun i Göteborgs och Bohus län* uppgav att avgälden vid 75—80 procent av alla upplåtelser låg på nivån 100—125 kronor om året. *Distriktslantmätaren i* (dåvarande) *Sunnervikens distrikt* (Uddevalle) förklarade att vid upplåtelser för lång tid motsvarade avgälden ungefär skälig ränta å tomtvärdet eller cirka 100—300 kronor per år. *Distriktslantmätaren i Strömstads distrikt* uppgav.

Årliga arrendeavgiften för hustomt omkring 1 000 m<sup>2</sup> har hållit sig omkring 75 kronor. I kontrakt — avseende 49 års nyttjanderätt, för vilken arrendatorn vid kontraktets underskrivande erlagt arrendeavgiften för hela nyttjanderättstiden (i regel motsvarande köpeskillingen för jämförbar tomt) — har ibland intagits bestämmelse om att arrendeområdet, därest arrendatorn önskar avstycka detsamma, skall utan vederlag övergå med äganderätt till arrendatorn.

*Överlantmätaren i Älvsborgs län* uppgav att den årliga avgälden ofta torde utgöra 50 å 100 kronor, men att avgälderna ibland erlades på en gång för hela arrendeperioden. *Distriktslantmätaren i Vättle distrikt* (Göteborg) uppgav.

En vanlig upplåtelsetid synes vara tio år. Arrendet uppgår då ofta till ett belopp som motsvarar en tiondedel av den tilltänkta köpeskillingen vid arrendetidens utgång. Avsikten är nämligen att vid sistnämnda tidpunkt upprätta gåvobrev. Om säljaren är att betrakta som yrkesmässig tomtförsäljare minskar genom detta förfaringsätt säljarens skatt samtidigt som köparen slipper från stämpelbeläggning å köpeskillingen vid lagfarandet.

Enligt *länsarkitekten i Skaraborgs län* varierade avgälden vanligen mellan 30 och 200 kronor om året och enligt *byggnadsnämnden i Husaby kommun* var avgälden vanligen 50 å 75 kronor om året. *Överlantmätaren i Skaraborgs län* uppgav.

I äldre upplåtelser ligger avgälderna omkring 50 kronor, ofta därunder. Under senare delen av 1950-talet torde normalavgälden ha legat omkring 100 kronor och är numera på väg ytterligare uppåt, så att avgälder på 150—200 kronor kan noteras här och var.

*Byggnadsnämnden i Karlstad* uppgav att avgälden varierade mellan 25 och 150 kronor per år, men att den i enstaka fall torde vara högre. När staden var upplåtare var avgälden vanligen 75 kronor. *Distriktslantmätaren i* (dåvarande) *Munkfors distrikt* svarade att avgälden vanligen var 25—75 kronor om året. *Länsarkitekten i Örebro län* yttrade att avgälden under senare tid brukade ligga mellan 50 och 200 kronor med en tendens att väl följa penningvärdets fall och måhända också att något fördyras. *Överlantmätaren i samma län* framhöll att avgälden i allmänhet icke kunde anses vara oskäligt hög. Enligt *distriktslantmätaren i Sala distrikt* belöpte sig avgälden till belopp motsvarande 2—5 procent av markens värde. *Byggnadsnämnden i Gustafs*



*kommun i Kopparbergs län* uppgav att då upplåtelseiden var 49 år utgick avgälden som engångsavgift av 1 000 kronor. Vid treårig arrendetid var den årliga avgälden 70 kronor och då upplåtelsen skedde på ett år 75 kronor. Enligt *byggnadsnämnden i Långshyttan* varierade avgälderna från en krona till 35 kronor per år. *Byggnadsnämnden i Stora Tuna kommun* sade att avgälden brukade variera mellan 25 och 125 kronor per år. *Byggnadsnämnden i Gnarps kommun i Gävleborgs län* uttalade, att avgälden brukade växla mellan tre och fem öre per m<sup>2</sup> och år beroende på tomtplatsens belägenhet. Enligt *byggnadsnämnden i Hille kommun* torde avgälden ligga mellan 50 och 100 kronor för år, även om det i enstaka fall hade tillämpats belopp uppåt 200 kronor. *Överlantmätaren i Gävleborgs län* angav att avgälden varierade mellan 20 och 200 kronor. *Byggnadsnämnden i Njurunda kommun i Västernorrlands län* angav den årliga avgälden till 20 à 45 kronor för år. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* uppgav.

Arrendeavgifterna varierar från 10 till 125 kronor per år. Man måste medge att de oftast är överkomliga. Frågan är om inte årsavgifter av storleksordningen 25 kronor är vanligast, om man bortser från de mest efterfrågade fritidsområdena, där man får räkna med det fyrdubbla beloppet.

*Byggnadsnämnden i Hallens kommun i Jämtlands län* uppgav att avgälden var 100 kronor vid 30 års upplåtelseid av tomtplatser med en areal av 1 500—3 000 m<sup>2</sup>. *Distriktslantmätaren i* (dåvarande) *Lits distrikt* sade att avgälderna oftast var obetydliga och att de vid kapitalisering sällan nådde upp till köpeskillingarna.

*Länsarkitekten i Västerbottens län* angav att avgälden varierade mellan 25 och 100 kronor. Enligt *byggnadsnämnden i Vilhelmina kommun* varierade arrendeavgifterna mellan 10 och 40 kronor om året. *Distriktslantmätaren i Vilhelmina distrikt* uppgav.

Domänverket tillämpar en arrendetid av fem år med en avgäld av 60—70 kronor per år beträffande sportstugor och livstidsarrenden för f. d. kronotorpare å övriga utarrenderade lägenheter. Avgälden för de senare varierar mellan 25 och 120 kronor per år. — — — Kyrkan tillämpar ettåriga arrenden med en avgäld av 20—30 kronor per år. Detta senare gäller Tärna socken.

*Byggnadsnämnden i Nederluleå socken i Norrbottens län* framhöll att avgälderna som regel var låga, även om de på senare år stigit något. De syntes sällan svara mot normal ränta på det pris, som betalas, när tomt med motsvarande belägenhet försäljes. Denna uppfattning delades av *överlantmätaren i Norrbottens län*. Enligt *distriktslantmätaren i Piteå distrikt* intogs i flera fall i arrendekontraktet en klausul om friköp av tomtplatsen. *Distriktslantmätaren i Haparanda distrikt* nämnde att avgälden vanligtvis varierade mellan 10 och 75 kronor per år. *Sveriges skogsägareförbund* uttalade att avgälderna varierade starkt och *Sveriges jordägareförbund* framhöll att avgälden vanligen var låg och närmast att betrakta som symbolisk.



I svaren lämnades i några fall uppgift också om *andra kontraktsvillkor*. *Överlantmätaren i Södermanlands län* hade förmärkt en tendens att med hänsyn till penningvärdets fall förkorta upplåtelseperioderna. Det var ej ovanligt att avgälden indexreglerades. Uppsägning för höjning av avgälden förekom ofta. *Distriktslantmätaren i Jönköpings distrikt* fastslog att byggnadsbeståndet på arrendelotterna regelmässigt var av högre standard vid längre upplåtelseperiod än vid kortare. *Länsarkitekten i Stockholms län* och *distriktslantmätaren i* (dåvarande) *Anundsjö distrikt* gav uttryck för liknande uppfattning. Korta upplåtelseperioder godtogs icke av *byggnadsnämnden i Kode kommun i Göteborgs och Bohus län*. Byggnadslov vägrades om avtalstiden understeg fem år. I sådana fall motiverade nämnden sitt beslut med att en kortare avtalstid »tyder på en provisorisk fastighetsbildning.» *Överlantmätaren i Malmöhus län* uppgav att de s. k. 49-årsarrendena mot engångsavgift avsedd att ersätta köpesumman ofta torde ha tillkommit av önskemål att kringgå villkoren och kostnaderna för avstyckning av tomtplats. Också *distriktslantmätarna i Varbergs, Göteborgs norra, Strömstads* och (dåvarande) *Sävedalens distrikt* samt *byggnadsnämnden i Umeå landskommun* berörde tendensen att tillgripa långtidsarrende istället för fastighetsbildning. Ibland skedde det därför att avstyckning ej medgavs. Ibland ville man helt enkelt undvika sådan åtgärd. Beträffande s. k. friköpsklausul i arrendeavtalet anförde *distriktslantmätaren i* (dåvarande) *Ronneby distrikt*.

Ibland torde i nyttjanderättsavtalet intagas en bestämmelse om att nyttjanderättshavaren under vissa förhållanden eller vid arrendetidens slut skall äga inlösa området. Detta kan i en framtid komma att medföra komplikationer med avseende på fastighetsbildningen, då nyttjanderättsupplåtelse ej behöver taga hänsyn till gällande och ej kan taga hänsyn till kommande lagbestämmelser för fastighetsbildning.

Att nyttjanderättsupplåtelse vanligtvis grundades på *muntliga överenskommelser* har uppgetts av *överlantmätaren i Norrbottens län* samt av fyra distriktslantmätare och sex byggnadsnämnder. I viss utsträckning förekom muntliga arrendeavtal enligt sex byggnadsnämnder. *Byggnadsnämnden i Valle kommun i Skaraborgs län* uppgav att skriftliga avtal blev allt vanligare. *Byggnadsnämnden i Kode kommun i Göteborgs och Bohus län* godkände icke muntliga nyttjanderättsavtal som bevis på att vederbörande byggnadslovsökande ägde disponera område för bebyggande. Enligt *distriktslantmätaren i Sala distrikt* skedde upplåtelse från enskilda personer i allmänhet genom muntliga överenskommelser. *Överlantmätaren i Västerbottens län* delade denna åsikt. *Distriktslantmätaren i Vilhelmina distrikt* uppgav.

Ofta förekommer endast muntliga avtal, vilket är vanligt förekommande där fastigheterna äro sänjedelade och endast en sänjelottsinnehavare lämnat medgivande om uppsättande av en sportstuga. Ibland förekommer köp av områden vilka av någon anledning icke fullföljts till avstyckning och lagfart. De nu beskrivna två formerna av upplåtelse är vanligt förekommande inom Tärna socken.

*Distriktslantmätaren i* (dåvarande) *Alingsås distrikt* framhöll att vid arrenden med 49-årig upplåtelseperiod förekom i en del fall att arrendatorn utlovats förnyad upplåtelse på 49 år, sedan den nuvarande upplåtelsen upphört.



Det är mycket sällan som bestämmelser träffats rörande formerna för kontraktets överlåtelse på tredje man. I regel har man inte lämnat medgivande om inteckning av kontraktet till säkerhet för dess bestånd. Arrendekontraktet är ofta en mycket enkel handling, som varken lämnar uppgifter om areal, sidlängder eller belägenhet för området, vilket upplåtes »efter på marken utsatta pålar» eller liknande beskrivning. Det har förekommit, att arrendatorer uppfört synnerligen påkostade sommarvillor på områden, vilka upplåtits genom kontrakt, som endast innehållit upplåtelsen och det arrendebelopp, som skall betalas vid angiven tidpunkt, men inte ens angivit beteckningen på den fastighet, varifrån området upplåtes.

#### *Överlantmätaren i Västernorrlands län uppgav.*

Om upplåtelseavtalen rörande sommarstugetomter kan väl för övrigt allmänt sägas att de alltför ofta är bristfälliga och oklara i såväl formellt som materiellt hänseende. Det exempel på välformulerade arrendekontrakt som redovisas av distriktslantmätaren i Sundsvalls norra distrikt lär höra till undantagen. Alltför ofta förhåller det sig i stället så att avtalen lämnar rum för tvekan om innebörden, vartill kommer att innehållet ofta står i mindre god överensstämmelse med gällande byggnads- och fastighetsbildningslagstiftning. Det sista är en allvarlig fråga då det gäller varaktiga arrenden.

Det förhållandet att arrendavtalen ofta är knapphändiga och mer eller mindre »lösliga» berördes i flera svar. *Länsarkitekten i Östergötlands län* framhöll att i en del fall hade arrendatorerna tillförsäkrats rätt till förlängning av arrendetiden, men då avgälden ofta ej var reglerad i kontraktet kunde denna rätt vara förhållandevis illusorisk. *Byggnadsnämnden i Enhörna kommun i Södermanlands län* ansåg att i de fall då utarrenderingen satts i system i vinningssyfte villkoren kunde vara betungande och rent av obilliga. Enligt *överlantmätaren i Kopparbergs län* syntes arrendevillkoren böra ges en mera preciserad innebörd då fråga var om mera påkostad fritidsbebyggelse på arrenderad mark. *Distriktslantmätaren i (dåvarande) Sigtuna distrikt* framhöll dels att arrendekontrakten i allmänhet saknade ordningsföreskrifter och sanitära bestämmelser, dels att arrendeområdet till läge och omfattning oftast var oklart bestämt. Sistnämnda brist påtalades även av *överlantmätaren i Gotlands län* och *byggnadsnämnden i Lerbäcks kommun i Örebro län*.



### III. Allmänna synpunkter på lägenhetsarrende för bostadsändamål

#### 1. Orsaker och behov

Den som vill förvärva eller uppföra ett hus brukar vanligen också vilja bli ägare till marken. Nyttjanderätt, särskilt arrenderätt, har emellertid i alla tider varit ett vanligt alternativ till äganderätt. Det går inte att ge något generellt svar på frågan om äganderätt för husägaren är bättre eller billigare än arrenderätt. Den som ej äger kapital eller har möjlighet att låna anser det ofta vara fördelaktigt att kunna arrendera. Å andra sidan råder dock knappast något tvivel om att de flesta hellre skulle vilja inneha den disponerade marken med *äganderätt* än med *arrenderätt*. I allmänhet har dock valet mellan de två alternativen icke haft någon praktisk aktualitet, utan valet har i stället stått mellan arrende eller ingen markdisposition alls. Alldeles bortsett från prisfrågan har äganderätten som dispositionsform vissa uppenbara fördelar framför arrenderätten. Arrenderätten är alltid på ett eller annat sätt begränsad till tiden. Rätten att överlåta är vid arrende även väsentligt mycket mera inskränkt än vid ägande. Ägaren kan — genom in-teckning — utnyttja sin rätt såsom säkerhet för kredit. I praktiken saknar arrendatorn denna möjlighet. Äger arrendatorn hus på den arrenderade jorden kan dessa visserligen utnyttjas för kreditändamål, exempelvis genom säkerhetsöverlåtelse. Värdet av denna möjlighet är dock begränsat. Flertalet jordbruksarrenden och många lägenhetsarrenden är numera i regel skyddade gentemot risken att arrendet skall upphöra genom att marken byter ägare. I vissa lägen är dock alltjämt denna risk en realitet. Arrendet kan före arrendetidens slut också upphöra t. ex. genom förverkande från arrendatorns sida. I en del fall är arrendatorn genom bestämmelse i kontrakt eller författning tillförsäkrad rätt till nytt eller förlängt arrende vid den avtalade arrendetidens slut. Men även om det blir förlängning är det dock nästan alltid så att villkoren för det förlängda arrendet icke är bestämda när det ursprungliga avtalet ingås. Det hör även till undantagen att parterna redan i det ursprungliga avtalet förbundit sig att låta villkoren för ett förlängt arrende bestämmas av ett opartiskt organ, t. ex. skiljenämnd.

Om avsikten med en markupplåtelse är att nyttjanderättshavaren skall disponera marken en bestämd, begränsad tid och därefter återlämna den, är det naturligt att parterna väljer arrende och icke äganderättsöverlåtelse. Det kan t. ex. gälla rätt att uppföra bostadsbaracker i samband med ett kraft-



verksbygge eller en bensinstation eller bilverkstad, som efter viss tid skall flyttas för att bereda plats för en beslutad ny gata eller väg. Denna typ av tillfälliga eller eljest redan från början klart tidsbestämda upplåtelser framstår numera som undantag. Utvecklingen visar i stället ganska tydligt att arrendeformen i ökad utsträckning kommer till användning i sådana fall där man tidigare i regel valde att förvärva marken med äganderätt. Ägaren till en sommarstuga, kiosk, bensinstation eller lagerbyggnad, som står på arrenderad mark, är väl i regel medveten om att hans rätt till marken upphör vid arrendetidens slut. Men både han och jordägaren räknar i många fall med att byggnaden då icke skall rivas eller flyttas; och är det ett tillsvidare-avtal räknar arrendatorn säkerligen i regel med att uppsägning från jordägarens sida icke skall ske vid första möjliga tidpunkt. Utredningen har (år 1963) besökt en arrenderad sommarstugetomt, där arrendatorns hus hade ett sammanlagt taxeringsvärde av 96 000 kronor. Marken disponerades med arrenderätt för tio år utan rätt till vare sig option eller substitution. I detta liksom i en mängd andra fall — där den huvudsakligaste skillnaden varit att värdet på arrendatorns hus ej varit så högt — har det i regel varit uppenbart att såväl arrendatorn som jordägaren räknat med att huset skulle stå kvar och att husägarens dispositionsrätt till marken skulle fortfara längre än den avtalade arrendetiden eller — vid tillsvidare-avtal — icke upphöra vid första möjliga tillfälle (i regel sex—tolv månader efter uppsägning). — Bortses från de speciella fall, då en bestämd tid för byggnadens kvarstående framstår som klart åsyftad redan från början, är det således tydligt att det finns särskilda orsaker till att parterna i den stora utsträckning som sker väljer arrendeupplåtelse i stället för äganderättsöverlåtelse trots att det senare med ett traditionellt synsätt tett sig naturligare. Frågan har berörts i en del (73 st.) av *svaren på utredningens frågeformulär*.

Sett från *jordägarens* synpunkt var det enligt många svar främst en önskan att undvika ofördelaktiga verkningar av gällande skatteregler som föranledde honom att välja arrende framför försäljning. *Distriktslantmätaren* i (dåvarande) *Villands distrikt* uppgav sålunda.

Anledningen till att man i stor utsträckning tvingats till att nöja sig med arrendeupplåtelse i stället för äganderätt beror på den tolkning av skattelagarna, som under senare år utvecklats sig. Medan man tidigare kunde avhända sig mark efter 10-årigt innehav utan risk för att detta skulle ge utslag vid beskattningen har man nu kommit därhän, att person med dylikt 10-årigt ägoinnehav som försäljer ett eller två tomtområden något år i följd tvingas betala inkomstskatt för den erhållna försäljningssumman. Detta har fått till följd att jordägarna mer och mer vägra att sälja tomtområden och i stället föredraga att arrendera ut dem.

#### *Överlantmätaren i Hallands län* uppgav.

Arrendeupplåtelser äro emellertid vanliga även inom — — — områden, där hinder mot fastighetsbildning ej föreligger. Att så mer och mer blivit fallet synes till stor del bero på gällande beskattningsregler, enligt vilka tomtförsäljning jämställs med rörelse även om upplåtaren har sin huvudsakliga utkomst från annat håll.



Särskilt den omständigheten, att beräkningen av intäkten för tomtförsäljningsrörelsen sker med utgångspunkt från de tomtpriser som gällde när »rörelsen» började och utan att hänsyn togs till därefter förekommen penningvärdeförsämring, medför att de markägare som börjat sälja tomter tidigt drabbas av hårdare beskattning än de som börjat sälja under senare år.

*Överlantmätaren i Örebro län* utvecklade samma tankegång närmare.

Arrendeformen har i regel icke kommit till användning på grund av önskemål från sommarstugebyggarna. Tvärtom torde det förhålla sig så, att denna form kommit att utnyttjas i så stor omfattning endast på grund av svårigheterna att förvärva lämpliga tomter för sommarstugebebyggelse. Bakgrunden härtill torde vara av skatteteknisk natur. En jordägare, som exploaterar sin fastighet eller del därav genom *försäljning* av tomter, får skatta för exploateringsvinsten såsom inkomst, medan han däremot, om han *arrenderar ut* tomterna, endast skattar för avkastningen å motsvarande exploateringsvinst och således undgår skatt å den förmögenhetsökning, som exploateringen även i detta fall innebär. Följden härav har blivit, att jordägarna i allmänhet vägra att *sälja* tomtmark men ofta icke ha något emot att arrendera ut sådan, och den rekreationssökande allmänheten får nöja sig med vad som bjudes.

Ytterligare 17 remissinstanser framhöll beskattningsreglernas betydelse för jordägarnas benägenhet att välja utarrendering framför försäljning. Av dem må här nämnas *länsstyrelsen och länsarkitekten i Västmanlands län* samt *överlantmäterna i Kronobergs, Blekinge, Kristianstads, Göteborgs och Bohus, Värmlands och Västmanlands län*.

I 12 yttranden redovisades andra motiv för att jordägaren föredrar att arrendera ut mark. *Länsstyrelserna i Stockholms och Västmanlands län*, liksom *länsarkitekten och överlantmätaren i sistnämnda län* framhöll sålunda att jordägaren vill själv tillgodogöra sig *markvärdestegringen*. *Överlantmätaren i Västmanlands län* konstaterade att priset på sommarstugedomter var sex å åtta gånger högre än för några år sedan och markvärdestegringen kunde förväntas öka med stegrad efterfrågan. *Länsstyrelsen i Stockholms län* liksom *distriktslantmätaren i Halmstads distrikt* ansåg att arrendeformen gav jordägaren en jämn årlig inkomst, som denne föredrog framför de engångsbelopp vilka erhöles vid försäljning. *Överlantmätaren i Blekinge län* ansåg att orsaken kunde vara den att jordägaren hade större möjligheter att — i synnerhet då tomtarealen var liten — ta ut högre arrendeavgifter än som motsvarade ränteavkastningen på en köpeskilling för området. Ett annat närbesläktat motiv för arrendeformen kunde enligt *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* vara att markägaren med hänsyn till framtida ändrad markanvändning icke ville avhända sig marken för alltid. *Byggnadsnämnden i Vrigstads kommun* sade sig från markägarnas sida ha märkt en tilltagande *motvilja mot försäljning* av mark för sommarstugor. *Länsstyrelsen och länsarkitekten i Kalmar län* liksom *länsarkitekten i Örebro län* gjorde liknande uttalanden.



De motiv som från *arrendatorns* synpunkt sett varit avgörande, då han valt arrende som markdispositionsform, uppgavs i allmänhet vara bristande ekonomiska resurser. Detta har framhållits bl. a. av *länsstyrelserna i Stockholms och Kalmar län, länsarkitekterna i samma län och överlantmätaren i Kristianstads län*. Ett annat skäl uppgavs av *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* vara att bebyggelsen endast var av kortsiktig natur.

Andra för såväl *jordägare som arrendatorer* avgörande skäl att tillgripa arrende i stället för äganderättsförvärv ägde samband med gällande byggnads- och fastighetsbildningslagstiftning. Sådana orsaker angavs i 27 svar. *Distriktslantmätaren i (dåvarande) Orusts och Tjörns distrikt* uppgav att utarrendering oftast förekom i sådana fall, där byggnadslov erhållits men tillstånd till avstyckning icke kunde meddelas. *Distriktslantmätaren i Göteborgs södra distrikt* uppgav att i de fall där utarrendering skedde var det nästan undantagslöst fråga om tomtplatser inom områden som varit eller var föremål för planläggning. Utarrenderingen skedde på grundval av planutredning eller planförslag och parternas avsikt torde i allmänhet vara att ersätta nyttjanderätten med äganderätt sedan avstyckning medgivits. *Länsstyrelsen och länsarkitekten i Kalmar län* liksom några andra remissinstanser påpekade att avgiften till statsverket för avstyckningsförrättningarna var så hög att man av denna anledning i vissa fall föredrog att arrendera mark till tomtplats. Inte bara det förhållandet att avstyckning vägrades i det särskilda fallet föranledde parterna att tillgripa arrendeformen utan även en befarad risk för att avstyckning skulle komma att vägras kunde vara orsak till sommarstugearrende. *Byggnadsnämnden i Kode kommun* i Göteborgs och Bohus län uttalade att arrendeformen tillgreps som nödtåtgärd av de byggande, när de anat risk för avslag på avstyckningsansökan på grund av att den mark de avsett att bebygga varit mindre lämplig för ändamålet. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* uppgav.

Berörda parter synas föreställa sig att de myndigheter, som ha att bevaka det allmännas intresse beträffande markanvändning och bebyggelse, ställa mindre långtgående krav på tomtplatsernas belägenhet och utformning vid arrende än vid förvärv med äganderätt och att de vid byggnadslovgivning o. dyl. tillämpa en generösare bedömning då fråga är om byggande å arrendetomtplats än å äganderättsligt förvärvat tomtplats. Det skulle alltså vara lättare för en nyttjanderätts-havare än för en markägare att undslippa »byggkrängel».

Ytterligare ett tiotal svarande angav orsaker, som kan sammanfattas med att parterna vill undvika myndighetskontrollen. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* uttalade sålunda att skälet kunde vara den ej sällan, låt vara med orätt, förekommande uppfattningen om förmånligheten av att icke behöva engagera byggnadsnämnder, lantmäteri och planmyndigheter vid den fria upplåtelseform som arrendeformen utgör. *Distriktslantmätaren i Kungsbacka distrikt* uppgav.



En vanligare orsak till utarrendering är emellertid, att tätbebyggelse börjat uppkomma eller förväntas och fastighetsbildningsmyndigheten kräver eller antages kräva plan för avstyckning, men byggnadsnämnden visar en mindre stram hållning och ger byggnadslov å arrendetomt. Ibland synes frågan även vara beroende därpå, att någon byggnadsnämndens ledamot, byggmästare, monteringshusförsäljare, ritare o. d. har direkt personligt, ekonomiskt intresse av att bebyggelsen snabbt och obehindrat kommer till stånd. Det har förekommit att markexploatör, som erhållit eller avser att söka tätbebyggelsestillstånd för planläggning, omedelbart utarrenderar tomtplatser å mark, som han antar kommer att i den blivande planen, genom sin natur, belägenhet o. d. bliva upptagen såsom öppen plats, grönområde, och även klart motiverat detta med att det gäller att handla snabbt innan planen fastställts eller utarbetats. I en hel del fall är det även fråga om rena »svartbyggen», där ett arrende har betingats av gällande avstyckningsförbud eller byggnadsförbud, strandlagsförbud, planläggningskrav o. d. Antalet sådana »svartbyggen» är betydande och i allmänhet enstaka men vitt spridda. Även å generalpanelagd mark<sup>1</sup>, å område som i planen ej avsetts för bebyggelse och där utsikten att erhålla tätbebyggelsestillstånd utöver glesbebyggelsens ram, vilken i denna del av landet blir allt trängre, är ringa, kan utarrendering förekomma för att söka kringgå de byggnadsreglerande bestämmelserna. Överhuvudtaget kan sägas att föreliggande tendens till ökning av antalet arrendetomter ofta har visst samband med eller utgör en följd av 1947 års byggnadslagstiftning, där de ej betingats av gällande skattelagstiftning.

*Distriktslantmätaren i Karlshamns distrikt* framhöll att styrelserna för ett par kommuner föredrog att mark för sommarstugebebyggelse uppläts genom arrende.

Bland de uppgivna anledningarna till att arrendeformen föredras framför äganderättsförvärv kan en del hänföras till *speciella hinder* i skilda författningar. *Länsarkitekten i Kopparbergs län* uppgav härom.

Behovet av att tillgodose efterfrågan på mark för ifrågavarande ändamål på annat sätt än genom äganderätt synes ur allmänna synpunkter icke kunna ifrågasättas. Särskilt beträffande samfälligheter, ecklesiastik mark, mark tillhörig kronan eller bolag kan i många fall såväl formella som sakliga svårigheter och olägenheter uppstå vid en splittring av fastighetsarealerna genom försäljning och avstyckning.

*Överlantmätaren i Värmlands län* uttalade att beträffande bolagsmarken, som utgjorde ungefär 30 procent av länets totalareal, utarrendering var den helt dominerande formen för markupplåtelse till sommarstugebebyggelse. *Distriktslantmätaren i Halmstads distrikt* nämnde som exempel på arrendebebyggelse av hög standard norra delen av Frösakulls havsbad på Vapnö fideikommiss. Han antog att markens natur av fideikommissjord varit anledningen till att försäljning icke skett. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* och *distriktslantmätaren i Sundsvalls södra distrikt* uppgav att komplicerade fastighets- och äganderättsförhållanden stundom kunde utgöra skäl till att utarrendering tillgreps.

<sup>1</sup> Någon fastställd generalplan finnes ej i distriktet.



Upplåtelse av mark i syfte att brukaren där skall kunna uppföra bostads-  
hus — eventuellt i förening med ett mindre jordbruk — har förekommit  
sedan mycket långt tillbaka i tiden. Förr gällde det oftast hus för *helårs-  
bostäder*. Att gamla tiders »backstuguhjon», »strandsittare» och »husmän»  
ej fick annat än nyttjanderätt till marken berodde säkerligen många gånger  
på att de ej hade råd att köpa. Den yttersta orsaken var dock i flertalet fall  
den att jorddelningslagstiftningen icke medgav bildandet av så små fastig-  
heter som det här i allmänhet skulle ha blivit fråga om.<sup>2</sup> Genom ensittar-  
lagstiftningen och andra senare bostadssociala åtgärder har antalet bostäder  
i enfamiljshus, som tjänar som årsbostad åt husägaren utan att denne sam-  
tidigt är ägare till marken, avsevärt minskat, och frågan är ej längre en sam-  
hällsfråga på samma sätt som vid seklets början. Att hus avsedda som  
årsbostad numera uppföres utan att husägaren disponerar marken med  
äganderätt eller tomträtt torde vara mycket sällsynt. Alltjämt finns det dock  
en del hus för helårsbostäder där husägaren disponerar marken med endast  
arrenderätt. Den torde i de allra flesta fall grunda sig på relativt gamla upp-  
låtelse. Fastighetsbildningskommittén har uppskattat antalet lösningsberät-  
tigade nyttjanderättshavare enligt den gällande ensittarlagen till cirka 6 000.  
Om, som kommittén föreslår, den för lösningsrätten avgörande tidpunkten  
flyttas från den 1 januari 1919 till den 1 januari 1928 har antalet nytillkom-  
mande lösningsberättigade (med helårsbostäder) beräknats till åtminstone  
2 000.<sup>3</sup> På mark som tillhör kronan finnes t. ex. på Djurgården i Stockholm  
50 villor, där husägaren förfogar över marken med arrenderätt. Likartade  
upplåtelser förekommer också på andra håll.

I motsats härtill ökar, som tidigare nämnts, den form av upplåtelser som  
benämnts *sommarstugearrende*. Därmed brukar avses det förhållandet att  
den som äger eller ämnar bygga en sommarstuga eller annat fritidshus  
disponerar den erforderliga tomtplatsen med nyttjanderätt.<sup>4</sup> Frekvensen  
och tendensen när det gäller sommarstugearrenden har belysts i närmast  
föregående kapitel.<sup>5</sup>

Innan lagstiftningsåtgärder vidtages beträffande sommarstugearrendena  
är det givetvis angeläget att frekvens, utvecklingstendenser, orsaker och  
behov i möjligaste mån kartlägges. Den rådande förekomsten får — främst  
genom fritidsutredningens undersökningar — anses vara väl dokumenterad.  
Fritidsutredningen har även belyst det aktuella och framtida behovet av fri-

<sup>2</sup> SOU 1965: 26 s. 10 med där gjorda hänvisningar.

<sup>3</sup> SOU 1965: 26 s. 30, 53.

<sup>4</sup> Äger markägaren också huset och upplåter såväl jord som hus — exempelvis för sommar-  
bostad — föreligger hyra.

<sup>5</sup> Eftersom många av dessa stugor är vinterbonade och används som bostäder kanske huvud-  
sakligen under annan årstid än sommaren vore fritidshusarrende en mera adekvat beteckning.  
Sommarstugearrende har emellertid som term vunnit en viss hävd och användningen därav  
torde knappast behöva föranleda missförstånd. I förslaget till lagtext förekommer det emel-  
lertid icke, utan motsvaras där i det väsentliga av — det mera omfattande — begreppet  
bostadsarrende. Jfr 71 § NyaAL.



tidshus. Däremot får det anses åligga arrendelagsutredningen att närmare försöka utröna orsakerna till att arrende i så stor utsträckning som sker väljes som dispositionsform för marken.

Den höjda levnadsstandarden och den därmed sammanhängande ökade fritiden har skapat ökad efterfrågan på många ting, bland annat fritidsbostäder. När det frågas efter orsaken till den ökande arrendebebyggelsen, ligger det därför nära till hands att hänvisa till den ökade fritiden. Ett sådant svar rymmer emellertid bara en del av orsakssammanhanget. Det är nödvändigt att också söka förklara varför mer än var tredje fritidshusbyggare väljer arrende som markdispositionsform och varför, av alla tecken att döma, arrendehusen ökar sin andel i stugproduktionen. Redan i det enskilda fallet kan det vara svårt att fastställa dessa orsaker. Svårigheterna blir än större då det gäller hela den mycket omfattande företeelse som sommarstugearrendet är. Så mycket kan dock sägas att orsaken icke är en enda, att orsakskomplexet ofta växlar från fall till fall och att det mången gång föreligger starka gemensamma motiv för arrende hos båda parter. Om en speciell orsak befinnes i första hand hänföra sig till den ena parten, innebär det icke att ej samma orsak — direkt eller indirekt — också kan vara verksam när det gäller motparten. Belysande för hur sommarstugearrende ofta uppkommer liksom för de svårigheter som så småningom lätt inställer sig är den redogörelse som utredningen mottagit från en enskild markägare och återgivit såsom *bilaga 2*.

Som en betydelsefull anledning att välja arrende framstår på jordägar sidan obenägenheten att sälja jord. Denna inställning har i sin tur skilda orsaker. En av de mest verksamma är med all säkerhet *inflationen*. Den inflationsperiod som vi nu upplever utmärks i likhet med andra sådana av att de som äger förmögenhet i största möjliga utsträckning placerar den i realvärden, t. ex. fastigheter. Och de som redan äger fastigheter vill i konsekvens härmed ofta icke avhända sig dem. Det har, särskilt under sista efterkrigstiden, dessutom varit påtagligt att markvärdet — mätt i kronor — i många fall stigit betydligt mera än vad penningvärdet sjunkit. Det gäller t. ex. mark inom och i närheten av större eller expanderande tätorter och fritidsregioner. Beträffande de tre största städerna i landet är detta fenomen märkbart åtskilliga mil utanför den egentliga tätbebyggelsen. — En annan orsak som verkar på jordägar sidan är en traditionell motvilja att avhända sig jord. Detta motiv sammanhänger naturligtvis nära med vad nyss sagts om inflationen men de båda motiven täcker icke alltid varandra. I sammanhanget må erinras om vad som ibland kallats »dödsbosjukan» och som innebär att det blir allt vanligare att delägarna i en avliden lantbrukares dödsbo icke vare sig skiftar arvet eller säljer gården utan i stället »sammanleva i oskiftat bo». Det är i sådana fall alls icke ovanligt att flera, kanske alla delägare bosatt sig på annan ort. Oenighet bland delägarna, brist på kapital, inflation,



skatte- och förvärvslagstiftning medför ofta att sådana gårdar under decennierna icke går till försäljning.<sup>6</sup> — Även om ovilligheten att sälja jord ibland även bygger på tämligen irrationella grunder, är den säkerligen ofta sakligt motiverad. En jordägande kommun räknar kanske med att i en — låt vara avlägsen — framtid behöva den för fritidsbebyggelse upplåtna marken för annat ändamål. Ett bruk eller ett skogsbolag kan vilja reservera mark för framtida industriell utbyggnad. Ett exempel på motsättningen mellan de intressen som finns mellan befintlig fritidsbebyggelse och en expanderande industri har under den tid utredningen arbetat förekommit i samband med utbyggnaden av Oxelösunds järnverk. För större gods och skogsbolag är det med hänsyn till önskemålet att kunna företaga ändringar i markanvändningen ofta olämpligt att genom försäljning göra luckor i sammanhängande och kanske välarronderade ägovidder. Dyliga komplex består icke sällan av hundratals fastigheter, ofta gemensamt intecknade för miljonbelopp. Att befria avstyckade och frånsålda områden från ansvaret för detta inteckningsansvar kan bli dyrbart, besvärligt och tidskrävande.

Vare sig markvärdet på en viss plats är i påtagligt stigande eller jordägaren endast har en förhoppning därom, är som nämnt önskemålet att bevara *markvärdetegringen* i egen hand säkerligen ofta ett motiv för jordägaren att icke sälja marken för fritidsbebyggelse. Så länge marken är utarrenderad kan jordägaren tillgodogöra sig en värdestegring genom att stipulera att den årliga legan skall motsvara en index av något slag<sup>7</sup> eller genom relativt korta arrendeperioder, vid vilkas utgång legan justeras i enlighet med då träffad överenskommelse. Så som prisutvecklingen varit under efterkrigstiden har legoförändringar nog så gott som alltid inneburit höjningar. Jordägarna räknar ofta med att mark, som i dag icke efterfrågas för annat än jordbruk, glesbebyggelse eller fritidsbebyggelse, i en framtid kan bilda underlag för värdefullare bebyggelse. Eftersom förväntningsvärdet för den mera intensiva bebyggelsen — om den överhuvudtaget låter sig ens tillnärmelsevis beräknas — ofta nog icke kan erhållas vid försäljning i dag, föredrager jordägaren att tills vidare utarrendera marken.

En betydande del av den befintliga fritidsbebyggelsen på arrenderad mark måste otvivelaktigt rubriceras som tätbebyggelse. Detta gäller icke minst om den bebyggelse som skett under de senaste åren. Utredningen kan här förutom till egna erfarenheter hänvisa till fritidsutredningen.<sup>8</sup> En faktor — vid sidan av övriga här nämnda — som särskilt i dessa fall medför att många jordägare föredrar utarrendering framför försäljning är att jordägarna räknar med att vid utarrendering kunna undgå besvär och kostnader som följer av *byggnadsplan*, vilka påföljder de ej lika lätt kan slippa

<sup>6</sup> Jfr SOU 1963: 52 s. 238 och tredje lagutskottet 1965 nr 12 med där lämnade hänvisningar.

<sup>7</sup> Vanligen konsumentprisindex. Lagen lämnar vid lägenhetsarrende parterna full avtalsfrihet. Rättsläget vid vissa jordbruksarrenden kommer att behandlas i utredningens nästa betänkande.

<sup>8</sup> SOU 1965: 19 s. 127.



ifrån vid tomtplatsernas försäljning. Både vid bebyggelse på egen och arrenderad mark gäller att tätbebyggelse skall ske enligt detaljplan. Ligger marken — vilket är regel — inom område med utomplansbestämmelser får byggnadslov för tätbebyggelse i princip ej lämnas, om ej byggnadsplan upprättas. Om tomtplatserna försäljes vill tomtköparna i regel få tomterna avstyckade. Vid den därvid förekommande lantmåteriförrättningen, om vilken byggnadsnämnden alltid underrättas när marken ligger inom område med utomplansbestämmelser, beaktas ex officio att någon olämplig tätbebyggelse ej kommer till stånd och att byggnadsplan i erforderliga fall upprättas. Kostnaden för planen drabbar i princip jordägaren (111 § byggnadslagen). I samband med byggnadsplanens fastställande kan vidare jordägaren drabbas av den påföljden att han — utan ersättning — måste avstå från mark till vägar och allmänna platser inom planområdet (112 och 113 §§ byggnadslagen). Även om jordägaren har möjlighet att kalkylera in dessa olika kostnader och påföljder i försäljningspriset för tomterna, är det givet att många jordägare gärna ser att de slipper dessa konsekvenser av byggnadsplanen. Reglerna om byggnadsplan gäller visserligen i samma utsträckning för arrendebebyggelse som för annan bebyggelse. Här har emellertid den faktiska tillämpningen i fråga om arrendebebyggelsen i många fall blivit en annan. Detta har för många inneburit en lockelse att utarrendera i stället för att sälja. Ligger marken där utomplansbestämmelser ej gäller, är det möjligt att byggnadsmyndigheterna helt enkelt icke vetat om bebyggelsen. Detta kan också inträffa inom område med utomplansbestämmelser, om byggnadslov ej sökes. Det förekommer också att byggnadslov lämnas trots att tätbebyggelse utan plan får anses föreligga. Till byggnadsmyndigheternas försvar kan dock sägas att byggnadslagstiftningen, som i första hand är skriven med tanke på helårsbebyggelsen, i icke så få fall lämnar rum för tvivelsmål om rätta tolkningen av spörsmål som sammanhänger med fritidsbebyggelse. Företeelserna kommer närmare att belysas i kap. VII.

I svaren på de utsända frågorna har gällande *beskattningsregler* angivits som en av de betydelsefullaste orsakerna till att jordägarna föredrager att arrendera ut i stället för att sälja. Det framgår också att beskattningsreglernas ifrågavarande effekt blivit mer och mer framträdande. — Om en fastighetsägare säljer sin fastighet räknas köpeskillingen enligt huvudregeln — att förmögenhetsrealisation icke medför skattskyldighet — icke som skattepliktig inkomst, även om försäljningen framstår som fördelaktig eller vinstgivande. Undantagen är emellertid många och i verkligheten förmodligen talrikare än huvudfallet. Bland undantagen skall här endast nämnas två grupper. Den ena utgör de fall där säljaren förvärvat fastigheten genom köp, byte eller därmed jämförligt fång och sedan avyttrar den inom mindre än tio år efter förvärvet. Uppkommer — efter avdrag av förvärvskostnader, förbättringskostnader, försäljningskostnader och dylikt — vinst, betraktas den som realisationsvinst och beskattas som inkomst. Den andra gruppen av



undantag avser det fallet att avyttring av fast egendom utgör led i en yrkesmässigt bedriven förvärvsverksamhet. Köpeskilling för försålda tomter räknas därvid som intäkt av »jordstyckningsrörelse». Som avdrag i rörelsen kan ifrågakomma exempelvis kostnader för anläggande av vägar, vatten- och avloppsledningar samt den försålda markens s. k. ingångsvärde såsom varulager i rörelsen. Med ingångsvärde torde avses markens värde i odelat skick vid tidpunkten för styckningsrörelsens början. Begreppet rörelse tolkas av skattemyndigheterna mera extensivt än vad ordalydelsen synes ange. För att rörelse skall anses föreligga kräves sålunda icke att verksamheten drives från fast driftsställe eller att »rörelseidkaren» utvecklat någon egentlig aktivitet. Frågan när tomtförsäljningen är så omfattande att den betraktas som rörelse regleras ej direkt av lagtexten. Vissa normer har utvecklats i praxis. Ett klart ådagalagt vinningssyfte kan i *ett* fall medföra att tomtförsäljning betraktas som rörelse, även om regelmässigheten och varaktigheten varit ringa, medan i ett *annat* fall vinningssyfte ej bedömts föreligga förrän efter ett flertal försäljningar under längre tid. Belysande för läget är följande uttalanden: »Den omständigheten, att skattedomstolarna vid sin prövning av frågan, huruvida en viss tomtförsäljning bör bedömas som ett led i en tomtförsäljningsrörelse eller ej, uteslutande har att utgå från den allmänna definitionen på begreppet rörelse, har av naturliga skäl medfört att praxis avgöranden på förevarande område blivit både många och svårtolkade».<sup>9</sup> »Man kan spåra en viss tendens att, när särskilda andra åtgärder inte föreligger, anse rörelsen ha inletts först när den femte tomten sålts».<sup>10</sup> Riksdagen har i anledning av bevillningsutskottets nyss anmärkta utlåtande anhållit om utredning av frågan om införande av regler, som i möjligaste mån avgränsar den yrkesmässiga fastighetsförsäljningen från den icke yrkesmässiga (skr. 106). Enligt utskottet borde man vid prövning av olika förslag till lösningar icke söka åstadkomma lättnader i gällande beskattningsregler, så som de tillämpades av regeringsrätten. Utredningsuppdraget har anförtrotts åt 1963 års markvärdekommitté.<sup>11</sup> Det är emellertid icke blott den betydelsefulla gränsen mellan vad som är och icke är jordstyckningsrörelse som vållar osäkerhet hos allmänheten. Även tillämpningen av reglerna om rörelsebeskattning på jordstyckningsrörelse är svårbedömbär, särskilt gäller detta om beräkningen av ingångsvärdet för marken.

Om en fastighetsägare i stället för att sälja tomter arrenderar ut dem betraktas legan som skattepliktig inkomst för honom. Eftersom legan i regel betalas genom periodiska — oftast årliga — avgälder torde för så gott som alla fastighetsägare, vilkas markförsäljningar skulle ha hänförts till yrkesmässig tomtförsäljning, gälla att det från beskattningssynpunkt för dem är fördelaktigare att utarrendera än att sälja marken. Detta leder till ökad ut-

<sup>9</sup> Bevillningsutskottet 1964 nr 19.

<sup>10</sup> Mutén, Inkomst av kapitalvinst, s. 211.

<sup>11</sup> Jfr Skattenytt 1965 s. 111 och 151.



arrendering och minskad försäljning av mark. Skattereglernas ifrågavarande effekt ökas av att reglerna är otydliga, vilket försvårar ett säkert bedömande i förväg av vad som är den lämpligaste dispositionsformen. Det är naturligt att många bland dem som finner skattefrågan tveksam, väljer det säkra (låg skatt) framför det osäkra (hög skatt eller skattefrihet). Resultatet blir flera arrenden.

Vad i svaren anförts sammanställt med utredningens egna iakttagelser och erfarenheter ger sålunda vid handen att beskattningsreglernas utformning varit av stor och i många fall avgörande betydelse när arrende och icke äganderätt valts som markdispositionsform för fritidsbebyggelse. Effekten härav har ökat utan att lagens skatteregler ändrats. Av verksamma faktorer kan man här peka exempelvis på det förhållandet att skalan för progressiviteten (av den statliga inkomstskatten) icke jämkats med hänsyn till penningvärdets förändringar, att en allt större del av befolkningen — oavsett inflationen — erhållit ökande penningintäkter, att skattemyndigheterna på denna punkt skärpt uppmärksamheten, samt att efterfrågan på mark för bostadsändamål — inklusive fritidsbebyggelse — starkt ökat. Om icke några mera väsentliga ändringar av skattereglerna sker, och några sådana föreslås icke av arrendelagsutredningen, har man anledning att räkna med att skattereglernas betydelse för uppkomsten av sommarstugearrenden kommer att bestå.<sup>12</sup>

Som inledningsvis antytts har bland stugägarna själva möjligheten att kunna disponera marken med arrenderätt först och främst framstått som ett billigt alternativ i jämförelse med tomtköpet. Det inträffar säkerligen icke ofta att den blivande stugägaren ställs inför möjligheten att kunna fritt välja mellan att köpa eller arrendera ett visst markområde. Men även om det skulle finnas exempel på fall där försäljningspriserna på tomter varit låga och avgifterna för arrende höga, föredrar många att betala en mindre, periodisk avgift framför en stor engångsavgift också i sådana fall där slutresultatet från rent företagsmässig synpunkt skulle bli detsamma.<sup>13</sup> Anledningen kan vara att denna kategori av arrendatorer i regel saknar det kapital som behövs för köp. Under större delen av den sista efterkrigstiden har vidare rätt kreditrestriktioner och/eller högt ränteläge. Bankerna har också endast i mer eller mindre begränsad utsträckning kunnat låna ut pengar mot säkerhet i »fritidsfastigheter». — Arrende innebär mindre utlägg än köp även därigenom att stugägaren slipper kostnaden för lagfart och avstyckning. Vid ansökan om lagfart skall sökanden betala stämpelskatt, som i regel utgör en procent av köpeskillingen (enligt stämpelskatteförordningen den

<sup>12</sup> Markvärdekommitténs förslag har vid tidpunkten för detta betänkandes tryckning ännu ej offentliggjorts.

<sup>13</sup> Vid ett besök som utredningen i september 1965 gjorde vid Hallandskusten var det på en plats vanligt att legan för en arrenderad tomt om 1 000 m<sup>2</sup> var mellan 300 och 400 kronor om året, medan köpeskillingen för en likartad tomt belöpte sig till cirka 6 000 å 10 000 kronor. I samtliga fall var det fråga om mark inom byggnadsplan.



21 maj 1964). Någon motsvarighet härtill finns ej vid arrende. För varje avstyckning eller annan fastighetsbildningsförrättning skall enligt i skilda författningar närmare angivna grunder utgå ersättning till staten. Medan kostnaden för en avstyckning ännu för 20 år sedan ofta nog icke översteg 100 kronor, är det numera vanligt att kostnaden även för en relativt enkel förrättning uppgår till omkring 500 kronor. För mera omfattande och komplicerade förrättningar stiger avgiften.<sup>14</sup>

Ett annat förhållande som medverkar till att arrende väljes framför köp är de långa *väntetiderna* inom lantmäteriet. Det är på många håll — ej minst i områden med omfattande fritidsbebyggelse — vanligt att det tar mer än tre år innan en ansökan om avstyckning resulterat i en avslutad förrättning. En förlängd väntetid uppkommer icke sällan av den anledningen att förrättningsmannen finner att den aktuella ansökningen om avstyckning icke kan bifallas, om icke exempelvis en byggnadsplan först upprättas beträffande det område där den försålda marken är belägen. — Även hos inskrivningsdomarna inträffar icke sällan förseningar genom att föreskriven expeditiostid icke kan hållas.<sup>15</sup>

I det föregående har framhållits några orsaker som ger jordägaren eller arrendatorn anledning att föredraga arrende framför äganderättsöverlåtelse. Det finns emellertid också förhållanden som kan antagas i lika mån påverka *båda* parter. Det gäller framför allt den vid arrende rådande fullständiga *friheten att bestämma* objektet för upplåtelsen. Vid äganderättsförvärv måste sakägarna underkasta sig en mer eller mindre rigorös kontroll av tomtplatsens lämplighet för det avsedda ändamålet, något som ofta verkar avskräckande. Med bestämdhet kan sägas att tusentals av nu gällande sommarstugearrenden icke skulle ha godtagits vid den prövning som normalt sker, när marken överlättes med äganderätt och i samband därmed göres till föremål för lantmäteriförrättning. Frågeställningen kommer närmare att belysas i kap. VII (Sommarstugearrende och bebyggelseplanering). Inom sommarstugeområden där detaljplan (exv. byggnadsplan) saknas kan man ofta redan vid en ytlig besiktning avgöra om marken disponeras av stugägarna med äganderätt eller arrenderätt. Den principiella skillnaden mellan de båda rättsinstituten är egentligen icke så stor att denna olikhet i fråga om konsekvenserna är motiverad. Avtal om överlåtelse av mark med äganderätt är liksom avtal om arrendeupplåtelse giltigt redan i och med avtalet. Sakrättslig verkan erhåller ett avtal om lägenhetsarrende, om avtalet intecknas eller om avtalet är skriftligt och arrendatorn tillträtt arrendet. Överlåtelse av ett område som utgör del av en bestående fastighet erhåller sakrättslig giltighet

<sup>14</sup> Jfr lantmäteritaxan den 13 maj 1960 med senare ändringar och tillägg, senast SFS 1965: 521. Lägsta förekommande kostnad för en avstyckning för fritidsbebyggelse på område utanför fastställd detaljplan utgör f. n. 460 kronor.

<sup>15</sup> JO 1966 s. 199.



redan i och med ingäendet av — det skriftliga — avtalet.<sup>16</sup> Förslag föreligger dock att sådan försäljning skall vara ogiltig, om ansökan om fastighetsbildningsåtgärd ej göres inom sex månader från köpehandlingens dag eller om sådan åtgärd senare icke kommer till stånd.<sup>17</sup> Skyldighet att begära avstyckning av ett fransålt tomtområde föreligger således icke f. n. Emellertid torde det numera vara ganska ovanligt att fransålda områden icke avstyckas. Anledningarna är flera. Till en början gäller en allmän skyldighet att söka lagfart för varje fastighetsförvärv. Lagfartsbeslutet och äganderättsövergången är formellt icke helt beroende av varandra, men lagfarten förbättrar i skilda avseenden förvärvarens situation. Vad som i detta sammanhang är särskilt betydelsefullt är att lagfarten ger förvärvaren behörighet att medgiva inteckning i fastigheten. Detta är i sin tur i regel en förutsättning för att förvärvaren skall kunna finansiera markköpet och tomtens bebyggande. Det försålda områdets avstyckande är vidare en förutsättning för att området skall kunna befrias från ansvaret för de inteckningar som finnes i stamfastigheten.<sup>18</sup> De inskrivningsmässiga konsekvenserna vid försäljning av mark gör att det i praktiken sällan inträffar att en markförsäljning, som icke avser en hel fastighet, icke åtföljes av fastighetsbildning. Denna sker numera alltid genom beslut av myndighet som därvid också har att pröva den ifrågasatta fastighetsbildningens lämplighet från såväl enskild som allmän synpunkt.

Vid upplåtelse genom arrende förekommer icke någon motsvarande prövning. Genom arrendeupplåtelsen kan jordägare och arrendatorer dela upp dispositionsrätten till marken hur de behagar. Ingenting hindrar dem från att göra en uppdelning som från allmän synpunkt är uppenbart olämplig. När det gäller rätten för en arrendator att bebygga arrendestället råder däremot ej samma frihet. Ligger området inom stadsplan eller byggnadsplan eller har utomplansbestämmelser, s. k. strandlagsförbud eller annat sådant beslut om markens användning och bebyggande meddelats, gäller dessa i lika mån för arrendatorer och för markägare. Såsom påtalats av fritidsutredningen liksom i en del av svaren på arrendelagsutredningens frågor påträffas emellertid icke sällan den — felaktiga — uppfattningen att skyldighet att söka byggnadslov inom område där sådant krävs (exempelvis inom område med utomplansbestämmelser) icke gäller om byggherren är arrendator.

I en del trakter, t. ex. i övre Dalarna, är det vanligt att *fastighetsförhållandena* är oklara. Ofta har markägaren icke annat än »vilande lagfart».

<sup>16</sup> SOU 1947: 38 s. 176.

<sup>17</sup> SOU 1960: 24 s. 20. Förslaget bearbetas f. n. inom justitiedepartementet.

<sup>18</sup> Om lagfart sökes på ett köp av ett markområde, som — ehuru till läge och gränser bestämt — likväl icke blivit i laga ordning utbrutet, förklaras ansökningen vilande. (Någon maximigräns för giltigheten av sådant beslut är ej stadgad.) Om lagfart därefter sökes på en överlåtelse av stamfastigheten blir även den ansökningen vilandeförklarad. Så länge lagfartsansökningen beträffande det fransålda området förblir vilandeförklarad, kan varken detta eller stamfastigheten intecknas var för sig. Ett beslut om vilande lagfart blockerar, så länge det består, således i praktiken både området och stamfastigheten i inteckningshänseende.



Eftersom köparen till ett område av en dylik fastighet icke kan erhålla vare sig lagfart eller avstyckning och därmed ej heller möjlighet att inteckna, väljer parterna ofta i samförstånd möjligheten att utarrendera området i stället för att sälja. — Om marken utgör bysamfällighet, häradsallmänning, publik jord, fideikommissjord eller liknande gäller i regel speciella — sakliga och/eller formella — begränsningar för försäljning som saknas eller är mindre stränga vid utarrendering.

*2. Är arrende en lämplig form för disposition av mark för bostäder? Fördelar och nackdelar. Lagstiftarens uppgift.*

Dagens svenska samhälle urbaniseras. Parallellt därmed har skett en väsentlig höjning av levnadsstandarden för befolkningens flertal. Både hos dem som nyss lämnat sitt gamla hem och flyttat till staden och hos dem som i hela sin tid bott i stadsmiljö påträffas en stark och allmän önskan om att äga ett »hus på landet». Lyckliga omständigheter har gjort att önskemålet här har kunnat förverkligas i högre grad än i kanske något annat land. Delade meningar har knappast rått om värdet härav. Vad som diskuterats är däremot, om förverkligandet av »den andra bostaden» alltid har skett i lämpliga former och i vilken utsträckning företeelsen skall styras genom ingripande från samhällets sida. Det är obestridligt att fritidsbebyggelsen i många fall skett på olämpliga platser eller på olämpligt sätt. Den kritik som i anledning därav har riktats mot fritidsbebyggelsen har i särskilt hög grad gällt just sommarstugearrendena. Lagstiftaren har otvivelaktigt i sin hand möjligheter att påverka utvecklingen. Det är därför i hög grad berättigat att ställa frågan: är arrende en lämplig upplåtelseform för fritidsbebyggelse? Svaret på den frågan blir med nödvändighet bestämmande för spörsmålet, om och hur lagstiftningsåtgärder skall ske.

Synpunkterna på sommarstugearrendet och meningarna om upplåtelseformens lämplighet är mycket delade. I den offentliga diskussionen kan tre huvudströmningar urskiljas.

Den första meningsriktningen (med en stark förenkling benämnd *arrendatorsoptionen*) anser att lägenhetsarrende för sommarstugebebyggelse är ett praktiskt och billigt alternativ för den stora del av landets befolkning som inte har råd och möjlighet att köpa mark för sitt fritidshus. Några av systemets fördelar finns redan nu, men det bör ytterligare förbättras genom lagstiftningsåtgärder. När den löpande arrendetiden är slut, är arrendatorns förhandlingsposition svag. Begär jordägaren högre lega har arrendatorn i regel ej annat val än att betala eller flytta. Med anledning av detta arrendatorns tvångsläge bör arrendebebyggelsen skyddas genom att arrendatorns rättsställning stärkes. Det kan ske på det sättet att arrendatorn på samma sätt som tidigare skett genom ensittarlagstiftningen tillerkännes rätt



att tvångsvis och med äganderätt lösa marken av jordägaren. En annan möjlighet — användbar vid såväl gamla som nya avtal — vore att föreskriva skyldighet för jordägaren att, om han vägrar att förlänga arrendet, till arrendatorn betala lösen för arrendatorns hus. Man kunde också tänka sig tvångsförlängning av avtalens giltighet och förbud mot sådana uppsägningar som sker enbart i jordägarens privatekonomiska intresse. Man har också ivrat för förbud mot uppskörtning av arrendatorn. I detta syfte har rekommenderats prisstopp eller myndighetskontroll över utgående lega. Arrendatorns ställning skulle också förbättras om han — oavsett om han får friköpsrätt — erhåller möjlighet att genom inteckning belåna hus och arrenderätt.

En annan meningsriktning (*»jordägareopinionen»*) anser också att sommarstugearrendet fyller ett stort behov vid sidan av andra förekommande former för markdisposition. Man bestrider icke att arrendatorns ställning kan vara prekär, särskilt när arrendetiden är slut och arrendatorn vill få upplåtelsens giltighet förlängd. Arrendatorn har emellertid själv genom frivilligt avtal valt att ställa sin stuga på arrenderad mark. Han vet redan från början att hans rätt upphör när arrendetiden är slut. Lega och andra villkor är anpassade efter detta förhållande. Om arrendatorn på den upplåtna marken bygger stora och dyrbara hus gör han det helt på egen risk. Det är orimligt att jordägaren skall bära konsekvenserna av arrendatorns risktagande eller bristande förutseende. Om arrendatorn vill ha sitt hus kvar och jordägaren ej behöver marken, förnyas upplåtelsen praktiskt taget alltid. I regel sker det också på skäliga villkor. Om åter jordägaren vid den avtalade arrendetidens slut själv behöver marken för ett eller annat ändamål, är arrendatorn — och bör även vara — skyldig att avträda utan att jordägaren behöver iakttaga några särskilda formaliteter eller redovisa sina skäl för att åter få förfoga över sin egen mark. Skärper man lagstiftningen till arrendatorns förmån eller införes tvingande regler kommer många jordägare — till nackdel för båda parter — att avstå från att arrendera ut.

En tredje meningsriktning (*»myndighetsopinionen»*) ser företeelsen sommarstugearrende huvudsakligen från synpunkten av en ändamålsenlig planläggning av bebyggelse och annan samhällelig aktivitet. De som representerar denna meningsriktning brukar vanligen ta fasta på den stora skillnad som f. n. finns mellan *»äganderättsbebyggelse»* (inklusive bebyggelse på tomt-rättsmark) å ena sidan, och *»arrendebebyggelse»* å den andra. Erfarenheten visar att arrendehusen ofta är slarvigt och dåligt byggda och, tagna som grupp inom ett område, från plansynpunkt ofta icke är godtagbara. Där detaljplan eller andra byggnadsbestämmelser gäller, uppförs arrendehusen ofta i direkt strid mot bestämmelserna. Och där plan eller byggnadsbestämmelser saknas, byggs arrendehusen ofta på ett olämpligt sätt. I stället för att man — vilket är det naturliga — först planlägger och sedan bygger, medför den rådande friheten att genom arrendering dela upp markens faktiska an-



vändning att man till en början ofta får en oreglerad och olämplig tätbebyggelse. Förr eller senare blir det nödvändigt att göra en planläggning. Eftersom den då sker i efterhand, blir den mycket besvärlig och ger nästan alltid ett mindre gott resultat. Arrendebebyggelse betraktas därför av denna meningsriktning i allmänhet med misstro. Om möjligt borde den förbjudas och i varje fall icke uppmuntras. Skall den för framtiden tillåtas bör den inordnas under myndighetskontrollen på ett betydligt mera effektivt sätt än vad f. n. är fallet. Bland dem som betraktar arrendebebyggelsen och dess problem huvudsakligen från allmän synpunkt finns emellertid också en grupp som från samma utgångspunkt kommer till delvis motsatta slutsatser. Det har sålunda — särskilt från arkitekthåll — hävdats att bebyggelsen i princip visserligen bör försiggå efter plan men att arrendet, särskilt när det användes som underlag för fritidsbebyggelse, i många fall är att föredraga framför andra former av markdisposition. Eftersom arrendet icke är formbundet och icke på ett definitivt sätt låser markindelningen, kan man vid arrende bättre än vid äganderättsförvärv med åtföljande fastighetsbildning anpassa markanvändning och planering till ändrade förutsättningar. Detta är många gånger till fördel från allmän synpunkt.

Sommarstugearrendets betydelse som en eller i många fall den enda möjligheten för många människor att få en sommarbostad har framhållits i 1955 års riksdagsmotion. Samma synpunkt återfinnes även i utredningens direktiv. Den poängteras också i flera av svaren på utredningens frågeformulär. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* framhöll sålunda att genom sommarstugearrende ökades de i och för sig eftersträfvansvärda möjligheterna för stadsbefolkningen att erhålla en välbehövlig rekreation på landet. *Distriktslantmätarens i Västerås distrikt* belysning av motsättningen mellan arrendators- och myndighetsopinionen är karakteristisk för många svar.

Ur den *enskildes* synpunkt har arrendesystemet den fördelen, att det snabbt och billigt leder till målet. I de ofta förekommande fall, då byggnadslov icke erfordras, kan sålunda tomtplatsarrendatorn börja sitt byggnadsarbete samma dag han träffat arrendeavtal med markägaren. Icke heller uppkomma några kostnader för planläggning och fastighetsbildning. Vidare slipper tomtplatsarrendatorn ifrån, att utgiva måhända betungande köpeskilling för tomtplatsen. På längre sikt är det emellertid fara värt att dessa fördelar i viss mån förbytas i motsatsen. Han har ingen garanti för att arrendet kommer att förlängas sedan den ursprungliga arrendetiden gått till ända. Ofta har han under årens lopp lagt ned mycket arbete och kostnader på sin sommarstugetomt, vilket allt kan gå till spillo om marken går ifrån honom. Önskar han — såsom vanligt är när arrendetiden närmar sig sitt slut — köpa marken har han givetvis ett dåligt förhandlingsläge, eftersom markägaren har den trumfen på hand, att sommarstugeägaren blir skyldig att bortföra sina byggnader om uppgörelse rörande marken icke träffas. Denna nackdel kan givetvis mildras om arrendatorns skydd mot uppsägning stärkes. Helt lär nackdelen dock icke kunna elimineras, eftersom arrenderätten — till skillnad från äganderätten — på ett eller annat sätt måste vara tidsbegränsad.



Erfarenheterna från distriktet visa, att arrendesystemet har vissa påtagliga nackdelar ur *allmän* synpunkt. På flera håll har sålunda, arrendevägen, uppkommit betydande anhopningar av sommarstugor. Mot dessa »tätbebyggelser» kan mången gång allvarliga anmärkningar riktas. Sålunda är det naturligt att den bästa marken, som i viss utsträckning hade bort reserveras till allmän plats (exempelvis badstrand) i första hand kommit att övergå till tomtmark. Rätt vanligt är att tomtplatserna blivit alltför små och att vägsystemet är opraktiskt och den tillgängliga marken överhuvudtaget icke blivit ändamålsenligt utnyttjad.

Skulle man genom en ändrad lagstiftning stärka arrendatorns ställning gentemot markägaren skulle självfallet arrendet bli en allt vanligare och mera begärlig form för anskaffandet av önskade tomtplatser för sommarstugebebyggelse. Av det ovan anförda torde framgå, att en ökad användning av arrendemetoden kan beräknas medföra nackdelar, särskilt ur allmän synpunkt men även — åtminstone sett på längre sikt — ur den enskilde byggherrens synpunkt. Nackdelarna är enligt min erfarenhet större än fördelarna med arrendesystemet.

Representativ för vad som här kallats myndighetsopinionen är bl. a. *fritidsutredningens* ovan (s. 33) återgivna yttrande. Besläktade synpunkter har framförts i ett stort antal av svaren. *Överlantmätaren i Uppsala län* uttalade.

Det är en utbredd uppfattning, att man genom utarrendering av tomtplatser för sommarstugor i stället för försäljning undkommer eller åtminstone minskar de byggnadsreglerande myndigheternas kontroll och ingripanden. Vid försäljning däremot, får vid avstyckningen myndigheterna genast kontroll över exploateringen, varigenom olämpligt lokaliserad bebyggelse och tätbebyggelse utan planläggning undvikas.

De största olägenheterna med arrende inträffar inom områden, där skyldighet att söka byggnadslov icke föreligger. Där kan olämplig bebyggelse och tätbebyggelse uppkomma innan byggnadsnämnd och andra myndigheter hinner upptäcka missförhållandena, och då kan det redan vara för sent att få en tillfredsställande lösning av problemen. Men även inom områden med utomplansbestämmelser medför arrende sådana olägenheter. Med hänsyn till de stora kostnader, som regelmässigt läggs ned på ett »sommarnöje» bör det vara i såväl markägarens som sommarstugeägarens intresse att få hjälp med tomtplatsens utformning av sakkunnig person. Nu fordras särskild fastighetsbildning vid bebyggelse endast inom stadsplan och vid upplåtelse av mark endast i fråga om tomträtt.

Efter den 1 juli 1960 skall byggnadsplan upprättas genom kommunens försorg och kostnaderna härför skall förskjutas av kommunen. Ifråga om planering för sommarstugebebyggelse torde detta ansvar bli mycket påfrestande för en del landskommuner. Man har att planera för människor som ej är skattebetalare i kommunen och samtidigt är fastighetsskatten under avveckling. Om en sådan kommun underlåter att upprätta plan, där sådan erfordras, kan länsstyrelsen ingripa enligt regler i 108 § byggnadslagen.

*Länsstyrelsen i Södermanlands län* hade gjort den erfarenheten att arrendeformen lätt ledde till olämplig tätbebyggelse, när byggnadsnämnderna ofta inte fick kännedom om byggnadsföretagen förrän byggnaderna var färdiga. Liknande erfarenheter hade gjorts av *överlantmätarna i Malmöhus* och *Kronobergs län*. Den senare uppgav att bebyggelsen på arrendetomterna i allmänhet var oregelbunden och »grötig», att tomtplatserna ofta var små, icke sällan 300—400 kvadratmeter, och att husen stod för nära varandra. I



ett flertal svar framhölls att arrendebebyggelsen jämförd med bebyggelsen på egen grund var av låg kvalitet.

*Distriktslantmätaren i Kungsbacka distrikt* uppgav att distriktets belägenhet i närheten av en storstad gjorde att det var vanligt att markägare och arrendatorer i maskopi gjorde upplåtelser av sommarstugetomter för att lättare kunna undandra sig kravet på byggnadslov och annan myndighetskontroll. Han yttrade vidare.

Min negativa inställning till arrendetomter betingas även av den allmänna synpunkten, att bebyggelsen å förenämnda art av arrendetomter ofta är dålig och ful samt att tomtplatsen ofta förblir oplanerad och skräpig. Till denna byggnadsmässiga slum kommer även att tendensen till »andlig slum» är uppenbar. Tillspetsat kan sägas att arrendetomten karakteriseras av tombuteljer medan den ägda tomtens signatur är mönsterträdgården kring en pyntad stuga. Förhållandet är emellertid annorlunda inom särskilt planlagda områden, t. ex. koloniträdgårdar, med ordnade förhållanden, men frågan avser icke här sådana fall.

Representativa för de myndigheter som anser att arrendeformen är värdefull är det i inledningen återgivna yttrandet av *länsarkitekten i Stockholms län*. *Länsarkitekten i Hallands län*, som synes vara av samma åsikt, yttrade.

Företeelsen att mark utarrenderas för sommarstugebebyggelse är enligt länsarkitektens mening fördelaktig med hänsyn till föränderligheten i allmänhetens fritidsvanor. Då markanvändningen icke genom avstyckning av tomtplatser närmare stadfästes kan den lättare ändras och anpassas till framtida behov av mark för andra former av fritidsvistelse.

*Länsstyrelsen i Gotlands län* ansåg att arrendeformen i speciella situationer kunde vara praktisk att ta till.

Erfarenheten har visat, att avtalsfriheten i ett icke obetydligt antal fall här möjliggjort lösningar, som åtminstone på något längre sikt varit acceptabla både ur enskild och allmän synpunkt. De situationer länsstyrelsen avser karaktäriseras av att förbud mot nybyggnad råder inom bebyggelseområdet, att behov av detaljplanläggning av området föreligger men att planläggningen icke kan medhinnas utan en för den enskilde sommarstugebyggaren eller områdesexploatören avsevärd tidsutdräkt. I dylika fall har det ofta visat sig godtagbart att dispensera från förbudet under förutsättning, att sommarstugan uppförts flyttbar för lämplig inpassning i en blivande byggnadsplan. Enighet om denna förutsättning har i regel kunnat uppnås mellan företrädarna för enskilt och allmänt intresse. Obundenheten av fixerade arrende- och uppsägningstider har i dessa fall varit en för situationen gynnsam omständighet.

Vid övervägande av lagstiftningsåtgärder på detta område torde det vara berättigat att utgå ifrån att behov föreligger av en avtalsform för disposition av mark för i första hand sommarstugor och annan bebyggelse av mindre kapitalkrävande art. En sådan avtalsform skall kunna tillgodose å *ena sidan* jordägarens intresse av att, så länge marken är upplåten, komma i åtnjutande av en skälig avkastning på det aktuella markvärdet och att efter rimligt varsel kunna återfå besittningen till marken, när ett verkligt behov därav föreligger, samt å *andra sidan* husägarens intresse av att få ha huset kvar



så länge det icke kommer i strid med jordägarens nyss angivna intresse. Självfallet bör ett sålunda skisserat rättsinstitut utformas så att det icke motverkar allmänna intressen och då närmast samhällets planintresse. Erfarenheten får sägas ha givit klart vid handen att den gällande rätten visat sig icke vare sig genom reglerna om lägenhetsarrende eller annorledes kunna motsvara här föreliggande behov.

Obestridligt är att den omfattande avtalsfriheten som gäller vid lägenhetsarrende i förening med andra faktorer — främst en i förevarande sammanhang icke i allo ändamålsenlig byggnadslagstiftning — medfört att på många håll i landet på arrenderad mark uppförts fritidshus, som tekniskt, estetiskt och byggnadsplanemässigt är undermåliga. Trots det har utredningen för sin del icke uppställt som något mål att begränsa bruket av sommarstugearrende. Denna markdispositionsform har tvärtom många fördelar, som gör den förtjänt av att få finnas kvar som ett praktiskt alternativ.

De missbruk och missförhållanden som förekommer bör man därför icke undanröja på det sättet att sommarstugearrende som sådant förbjödes eller göres ogiltigt utan i stället genom effektivisering av byggnadslagstiftningen och dess praktiska tillämpning, klarläggande av rättsläget mellan parterna, stärkande av arrendatorns ställning samt en bättre samordning mellan de privaträttsliga och de förvaltningsrättsliga bestämmelserna. Många väljer arrendeformen därför att de tycker att det är billigare att arrendera än att köpa en tomt för sommarstugan. För andra är arrendet det enda praktiska alternativet, antingen därför att de icke har råd att köpa eller därför att markägaren av skäl för vilka utredningen tidigare (III: 1) sökt redogöra ej önskar sälja. Eftersom det bakom den omfattande sommarstugebyggheten på arrenderad mark ligger ett starkt och på det hela taget legitimt behov finns det icke någon anledning att försöka göra slut på sommarstugearrendet som sådant. Denna uppfattning kan så mycket lättare försvaras som utredningen genom sina lagförslag avser att åstadkomma en normalisering av avtalsläget på området. Det finnes dessutom från samhällets synpunkt skäl att också i framtiden bibehålla lägenhetsarrendet, låt vara i reformerad gestalt. Även om många i dag uppför sina fritidshus vinterbonade och med god utrustning, byggs de dock i allmänhet enklare än hus, avsedda som årsbostäder. Som framhållits av länsarkitekterna i Stockholms och Hallands län ligger det en stor fördel i att arrendet icke lika hårt som »äganderättsbebyggelse» låser markens framtida användning. Ett område med fritidsbebyggelse kan fortare än vad någon planförfattare anat behövas för bebyggelse av annat slag. Man kan ej heller alldeles bortse från möjligheten att dagens omfattande stugbyggande blivit något av en modesak och att stugägarnas fritidsvanor kan komma att ändras och att marken då kan behövas för andra ändamål, det må gälla fritiden eller annat.

Skall man då stimulera till ännu flera sommarstugearrenden? Utredningens strävan är att göra sommarstugearrendet till en bättre mark-



dispositionsform än vad det är i dag. Det är icke heller uteslutet att de föreslagna lagändringarna kommer att medföra att sommarstugearrendet blir ännu vanligare än vad det nu är. Mycket tyder dock på att denna utveckling kommer att äga rum lagstiftarens ingripande förutan. Äganderättsförvärv för sommarstugebebyggelse har givetvis även i framtiden sitt mycket stora berättigande. Fritidsutredningen har rekommenderat att tomträttsinstitutet reformeras i syfte att göra det mera användbart för fritidsbebyggelse. En sådan lösning framstår i och för sig som önskvärd. Det är dock svårt att se hur det skall vara möjligt att — utan mycket väsentliga ändringar i tomt-rättens grunder — utsträcka den att annat än undantagsvis gälla också på mark i enskild ägo. Frågan utredes f. n. av 1963 års markvärdesutredning. — Man har emellertid anledning att räkna med att allmänheten under alla förhållanden kommer att kräva att arrende också i framtiden skall finnas som ett praktiskt alternativ till andra former för markdisposition. Det fyller också enligt utredningens mening ett stort och angeläget behov. I sin nuvarande form är det dock icke i allo ändamålsenligt utformat för sin funktion. Om sommarstugearrendet erhåller en lämpligare legal reglering, bör det — utan vare sig särskild spärr eller stimulans — ställas till allmänhetens förfogande som ett av flera användbara sätt för markdisposition.

En allmän ram för översynen av de gällande reglerna föreligger alltså däri att utredningen icke ser det som en primär uppgift att påverka utvecklingen i fråga om antalet sommarstugearrenden. Utredningen har tidigare (s. 57) sagt att den vedertagna beteckningen sommarstugearrende användes som beteckning för alla former av arrende för fritidsbebyggelse. I utredningens förslag till lagtext hänföres sommarstugearrendet under kategorin *bostadsarrende*, vilken är mera omfattande i det att den inbegriper även den numera ganska lilla gruppen helårsbostäder på arrenderad mark. Reglernas rent sakliga innehåll bör alltså komma i första rummet och frågan vilken inverkan de kan få på frekvensen av sommarstugearrende (och andra former av bostadsarrende) betraktar utredningen som sekundär. Även den senare synpunkten måste emellertid beaktas. Radikala lösningar, som på ett mycket påtagligt sätt skulle påverka förekomsten av dessa arrenden, bör alltså undvikas.

De svårigheter som det här gäller att komma till rätta med kan illustreras av följande — delvis konstruerade — typfall. År 1938 arrenderar A av B ett strandområde på 2 000 kvadratmeter. Avtalet göres skriftligt och gäller för 20 år. I överensstämmelse med kontraktet bygger A en sommarstuga på området. Den göres till en början ganska enkel men allteftersom åren går blir den större och bättre. Legan utgör 100 kronor om året. När kontraktstiden år 1958 är ute är B död. Marken ägs nu av hans dödsbo, vari flera personer ingår. De är bosatta på skilda orter. Trots att kontraktet icke innehåller någon klausul om automatisk förlängning låter A huset stå kvar. Icke heller markägaren vidtager någon åtgärd för att få bort det. A frågar en av döds-



bodelägarna om han får »fortsätta arrendet». Han ber kanske också om ett nytt kontrakt. Av den tillfrågade delägaren får A muntligt tillstånd att sitta kvar tills vidare. Skriftligt kontrakt ställes i utsikt men på grund av oenighet eller oföretagsamhet på jordägaresidan blir det aldrig skrivet. Av rädsla att behöva flytta sätter A aldrig kontraktsfrågan på sin spets. Jordägaren begär 1958 att få 150 kronor i lega, vilket A betalar. Efter ett par år begär jordägaren 200 kronor. Även detta betalar A. Vid fastighetstaxering år 1965 åsätts A:s hus ett värde av 15 000 kronor. — Eftersom det här återgivna fallet bara är ett exempel får naturligtvis alltför omfattande slutsatser icke dragas enbart av det. Å andra sidan har utredningen under sitt arbete stött på många fall där visserligen detaljerna växlat men där det genomgående mönstret har varit detsamma. De har framför allt utmärkts av att arrendatorn varit osäker på hur rättsförhållandet mellan parterna kommer att gestalta sig efter arrendetidens slut. Vid avtal som gäller tills vidare har arrendatorn ofta gått i en mer eller mindre stark känsla av oro för att avtalet skulle uppsägas. Det har förekommit fall som slutat med att arrendatorn rivit eller rent av bränt sin stuga. De synes dock ha varit sällsynta. Regeln har i stället varit att arrendatorn vid arrendetidens utgång fått ett nytt arrende. Om det tidigare gällt för 20 år har det nya gällt för kanske fem eller ett år i taget. Mycket vanligt är att förlängningen sker endast till vidare. Legan har ofta blivit högre än vad arrendatorn hade räknat med. Även om själva höjningen många gånger varit kraftig (t. ex. från 25 kronor om året till 150 kronor) har de fall där man verkligen haft anledning att tala om ockerlega och som kommit till utredningens kännedom varit mycket sällsynta. I en del fall — i regel större områden med många sommarstugor i tätbebyggelse — har jordägaren vägrat att förlänga arrendena, men har i stället erbjudit arrendatorerna att få köpa den arrenderade marken. Det har i sådana fall varit vanligt att området genom jordägarens initiativ lagts under byggnadsplan och i samband därmed utrustats med vägar och andra gemensamhetsanläggningar. Vad arrendatorerna-tomtägarna i sådana fall varit missbelåtna med har varit att det begärda priset framstått som alltför högt och att de icke haft annat val än att köpa på jordägarens villkor.

Arrendatorerna brukar ofta framhålla att de känner sig rättslösa och helt beroende av jordägarens godtycke. Det gäller särskilt för de fall då upplåtelsen gäller endast tills vidare. — Har avtalet slutits på bestämd tid och fullgör arrendatorn sina skyldigheter enligt lag och kontrakt, kan avtalet normalt icke uppsägas under arrendetiden. I vissa lägen gäller dock alltför regeln »köp bryter legostämman», varom mera i kap. IV avsnitt 2 och 3. Arrendatorn kan dock icke kallas rättslös under arrendetiden. Vad arrendatorerna vanligen syftar på är i stället tiden efter den avtalade arrendetiden. Lagen tillförsäkrar icke arrendatorn vid arrendetidens slut rätt till vare sig förlängning (»tyst» eller »automatisk»), nytt arrende eller ovillkorlig rätt till ersättning för kvarblivna hus (jfr hänvisningen i 70 § andra stycket till



18 § AL). Det förekommer säkerligen fall där båda parter varit fullt på det klara med att arrendatorn skall ta bort sina hus och avstå från fortsatt arrende, när den avtalade arrendetiden är slut. Utan att kunna belägga påståendet med statistik kan det dock sägas att båda parter i allmänhet utgår ifrån att arrendatorn skall få ha kvar sitt hus på platsen så länge han önskar, om jordägaren icke behöver marken för annat ändamål och om överenskommelse kan nås om kommande arrendeperioders lega. Man torde vidare äga rätt att förutsätta att parterna i regel räknat med att en fortsättning eller förlängning av arrendet icke under alla förhållanden skulle ske på oförändrade villkor utan att dessa skulle kunna ändras med hänsyn till förändringar hos penningvärde, markvärde, utförda förbättringar och dylikt. Det kan vidare på goda grunder antagas att parterna vid avtalets ingående i allmänhet utgått ifrån att arrendatorns död icke skulle inverka på arrendeförhållandet samt att arrendatorn skulle — i samband med husets överlåtelse — kunna överlåta också arrenderätten, om den nya arrendatorn kan göra rätt för sig. I allt fall kan detta antagas ha varit parternas avsikt, om arrendatorns bo skulle delas efter skilsmässa eller dödsfall.

I och för sig möter i den gällande lagen icke något hinder att formulera ett *arrendeavtal* på ett sådant sätt att dessa synpunkter beaktas. Bestämmelsen om maximitid i 1 kap. 1 § nyttjanderättslagen kan dock ej upphävas genom avtal. Utredningen har studerat ett stort antal arrendeavtal. I intet fall har påträffats något kontrakt som kan sägas ha på ett någorlunda tillfredsställande och fullständigt sätt tillgodosett parternas intressen med tanke på de speciella behov som föreligger vid bostadsarrende. Kontrakten innehåller som regel bestämmelse om arrendetiden och legans storlek. I de fall avvecklingsfrågorna är berörda sker det summariskt och ofta ensidigt till jordägarens fördel. Rätt för arrendatorn till substitution eller option saknas i regel. Däremot gäller — när skriftligt avtal finnes — icke sällan för båda parter en klausul om automatisk förlängning. — Parterna har sålunda varit ense om att välja arrende och icke försäljning, och man har i kontraktet reglerat enstaka punkter i rättsförhållandet. Resultatet blir att de delar därav som icke regleras av kontraktet, regleras av bestämmelserna om lägenhetsarrende i 70 § arrendelagen. Men lagrummet är icke skrivet eller lämpat för den situation det här gäller. I vissa lägen leder denna ordning till konsekvenser som måste karakteriseras som direkt olyckliga. En av anledningarna härtill kan vara att kontraktsförslagen i regel göres av jordägarna. En annan att arrendatorerna icke haft något organ för tillvaratagande av gemensamma intressen. — Accepteras vad här har sagts om vad parterna vid avtalets ingående i allmänhet kan antagas ha åsyftat, får lagstiftarens uppgift i första hand sägas vara att genom lagbestämmelser komplettera avtalen i överensstämmelse härmed.

Det får således anses i *allmänhet* överensstämma med båda parternas vilja att en arrendeupplåtelse, som sker i syfte att arrendatorn skall uppföra ett



bostadshus, icke skall upphöra — låt vara efter en uppsägningstid — efter ensidigt bestämmande av jordägaren. Bestämd arrendetid bör därför föreskrivas. Om jordägaren icke behöver marken för något konkret, från objektiv synpunkt godtagbart ändamål bör arrendatorn ha rätt att få arrendet förlängt. Detta arrendatorns intresse får anses väga tyngre än jordägarens intresse att icke behöva ange några uppsägningsskäl och vara befriad från uppsägningsbestyret. — Av det sagda följer dock icke att legan och andra villkor nödvändigt skall vara oförändrade arrendeperiod efter arrendeperiod. Kräver jordägaren för en ny period en legohöjning som är skälig, bör arrendatorn i regel betala vad som fordras. Är det i stället arrendatorn som — exv. till följd av en annan penningvärdesutveckling än den nuvarande — kräver en sänkning, bör på motsvarande sätt i stället hans yrkande bifallas, om det är skäligt. Det sagda innebär att utredningen icke ansluter sig till de ibland hörda kraven på ett mer eller mindre generellt prisstopp vid sommarstugearrende. Ett sådant skulle — som också direktiven antyder — med all säkerhet leda till att jordägarna skulle förlora intresset för denna upplåtelseform. — Å andra sidan skulle den ifrågasatta rätten till förlängning innebära en påtaglig förbättring för arrendatorn i jämförelse med gällande rätt. Arrendatorns förhandlingsposition är f. n. svag. Om jordägaren överhuvudtaget vill arrendera ut för ytterligare en period — vilket lagen ej tvingar honom till — kan han i praktiken tämligen ensidigt bestämma villkoren, förutsatt att han ej gör sig skyldig till ocker (mera härom i kap. IV avsnitt 4). I regel godtager arrendatorn jordägarens krav, eftersom arrendatorn i annat fall sällan har annat att välja på än att riva sitt hus eller lämna det gratis till jordägaren. — Det är rimligt att vardera parten i god tid före den löpande arrendeperiodens slut till motparten anmäler sin ståndpunkt beträffande nästa arrendeperiod. Sker det ej bör envar av dem kunna utgå ifrån att avtalet löper vidare utan förändring. — Vid sidan om möjligheterna till avtalsförlängning framstår det som rimligt att en arrendator, som under pågående arrendeperiod av någon anledning vill överlåta sitt hus och i samband därmed arrenderätten, får en mera omfattande rätt därtill än vad han nu har.

Även med ett relativt starkt besittningsskydd för arrendatorn måste man räkna med att förr eller senare den dag kan komma då arrendet upphör och arrendatorn måste flytta. Om han då ännu har sitt hus kvar aktualiseras åtskilliga spørsmål: Skall arrendatorn fritt få förfoga över huset eller skall han — som för närvarande — vara skyldig att först hembjuda det till jordägaren? Skall vidare jordägaren — liksom hittills — kunna fritt avvisa sådant hembud eller skall han vara skyldig att ersätta arrendatorn för hus eller annat som tillfaller jordägaren?

Vad beträffar den sista frågan bör beaktas att utredningens förslag innebär att arrendatorn får en väsentlig förbättring av sitt besittningsskydd. Om man utöver denna förbättring dessutom tillerkände honom rätt till ersätt-



ning, exempelvis för hans hus, har man anledning att räkna med att en sådan reform mera än det föreslagna nya besittningsskyddet skulle avhålla jordägarna från att i fortsättningen arrendera ut mark för fritidsbebyggelse. En inlösningskyldighet kan nämligen bli mycket betungande, eftersom en del arrendatorer kan komma att företaga omfattande och dyrbara byggnadsarbeten. Det skulle t. o. m. kunna tänkas försök att på denna väg framtvunga en förlängning, som eljest icke skulle ha kommit till stånd. Utredningen avvisar därför tanken att införa obligatorisk skyldighet för jordägaren att lösa arrendatorns hus (jfr ovan s. 23). — I frågan om arrendatorns rätt att fritt kunna avlägsna egna investeringar anser utredningen att de skäl som gjorde att man en gång införde den nuvarande hembudsskyldigheten, i första hand önskemålet att hindra en meningslös värdeförstöring, alltså äger giltighet.<sup>1</sup>

Bör de nya reglerna vara *dispositiva eller tvingande*? I det förra fallet men icke i det senare kan de upphävas genom avtal. I avtalsförhållanden mellan i allo likställda parter kan det vara mindre angeläget med en sträng civilrättslig reglering. Detta jämviktsläge inträffar emellertid sällan; i varje fall är det ovanligt i arrendesammanhang, där jordägaren trots allt fortfarande oftast framstår som den överlägsne i en avtalssituation. Inom området för bostadsarrende förklaras överlägsenheten i regel av att efterfrågan på arrenden är stor och att arrendatorn, när hans hus väl kommit på plats, är beredd till stora eftergifter för rätten att få ha det kvar, medan jordägaren i varje fall i dagens läge i regel lätt kan få en ny arrendator. Nästan alla de kontrakt för sommarstugearrende som utredningen studerat bär ganska tydligt prägeln av att grunda sig på förslag, uppsatta av jordägaren. — De lagändringar som utredningen föreslår innefattar — som förut påpekats — i stort sett ett försök att anpassa dem efter vad förutseende parter i allmänhet kan antagas ha åsyftat. Det är sannolikt att de rent ekonomiska motiven för jordägarna att icke blott fortsätta med redan påbörjade upplåtelser utan också göra nya upplåtelser är så starka, att man icke har någon större anledning att hysa oro för att jordägarna mera allmänt skulle komma att ändra inställning enbart därför att de nya bestämmelserna på området gjordes tvingande. Den befarade, icke önskade effekten av tvingande bestämmelser kan f. ö. antagas minska i samma mån som bestämmelsernas rent sakliga innehåll får överensstämma med vad som är vanligt eller i allmänhet av båda parter uppfattas som rimligt. — Huvudpunkterna i utredningens förslag kan sägas vara: krav på skriftlig form, förbud mot tills-vidare-avtal, rätt till avtalsförlängning och i samband därmed garanti mot oskäligen villkor samt utvidgad substitutionsrätt. Även om verkningarna av reformen kan komma att framstå som ett stöd för arrendatorerna är dock det primära syftet att skapa klarare rättsregler och ett mera jämviktsbetonat förhandlingsläge.

<sup>1</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 71 f.



Erfarenheten säger att, om man icke gör de nya bestämmelserna tvingande, kommer de att regelmässigt uteslutas i vanligen förekommande kontraktsformulär. Slutresultatet skulle då sannolikt bli att arrendatorernas avtalsläge skulle bli sämre än det redan är. För att få avsedd effekt synes det därför ofrånkomligt att de nya bestämmelserna i princip göres tvingande mot jordägaren.

Utredningen är medveten om att tvingande bestämmelser på detta område i undantagsfall kan vara till förfång för enskild part eller det allmänna utan att man fördenskull har anledning att förbjuda bostadsarrende i det aktuella fallet. På ungefär samma sätt som skett i lagstiftningen angående sociala jordbruksarrenden bör därför även här finnas möjlighet att lämna dispens från de tvingande bestämmelserna.

En annan fråga av största betydelse är, *om de nya bestämmelserna bör göras tillämpliga på de avtal och de stugor som redan finns när den föreslagna lagen träder i kraft.* En allmänt vedertagen och tillämpad princip för all civillagstiftning säger att nya materiella regler skall tillämpas endast på avtal som tillkommit senare än reglerna, medan äldre avtal bedöms enligt rätten vid den tidpunkt då de tillkom. Från denna huvudregel har lagstiftaren gjort undantag endast då det framstått som påkallat av speciellt starka skäl. Arrendelagstiftningen erbjuder icke så få exempel på retroaktiv lagtillämpning. En orsak därtill är väl att både jordbruks- och lägenhetsarrendeeftal — om man inbegriper även förnyade och förlängda avtal — i många fall fortlever under mycket långa tider och icke sällan med generationsväxlingar på både jordägare- och arrendatorssidan. Det är när det gäller avtal av denna typ rimligt att man i samband med lagändringar åtminstone i någon mån låter nya bestämmelser slå igenom. Så har också i större eller mindre omfattning skett både vid 1907 och 1943 års arrendereformer. Det må även erinras om att den till arrendelagstiftningen anslutande ensittarlagen till hela sin natur är retroaktiv. — Utredningen föreslår för de »nya» avtalen att man på åtskilliga punkter förbättrar arrendatorns ställning i rättsförhållandet till jordägaren och att detta sker med stöd av tvingande bestämmelser. De nya bestämmelserna är såtillvida icke särskilt ingripande att de ganska nära ansluter sig till vad som vanligen tillämpas. Tydligt är emellertid att om en sådan reform göres beträffande de nya avtalen utan att någonting göres med de gamla, risk föreligger att en del jordägare försöker hindra att de gamla avtalen kommer in under den nya lagens tillämpningsområde. Och även om förlängning (av ett tidsbestämt avtal) icke vägras eller uppsägning (av ett tills-vidare-avtal) icke sker, kan man ej bortse från risken att jordägaren som villkor för fortsatt arrende uppställer strängare villkor än han eljest skulle ha gjort. För de »gamla» arrendatorerna skulle under sådana förhållanden den nya lagen komma att innebära en försämring i stället för en förbättring. Det synes därför ofrån-



komligt att åtminstone de nya reglerna om besittningsskydd vid utgången av arrendetiden (oavsett om den är bestämd eller icke) i princip blir gällande också vid de gamla avtalen. De närmare övervägandena i samband med författningsförslagets övergångsbestämmelser behandlas i kap. VI.

I skilda sammanhang har påpekats att det får anses vara en brist i lagstiftningen att ägaren av en byggnad på annans mark — bortsett från tomt-rättsfallet — i praktiken saknar möjlighet att utnyttja byggnaden och nyttjanderätten till marken som *underlag för kredit*. Jfr kap. I avsnitt 4, kap. IV avsnitt 5 och kap. V avsnitt 3. Även riksdagen har i princip ställt sig positiv till en reform. Enligt utredningens bedömande är behovet av nya regler störst vid de upplåtelse som med utredningens terminologi betecknas med anläggningsarrende. Det har hittills från sommarstugearrendatorernas sida knappast varit något allmänt önskemål om att en reform skulle omfatta även dem. Å andra sidan har det icke saknats röster för att få med även fritidsbebyggelsen på arrenderad mark. Man har anledning att räkna med att denna opinion efterhand kommer att bli starkare. Åtskilliga problem är emellertid förknippade med en inteckningsreform. Den mera juridiskt-tekniska sidan av saken skall närmare beröras i samband med anläggningsarrendet. Beträffande sommarstugearrende gäller det emellertid i första hand frågan, om behovet ännu kan sägas vara tillräckligt stort för att en reform skall framstå som nödvändig, men också om lämpligheten överhuvudtaget av införandet av en sådan nyhet.

Förlagsinteckningskommittén har uttalat att alla överlåtbara förmögenhetsobjekt principiellt bör kunna utnyttjas i kreditsyfte (jfr s. 156). När det gäller bostadsarrende och då närmast sommarstugearrende har i flera av svaren på utredningens frågor påpekats att avsaknaden av inteckningsmöjlighet gör att fritidsbyggarna ofta dras med finansieringssvårigheter. Detta får i sin tur anses vara en av orsakerna till att denna bebyggelse ofta har en så låg standard. Om man för sommarstugearrendena inför en möjlighet att stifta registerpanträtt, skulle det icke blott kunna komma att underlätta finansieringen av stugan utan också bidra till en förbättring av standarden på hus och miljö. Det är å andra sidan flera skäl som talar emot en inteckningsreform för denna arrendekategori. Ett direkt hinder mot en inteckningsreform föreligger däri att utredningen i sitt förslag till nya regler för bostadsarrende ansett sig icke kunna förorda en sådan utvidgning i arrendatorns substitutionsrätt att arrenderätten kan sägas bli överlåtbar i den utsträckning som är nödvändig för en panträttsreform (jfr 77 § NyaAL). Utredningen erinrar också om att redan första lagutskottet och riksdagen ställt sig skeptiska till tanken på att en sådan reform skulle omfatta även fritidshusen på arrenderad mark (jfr s. 155). Under alla förhållanden finns det beträffande bostadsarrendena anledning att, innan man för deras del närmare överväger en inteckningsreform, först



avvakta utfallet i tillämpningen av utredningens förslag till nya regler för bostadsarrende ävensom den upprustning av planläggningsverksamheten i fråga om fritidsbebyggelsen som från flera håll föreslagits. — Vid bostadsarrenden för *helårsbebyggelse* föreligger obestriddigen ett starkt behov att kunna inteckna dem. Denna kategori är dock så pass liten att det knappast är tillrådligt att särskilt för dem nu föreslå särskilda bestämmelser. Det torde å andra sidan icke komma att möta några tekniska svårigheter att, när en inteckningsreform — exv. inom kategorin anläggningsarrende — sker, även medtaga sådana grupper av bostadsarrenden som därvid anses böra ifrågakomma. — Inteckningsfrågorna bör även vid »bostadsarrendereformen» hela tiden hållas aktuella, och det är angeläget att ändringarna i arrendelagen och andra lagar sker så, att de icke onödigtvis lägger hinder i vägen för en framtida inteckningsreform, omfattande även sommarstugor och andra bostadshus på ofri grund.

Vid en redogörelse för syftet med det framlagda lagförslaget är det ofrånkomligt att också beröra samordningen mellan den väsentligen civilrättsliga arrendelagen och *det allmänna samhällsintresset* av markens ändamålsenliga användning, byggnadernas planmässiga placering och investeringsverksamhetens lämpligaste inriktning. Det har i tidigare avsnitt framhållits att dålig och olämpligt placerad fritidsbebyggelse är särskilt vanlig där husägarna disponerar marken med arrenderätt. Även om det allmännas planintresse till viss grad kan tillvaratas inom ramen för arrendelagen — vilket ock skett i det framlagda lagförslaget — kan man icke slå sig till ro med att enbart rusta upp reglerna för jordägarens och arrendatorns privaträttsliga mellanhavande. Fritidsbebyggelsen undergår f. n. en närmast explosionsartad utveckling. I den mån den försiggår på mark, som fritidsbyggaren förvärvar med äganderätt eller som är belägen inom område där byggnadsplan fastställts eller annan lika effektiv kontroll råder över rätten att bygga, finns det goda möjligheter att leda strömmen av nya fritidshus i — från samhällets synpunkt sett — rätta fåror. Detta har däremot i övriga fall, och det gäller då särskilt fritidsbebyggelsen på arrenderad mark, visat sig vara betydligt svårare. Det är främst i två avseenden som byggnadslagen och därmed besläktad lagstiftning visat sig icke vara effektiv. Det gäller dels tätbebyggelse som sker utan plan, dels bebyggelse på platser som från landskapsvårdens synpunkt icke bör bebyggas. Talrika exempel på den senare påträffas t. ex. i fjällena, i öppna älvdalar, på havs- och sjöstränder. Det första enstaka fritidshuset får mycket ofta snart sällskap av flera. Tätbebyggelsen är då ett faktum. Den nödvändiggör förr eller senare gemensamma anläggningar och därmed också planläggning. Det *kan* vara möjligt att genomföra en byggnadsplan på ett redan bebyggt område. Men erfarenheten visar att en sådan plan vanligen blir dyrare, sämre och besvärligare att göra och genomföra än en plan som författas, *innan* bebyggelsen börjat

och markdispositionen låsts. Det ligger nära till hands att skylla missförhållandena på arrendeinstitutet. Många vill därför också förbjuda eller begränsa dess fortsatta användning. Fritidsutredningen har berört frågan i sitt andra betänkande (s. 160). Man vill där icke direkt förbjuda sommarstugearrende men det anses att objektet för upplåtelsen helst bör utgöra en särskild fastighet.

Arrendelagsutredningen finner det ofrånkomligt att den på arrenderad mark uppförda fritidsbebyggelsen i samma utsträckning som annan fritidsbebyggelse underkastas samhällets allmänna planintresse och att detta sker effektivt och utan dröjsmål. Som närmare skall belysas i kap. VII anser arrendelagsutredningen att fritidsutredningens nyss berörda förslag knappast är realistiskt och, även om det skulle kunna genomföras, likväl icke skulle leda till det uppställda målet. En enklare, effektivare och för berörda intressenter mindre ingripande metod för fritidsbebyggelsens inordnande under planintresset är enligt arrendelagsutredningen att *dels* göra sådana ändringar och förtydliganden i byggnadslagstiftningen att den blir ett bättre instrument för planläggningen av fritidsbebyggelsen, *dels* förbättra och förstärka byggnadsmyndigheternas, närmast byggnadsnämndernas, resurser.



## IV. Bostadsarrende. Nya avtal

### 1. Kategorins avgränsning

Arrende utgör en samlingsbeteckning för vissa delvis olikartade grupper av nyttjanderätt till fast egendom. Fiskearrende och socialt jordbruksarrende är institut som utmärkes av en relativt detaljerad reglering och med ett betydande inslag av — särskilt för jordägaren — tvingande bestämmelser. För de icke-sociala jordbruksarrendena gäller en reglering som är nästan lika ingående, men antalet tvingande bestämmelser är betydligt färre. I jämförelse med nämnda tre arrendekategorier utgör lägenhetsarrendet alltså en relativt fri sektor. Även om den legala regleringen icke är så knapphändig som fallet är med nyttjanderätt till lös egendom, framstår nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende (70 § AL) dock som summariska. Bestämmelserna är med några enstaka undantag dispositiva. De kan alltså upphävas genom avtal. Detta är från historisk synpunkt förklarligt. Lägenhetsarrendet har varken nu eller tidigare kunnat karakteriseras som en enhetlig grupp. Icke heller synes vid de tidigare tillfällen, då det efter tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag varit aktuellt att göra ändringar i arrendelagstiftningen, beträffande lägenhetsarrende ha framträtt behov att för gruppen som helhet införa speciella bestämmelser. Vissa undergrupper har dock avskilts och gjorts till föremål för särslagstiftning. Så skedde år 1916, då nyttjanderätt till gravplats avskildes till ett särskilt rättsinstitut. Reglerna härom innehålles numera i lagen den 18 oktober 1963 om gravrätt. År 1930 utbröts vägrätten till ett särskilt institut, numera reglerat av lagen den 30 juni 1943 om allmänna vägar. — Genom lag den 27 juni 1957 bildades av bl. a. vissa lägenhetsarrenden institutet fiskearrende.

Av den tidigare redogörelsen torde ha framgått att inom den nuvarande gruppen lägenhetsarrende framträtt vissa undergrupper som var och en företer åtskilliga enhetliga drag.

*En* sådan grupp utgör de fall där avsikten är att arrendatorn på den upplåtna marken skall uppföra en egen bostad, vare sig det är en helårsbostad eller ett fritidshus. *En annan* särskild grupp är de i kap. V behandlade anläggningsarrendena. De upplåtelse där arrendatorn har ett eget bostadshus på den upplåtna marken bildar genom detta sitt syfte en tämligen enhetlig grupp, även om det givetvis också inom den påträffas åtskilliga va-



rianter. En allmän motivering har — i närmast föregående avsnitt — lämnats, varför nya bestämmelser erfordras för sommarstugearrenden. Utredningen anser det självklart att de förändringar som sålunda aktualiserats skall omfatta även de fall där arrendatorns bostadshus är en helårsbostad; i det konkreta fallet kan det f. ö. ofta vara svårt att dra en klar gräns mellan vad som skall anses som fritidsbebyggelse och helårsbebyggelse. Villaarrendatorerna och andra ägare av helårsbostäder på annans mark torde å andra sidan numera vara så pass få och deras problem knappast så särpräglade att anledning finns att i detta sammanhang behandla dem som en särskild grupp. Alla lägenhetsarrendatorer som äger bostadshus på den upplåtta marken bör följaktligen i princip behandlas enhetligt. Givet är att hus som uppförts utan jordägarens lov eller i strid med upplåtelseavtalet icke kan komma ifråga när det gäller en förstärkning av arrendatorns rätt. Som gemensam term för de sålunda angivna arrendekategorierna föreslår utredningen uttrycket *bostadsarrende*. Eftersom något klart dokumenterat behov av ändrade regler knappast framträtt beträffande lägenhetsarrende i allmänhet, föreslår utredningen att — på liknande sätt som förut skett — man från institutet lägenhetsarrende skiljer ut bostadsarrendena och gör dem till föremål för en för detta område avpassad speciallagstiftning. Det synes icke finnas anledning att utöka den utvalda gruppen med andra typer av nyttjanderättsavtal än lägenhetsarrende. Lagtekniskt vinner man då den fördelen att de allmänna reglerna om lägenhetsarrende även i fortsättningen kommer att gälla för den utbrutna gruppen i den mån särskilda regler icke meddelats. Bostadsarrendena kommer därigenom att utgöra en bestämt avgränsad kategori inom gruppen lägenhetsarrende på liknande sätt som de sociala jordbruksarrendena inom gruppen jordbruksarrende i allmänhet. I detta betänkande föreslås icke några särskilda sakliga ändringar för vad som med utredningens terminologi betecknas »lägenhetsarrende i allmänhet».<sup>1</sup>

Eftersom kännetecknet på den föreslagna nya arrendekategorin är att arrendatorn på arrendestället har — eller ämnar uppföra — ett eget bostadshus, får därmed också anses vara uttalat att upplåtelsen skall vara gjord med tanke på att bereda arrendatorn möjlighet att uppföra ett hus som verkligen kan sägas tjäna som bostad och att just detta är det huvudsakliga syftet med upplåtelsen. Då det till en del ligger en social tanke bakom tillskapandet av upplåtelseformen bostadsarrende bör de nya bestämmel-

1 Jfr 7 § andra stycket NyaAL. Lagberedningen har föreslagit att ny ägare av utarrenderad fastighet alltid (vid frivillig överlåtelse) skall vara bunden av förre ägarens upplåtelse, om nye ägaren vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen; SOU 1960: 24, 11 kap. 11 § JB. Arrendelagsutredningen har i sitt remissyttrande över förslaget lämnat det utan erinran. Till följd av att bestämmelserna om lägenhetsarrende hämtar sitt huvudsakliga materiella innehåll från reglerna om jordbruksarrende, för vilka ändringar kommer att föreslås i utredningens nästa betänkande, kan därigenom vissa av dessa ändringar indirekt få betydelse också för lägenhetsarrende. Jfr även s. 170.



serna ej tillämpas, om någon till äventyrs skulle med stöd endast av arrenderätt uppföra ett hyreshus med flera lägenheter eller en fabriksbyggnad som också inrymmer en eller flera bostäder. (De senast angivna exemplen kan däremot komma att hänföras till anläggningsarrende.) Bostadsarrendet bör sålunda begränsas till fall där det färdiga eller avsedda huset lämnar bostad åt husets ägare och hans familj och detta syfte framstår som huvudändamålet med upplåtelsen. Kravet att det skall vara fråga om ett *bostadshus* förutsätter icke någon viss minimistandard eller att huset skall vara beboeligt året runt. Det allmänna språkbruket torde här ge tillräcklig ledning. Jakthyddor och sjöbodnar kan icke betecknas som bostadshus enbart därför att de erbjuder en primitiv övernattningsmöjlighet. Tält (av tyg eller masonit) kan lika litet som husvagnar enligt utredningens mening räknas som bostadshus. Även om man ej kan bortse från risken av gränsdragningsproblem, torde dock termer sådana som bostadshus och sommarstuga ha en så pass klar innebörd att någon större tvekan i allmänhet icke skall behöva råda. Särskild uppmärksamhet kräver dock den speciella kategori av fritidshus som representeras av de lusthus eller miniatyrhus som i stort antal uppförts på kolonilotter i städernas ytterområden. Den utveckling som f. n. sker beträffande kolonistugeverksamheten är sådan att det finns skäl att — åtminstone i vissa fall — jämställa en kolonistugeupplåtelse med ett sommarstugearrende. Spörsmålet behandlas närmare i den speciella motiveringen (till 71 § NyaAL).

Som nedan (IV:4) närmare skall utvecklas anser utredningen att lagens mera fullständiga system för besittningsskydd skall inträda endast i de fall där arrendatorns hus åsatts taxeringsvärde (f. n. minst 5 000 kronor). För att slippa att ha olika kategorier av bostadsarrenden och för att få en enkel och användbar regel, kunde det måhända synas praktiskt att låta ej taxerade hus på arrenderad mark falla helt utanför reglerna för bostadsarrende. Det bör emellertid beaktas att arrendatorn under den tid som hinner förflyta från tillträdet — av ett obebyggt område — till dess taxeringsvärde kunnat åsättas ett nyuppfört hus lika väl som senare kan vara i behov av ett ökat skydd, exv. rätt till minimitid och skriftligt avtal. De avgörande kriterierna för vad som skall anses som bostadsarrende torde därför som tidigare sagts böra sökas på annat håll. — Om ett tillämnat hus av någon anledning icke blir uppfört utesluter det i och för sig sålunda icke att upplåtelsen rubriceras som bostadsarrende, givetvis under förutsättning att syftet (»bostadsändamålets tillgodoseende») kan bevisas. Vad det däremot kan finnas anledning att diskutera är om sådana hus som icke åsatts taxeringsvärde också skall komma i åtnjutande av alla de förbättringar i rättsläget som reglerna om bostadsarrende medför. Frågan kommer att närmare behandlas i samband med spörsmålet om ett förbättrat besittningsskydd efter den avtalade arrendetidens slut.



## 2. Avtalets skriftliga form och dess betydelse för arrendatorsskyddet

### Gällande rätt

I den ursprungliga lydelsen av 1907 års nyttjanderättslag var det endast upplåtelse av tomträtt som ovillkorligen krävde skriftlig form. Vid jordbruksarrende såväl som lägenhetsarrende gällde avtalsfrihet på denna punkt. Skriftlig form såsom förutsättning för avtalets giltighet infördes i arrendelagstiftningen från 1909 års norrländska arrendelag, där en regel härom fanns redan från början. Hade arrendatorn tillträtt utan att avtalet bekräftats skriftligen kunde han enligt 1909 års lag likväl kräva att så skedde. Vägrade jordägaren kunde domstol efter utredning stadfästa arrendeförhållandet. Stadfästelsen gällde sedan som skriftligt avtal. Vid 1927 års arrendereform utvidgades denna ordning till att gälla jordbruksarrende överhuvudtaget. En ytterligare skärpning till förmån för skriftligt kontrakt skedde vid 1943 års arrendereform. Då infördes den alltjämt gällande regeln att ett muntligt avtal om en upplåtelse, som eljest är att anse som jordbruksarrende, är ogiltig i den meningen att den ej är att anse som arrende. Arrendatorns tidigare rätt att i efterhand framtvinga kontrakt togs bort och ersattes med en skadeståndsrätt. Den omfattar skada som tillskyndas arrendatorn genom att han ej erhållit skriftligt avtal. Ansvar för den skriftliga formens iakttagande har därigenom lagts på jordägaren, dock med det undantaget att arrendatorns rätt till skadestånd upphör, om arrendatorn är orsak till att kontrakt ej skrives (1 § AL). Rätten till skadestånd kan i likhet med formkravet icke med giltig verkan upphävas genom avtal. För att övergången till den nya ordningen icke skulle orsaka rättsförluster för arrendatorer som under längre tid setat med endast muntliga avtal föreskrevs att reformen i denna del skulle träda i kraft först den 1 januari 1947, vilket var tre år senare än huvudparten i övrigt av 1943 års reform. De ändringar för vilka här redogjorts har icke berört lägenhetsarrendet. Där gäller alltjämt liksom vid hyra 1907 års lag i dess ursprungliga lydelse.<sup>1</sup> Lagen kräver i första hand skriftlig form, men om parterna vid ett avtal om lägenhetsarrende enats om att skriftlig form icke skall komma till användning är överenskommelsen giltig.

Utom den mera uppenbara fördelen att klarlägga avtalsläget och minska bevissvårigheterna har den skriftliga formen vid avtal om lägenhetsarrende vissa omedelbara verkningar. Får den utarrenderade marken under arrendetiden genom försäljning eller annan frivillig överlåtelse ny ägare, gäller arrendeavtalet även mot honom, om avtalet upprättats skriftligen och arrendatorn tillträtt fastigheten (70 § fjärde stycket AL). — Är avtalet

<sup>1</sup> Genom lagändring den 22 juni 1939 gjordes det tillägget beträffande hyra att om ändring eller tillägg sker i ett skriftligt avtal, anteckning härom skall göras i kontraktet, om endera parten begär det; 1 § HL. 1957 års lag om fiskearrende innehåller i fråga om avtalets form i sak samma regler som gäller för avtal om jordbruksarrende.



skriftligt kan det göras till föremål för inteckning i fastigheten.<sup>2</sup> Om arrendatorn ej tillträtt vinner han skydd mot den som genom frivillig överlåtelse blivit ägare till marken, om inteckning sökes innan den nye ägaren sökt lagfart å sitt fång (46 § inteckningsförordningen). Inteckning medför en förstärkt rätt för arrendatorn även vid dubbelupplåtelse och försäljning på exekutiv auktion. — Skriftligt avtal medför också tillämpning av dels vad i 29 § arrendelagen stadgas om giltigheten mot ny ägare av ändring i avtalet, dels 42 §:s regler om jordägarens retentionsrätt.

Införandet år 1943 av obligatoriskt krav på skriftlig form för avtal om jordbruksarrende hade föreslagits av 1936 års arrendeutredning. Den anförde därvid bl. a.<sup>3</sup>

Önskvärdheten av att avtal iklädes skriftlig form framträder starkare vid arrende än vid de flesta andra privaträttsliga uppgörelser. Då arrendeavtalet är avsett att varaktigt och måhända för lång tid framåt utgöra en grundval för rättsförhållandet mellan jordägare och arrendator, är det av särskild vikt att förebygga den möjlighet till slitningar och tvister, som kan uppkomma, därest icke avtalets innehåll kan på ett övertygande sätt ledas i bevis. Den skriftliga formen har även stor betydelse med avseende å arrendatorns trygghet i besittningen. Åt det muntliga avtalet torde svårigen kunna förlänas sådan rättsverkan, att arrenderätten utan särskilt förbehåll blir gällande mot den som efter överlåtelse blir ägare till fastigheten; ej heller kan det muntliga avtalet bereda ett nöjaktigt skydd i fall av fastighetens exekutiva försäljning. I den mån arrendelagstiftningen kommit att inrymma sociala bestämmelser av tvingande natur framstår den skriftliga formen såsom än mer angelägen.

I propositionen till riksdagen yttrade föredragande statsrådet, *jordbruksministern Pehrsson-Bramstorp*.<sup>4</sup>

Beträffande den i 2 kap. 1 § nyttjanderättslagen föreslagna regleringen av formen för arrendeavtals ingående har lagrådet hemställt om bibehållande av den nuvarande ordningen, vilken innebär att muntlig överenskommelse godkännes såsom giltigt arrendeavtal under förutsättning att tillträde ägt rum. Såsom lagrådet erinrat har det emellertid städe varit ett önskemål, att arrendeavtal avfattas skriftligen. Den skriftliga formen tryggar bevisningen angående avtalets innehåll och giver åt arrendatorn erforderlig trygghet för avtalets bestånd emot ny ägare av fastigheten. Med den reform av arrendelagstiftningen, som nu är avsedd att genomföras, lär önskvärdheten av att den skriftliga formen överallt kommer till användning bliva än mer framträdande. — — — Förekomsten av muntliga avtal skulle ock, med den otrygghet som kännetecknar dessa, stå i mindre god överensstämmelse med den nya ordning, innefattande optionsrätt och förköpsrätt, som enligt förslaget skall införas och som grundats å tvingande lagbud. Att den skriftliga avtalsformen icke tidigare gjorts fullt obligatorisk på förevarande område, torde förklaras därav, att valet stått mellan att godkänna den muntliga överenskommelsen såsom arrendeavtal eller att fränkänna den varje rättsverkan. Denna problemställning föreligger ej enligt förslaget, som gör jordägaren ansva-

<sup>2</sup> Förbehåll i avtalet att inteckning icke får ske är giltigt. På denna punkt föreligger förslag till lagändring, se SOU 1960: 24, 11 kap. 7 §. Ändringen har i remissyttrande av arrendelagsutredningen avstyrkts av praktiska hänsyn.

<sup>3</sup> NJA II 1944 s. 163.

<sup>4</sup> Prop. 346/1943 s. 206.



rig för den skriftliga formens iakttagande och tillerkänner brukaren skadeståndsrätt i fall av försummelse härutinnan. Den lösning som härmed framkommit har, såvitt nu är i fråga, godkänts i alla de yttranden som avgivits över förslaget. Lagrådet har ej heller bestritt att den föreslagna regeln kommer att mera effektivt än nuvarande stadgande bidra till att den skriftliga formen blir allena rådande. Det huvudsakliga skälet för lagrådets ställningstagande synes vara farhågan att formkravet skulle kunna medföra stötande resultat, om en brukare, som suttit år efter år på muntligt avtal, kunde i följd av avtalets ogiltighet tvingas att avflytta och därvid allenast ha rätt till skadestånd. Denna synpunkt synes icke böra tillmätas utslagsgivande betydelse. Även om under en viss övergångstid formkravet i enstaka fall, oftast beroende på parts liknöjdhet eller ovilja mot att låta binda sig, skulle eftersättas, torde icke härav följa, att lagstiftaren bör avstå från att fullt genomföra den ordning som är den ändamålsenliga och som verkar till fördel för såväl jordägare- som arrendatorsklassen. Emellertid förordar jag med hänsyn till lagrådets ifrågavarande anmärkning, att visst anstånd medges med genomförandet av kravet på skriftlig avtalsform.

#### Arrendelagsutredningen

Enligt utredningens erfarenhet tillhör det numera undantagen att nya upplåtelser för bostadsarrende sker på grundval av enbart muntligt avtal. Däremot är det alltjämt vanligt att gamla — muntliga eller skriftliga — upplåtelser förlänges utan att tilläggsavtalet bekräftas i skrift. Med den skriftliga formen är förenade så många fördelar att delade meningar knappast torde råda om det lämpliga i att avtal om bostadsarrende alltid avfattas skriftligen. Vad som kan vara föremål för tvekan är hur önskemålet skall genomföras och hur man skall behandla de upplåtelser där en föreskrift om kontrakt icke efterföljes. Den metod för problemets lösning som i fråga om jordbruksarrendena kom till användning år 1943 har, trots att den vid sin tillkomst var föremål för delade meningar, enligt utredningens erfarenheter på det hela taget fungerat väl. Det finns knappast anledning att förmoda att den icke skall göra det också i fråga om bostadsarrende. Ett av argumenten för 1943 års reform på denna punkt var den skriftliga formens betydelse såsom grundval för den då införda optionsrätten för de sociala jordbruksarrendatorerna. Läget är såtillvida analogt som en likartad optionsrätt nu föreslås för bostadsarrende. Den kritiken kan dock riktas mot 1943 års system att det skulle kunna medföra att en brukare utan skriftligt kontrakt blir avhyst kanske flera år efter tillträdet enbart av den anledningen att avtalet icke nedtecknats i ett kontrakt. Å andra sidan torde skadeståndsregeln i allmänhet utgöra ett effektivt hinder mot uppkomsten av sådana situationer. Erfarenheterna från jordbruksarrendena talar för att en lagregel om obligatorisk skriftlig form inom relativt kort tid kommer att leda till åsyftat resultat. Att för nya avtal om bostadsarrende stadga ogiltighet som påföljd av formkravets åsidosättande ter sig motiverat också med tanke på att detsamma gäller då den skriftliga formen försummas vid överlåtelse av äganderätt till fast egendom samt vid upp-



låtelse och överlåtelse av tomträtt. — Ett genomförande av obligatoriskt krav på skriftlig form kan med säkerhet antagas även bli av stor betydelse, därest det i en framtid blir aktuellt med en inteckningsreform beträffande byggnad på annans mark.

Utredningen finner att de direkta liksom de indirekta fördelarna med skriftlig form för giltigheten av avtal om bostadsarrende är så stora, att de klart överväger eventuella nackdelar. Av olika möjliga sätt att i enlighet härmed lösa problemet anser utredningen det som sedan år 1947 gäller vid jordbruksarrende är att föredraga. — Det sagda tar närmast sikte på nyttillkommande avtal. De problem som äger samband med äldre avtal behandlas i det följande (VI: 2).

### 3. Arrendetid och uppsägningskydd<sup>1</sup>

#### Gällande rätt

Spörsmålet om arrendetidens bestämmande och arrendatorns trygghet i besittningen under arrendetiden måste ofrånkomligen bli huvudpunkter i varje arrendelag. Olika länders lagstiftning erbjuder en rik provkarta på olika lösningar. Även hos oss har skilda vägar prövats. — Vid tiden för tillkomsten av 1734 års lag skildes mellan torplega, landbolega och arrende. Arrende motsvarade då närmast upplåtelse av hela gods. Mellan arrendatorn — i 1700-talets mening — och jordägaren fanns ej den stora olikhet i ekonomisk och social status som utmärkte landboförhållandet. Avtalsfriheten vid arrende var då tämligen obegränsad. Det husbondeförhållande som rådde mellan jordägaren och landbon eller torparen hade icke någon motsvarighet vid arrende. Landbolega kom till användning vid privata och publika jordägares upplåtelse av hemman till de verkliga brukarna. Torp förekom huvudsakligen på frälsejorden. För såväl landbon som den självägande brukaren användes i 1734 års lag den gemensamma beteckningen bonde (exv. 27 kap. BB). Upplåtelse av landbolega, som var den s. a. s. normala formen för upplåtelse av nyttjanderätt till jord, kunde ske på viss tid eller på brukarens livstid. Någon maximitid för de olika upplåtelseerna fanns ej. Detta sammanhänge med att gränsen mellan äganderätt och nyttjanderätt då ännu var flytande. Avtal om landbolega betraktades (liksom avtal om torplega, hushyra och tjänstelega) som tills-vidareavtal i den meningen att de fortgick så länge icke någon av parterna tog initiativ till avbrott<sup>2</sup>. Avtal på viss tid hade den innebörden att — om landbon (eller hyresgästen) gjorde rätt för sig — jordägaren icke kunde bringa

<sup>1</sup> Det sistnämnda uttrycket användes här i betydelsen skydd mot uppsägning för avflyttning under löpande arrendetid. Frågan om arrendators besittningsskydd i betydelsen rätt till förlängt eller förnyat arrende efter — den tidsbestämda eller tidsobestämda — arrendetidens slut behandlas i nästa avsnitt av detta kapitel samt i specialmotiveringen.

<sup>2</sup> För torpens del skedde ett fastställande av deras status genom ett kungl. brev år 1781.



rättsförhållandet att upphöra under den avtalade tiden<sup>3</sup>. Ej heller när den var slut ålåg det landbon (torparen eller hyresgästen) utan vidare att flytta. Gemensamt för upplåtelse på bestämd tid och upplåtelse tills vidare var att de för att upphöra krävde uppsägning. Den måste i fråga om landbolega och torplega göras före »Thome dag» (den 21 december), »och sitte sedan landbo kvar det följande året, och på det andra, till fjortonde dagen i mars månad». — Den vid lägenhetsarrende (och icke optionsrättsutrustade jordbruksarrenden) alltjämt gällande regeln att avtal på bestämd tid upphör utan föregående uppsägning infördes för såväl landbolega som torplega och hushyra år 1867. Som ersättning för den avskaffade automatiska förlängningen infördes samtidigt »tyst förlängning», vilket i fråga om upplåtelse för jordbruk innebar att ett på viss tid ingånget legoavtal skulle anses som förlängt på obestämd tid, om dels brukaren fortsatt med brukningen, dels jordägaren icke inom två månader efter den bestämda tidens utgång anmanat brukaren att flytta. En liknande regel infördes för hyra. Huruvida 1867 års ändringar hade avseende också på sådana upplåtelse som motsvaras av de nuvarande lägenhetsarrendena framgår ej av lagtexten. Lagberedningen har uttalat att föreskriften om uppsägnings obehövlighet gällde men däremot icke den tysta förlängningen.<sup>4</sup> Denna tolkning lagfästes i 1907 års nyttjanderättslag och gäller alltjämt.

Vid 1907 års nyttjanderättsreform genomförde man bl. a. den ändringen att upplåtelse för jordbruk på obestämd tid såtillvida blev ogiltig att avtalet skulle anses ingånget för en tid av fem år. Samma arrendetid skulle gälla vid tyst förlängning. Från förbudet mot tills-vidare-avtal undantogs upplåtelse på arrendatorns livstid och sådana upplåtelse, där upplåtaren (såsom innehavare av exv. boställe eller fideikommiss) icke ägde rätt att förfoga över jorden utöver sin egen besittningstid. — Någon motsvarande ändring skedde ej för lägenhetsarrende eller hyra; båda kan således alltjämt ingås på obestämd tid. Avtal därom kan när som helst bringas att upphöra genom uppsägning från endera sidan. Är arrenderätten ej förverkad och har särskild uppsägningstid ej avtalats, inträder lägenhetsarrendatorns skyldighet att flytta på den fardag som infaller näst efter sex månader efter uppsägningen. Den ifrågavarande bestämmelsen är ej tvingande vid lägenhetsarrende, varför ett förbehåll i avtalet om kortare — eller ingen — uppsägningstid får anses vara giltigt (70 § tredje stycket jämförd med 3 och 39 §§ AL). Fardag är den 14 mars om annat ej avtalats (5 § första stycket och 70 § andra stycket AL).

<sup>3</sup> Ett undantag från principen gällde om ägaren blev husvill och därför behövde jord eller hus. — Däremot kunde såväl landbon som hyresgästen avbryta upplåtelsen, om han satte annan i sitt ställe och den nye ägde sådana egenskaper att jordägaren borde hålla tillgodo med honom.

<sup>4</sup> Lagberedningens förslag till jordabalk I, 1905, s. 346; jfr SvJT 1953 s. 293 not 1. — Under förarbetena till NJL hade högsta domstolen enhälligt föreslagit att tyst förlängning skulle gälla även vid lägenhetsarrende. Förslaget avvisades under hänvisning till svårigheterna att säkert fastslå huruvida nyttjanderätten alltjämt begagnades; NJA II 1908 nr 5 s. 119. Beträffande rättsutvecklingen i Finland på denna punkt, se Haataja i Minnesskrift ägnad 1734 års lag, II, s. 212 samt Lagberedningens (i Finland) publikationer nr 2: 1965 s. 11.



Maximitid för nyttjanderätt fanns som nämnt icke i 1734 års lag. Den infördes beträffande fast egendom på landet år 1800 och bestämdes redan då till 50 år. För stadsfastighet infördes motsvarande bestämmelse år 1857. Samtidigt bestämdes maximitiden för hushyra till tio år. Sedan år 1907 gäller gemensamma maximibestämmelser för flertalet slag av nyttjanderätt till fast egendom, bl. a. arrende och hyra. Maximitiden är 50 eller 25 år. Den kortare maximitiden gäller inom område, för vilket »plan för bebyggande är gällande»<sup>5</sup> samt »jord — — — som hör till tomt». I övriga fall är tiden 50 år. Tiden räknas med utgångspunkt, icke från tillträdet, utan från avtalet (1 kap. 1 § NJL). Om kronan är upplåtare gäller ej bestämmelserna om maximitid (1 kap. 8 § NJL). — Vid maximitidens utgång blir arrende- eller hyresavtal ej utan vidare ogiltigt; därför kräves uppsägning (4 §, 70 § andra stycket AL, 3 § HL). — För tomträtt gällde enligt 1907 års lag en upplåtelse tid av lägst 26 och högst 100 år. Vid 1953 års reform av tomträtten konstruerades denna som en besittningsrätt för obestämd tid. Tomträtt, som grundas på 1953 års lagstiftning, får ej uppsägas av tomträttshavaren. Jordägaren får uppsäga sådan tomträtt men endast vid utgången av vissa tidsperioder. Vid upplåtelse för bostadsbebyggelse skall den första perioden vara minst 60 år och de följande minst 40 år. Vid upplåtelse för väsentligen annat ändamål får perioderna vara 20 år. Från upplåtelseperiod är att skilja avgäldsperiod. Tomträttsavgälden skall utgå med oförändrat belopp under varje avgäldsperiod. Vid dess slut kan vardera parten väcka frågan om ändring av avgälden. Underlåtes det utgår avgälden med oförändrat belopp under nästa avgäldsperiod. Perioden är minst 20 år vid upplåtelse för bostadsändamål och eljest 10 år. Tvist om avgäld och uppsägning handlägges av expropriationsdomstol (4 kap. 1, 10, 13, 14 och 24 §§ NJL). Fritidsutredningen rekommenderar att tomträttsinstitutet anpassas efter fritidsbebyggelsens behov. Sammanfallande avtals- och avgäldsperioder om 20 år tillstyrkes.<sup>6</sup> Övervägande skäl talar enligt fritidsutredningen för en lösningsskyldighet för jordägaren av samma slag som f. n. gäller vid tomträttsupplåtelse för bostadsändamål. Frågan behandlas f. n. av 1963 års markvärdekommitté.

Frågan om parts rätt att avbryta ett arrendeförhållande genom uppsägning behandlas lämpligen i samband med reglerna om arrendetiden (jfr not 1). — Det var som nämnt vid 1907 års nyttjanderättsreform som möjligheten avskaffades att ingå avtal om jordbruksarrende för obestämd tid (2 § första stycket AL som även innehåller vissa undantag från regeln). I konsekvens härmed föreskrevs samtidigt att det var ogiltigt att i avtal om jordbruksarrende tillerkänna jordägaren rätt att under arrendetiden bringa avtalet att upphöra på andra grunder än de i lagen särskilt angivna

<sup>5</sup> Enligt Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 61, avses härmed stadsplan.

<sup>6</sup> Fritidsutredningen i skrivelse till arrendelagsutredningen den 3 augusti 1964; jfr SOU 1965: 19 s. 160.



(3 § AL). Om jordägaren skulle kunna säga upp avtalet på andra uppsägnings- eller förverkandeskäl än de i lagen särskilt angivna, skulle bestämmelsen om förbud mot tills-vidare-avtal ha varit av ringa värde. De ifrågasvarande båda bestämmelserna i arrendelagen, vilka sedan sin tillkomst varit tvingande, har sedan dess utgjort en hörnsten i den svenska lagstiftningen om jordbruksarrende.<sup>7</sup> Gemensamt för de i 3 § arrendelagen angivna uppsägningsanledningarna är att det får anses i regel ligga i arrendatorns hand att förebygga uppsägningen.<sup>8</sup> Ett betydelsefullt undantag härifrån gäller uppsägningsskyddet vid ägarebyte (fall nr 1 i not 7). Spörsmålet skall här behandlas i samband med lägenhetsarrendatorns uppsägningskydd överhuvudtaget.

Eftersom lagen vid lägenhetsarrende icke kräver bestämd tid för upplåtelsen, har det hittills saknats anledning att begränsa uppsägningsanledningarna så som skett vid jordbruksarrende. Gäller avtal om lägenhetsarrende tills vidare kan således uppsägning ske när som helst och av vilken anledning som helst. Även avtal på viss tid kan på samma sätt bringas att upphöra på grund av icke blott de i lagen nämnda uppsägningsgrunderna utan också andra uppsägningsgrunder varom parterna överenskommit i avtalet. Däremot är det icke ens vid lägenhetsarrende medgivet att uppställa andra *förverkandeskäl* än de av lagen särskilt angivna (70 § femte stycket AL). För en lägenhetsarrendator med tills-vidare-avtal innebär detta dock ej mer än att han — bortsett från förverkandefallen — av lagen tillerkännes uppsägnings- och fardag (sex månader) och fardag. Bestämmelserna om uppsägnings- och fardag är emellertid icke tvingande. I de fall arrendatorn av lagen är tillerkänd uppsägningskydd i förhållande till ny ägare — därför att avtalet är skriftligt och antingen arrendatorn tillträtt eller kontraktet in-tecknats — kan arrendatorn däremot icke genom förbehåll i avtalet berövas denna rätt (70 § fjärde och femte styckena AL, 46 § in-teckningsförordningen).

I föregående avsnitt (IV: 2) har behandlats den förbättring av uppsägningskyddet för arrendatorn som inträder, om avtalet erhåller skriftlig form. Emellertid måste här beaktas att, även om avtalet är skriftligt, satsen »köp bryter legostämman» fördenskull ingalunda upphäves i sin helhet,

<sup>7</sup> De situationer där jordägaren enligt 3 § AL, som alltså icke gäller vid lägenhetsarrende, är berättigad till att — i regel genom uppsägning — under arrendetiden bringa avtalet att upphöra är följande: 1. Arrendestället överlätes utan förbehåll om arrenderättens bestånd och arrendatorn har ej tillträtt eller avtalet har ej in-tecknats (1 kap. 3 § NJL; 28 § AL). 2. Änkan efter en livstidsarrendator, vars äktenskap med henne ingåtts före arrendeavtalet, gifter om sig (9 § andra stycket AL). 3. Jordägaren har vid förrättning för lantmäteri, torrläggning eller byggande av enskild väg ålagts utgiva ersättning för arrendeställets förbättrande och arrendatorn vägrar att betala högre lega (27 § andra stycket AL). 4. Arrendatorn försättes i konkurs (33 § andra stycket AL). 5. Av arrendatorn lämnad säkerhet försämrats och ny sådan ställes ej inom viss tid (34 § AL). 6. Arrendatorn överger arrendestället och lämnar det obrukat eller utan vård (35 § AL). 7. Arrenderätten förverkas. Förverkandeskälen är uttömmande angivna i lagtexten till vilken hänvisas (se 36 och 37 §§ AL).

<sup>8</sup> Med uppsägningsanledning avses här alla de i not 7 omnämnda fallen, oaktat i nämnda uppräknings- även ingår fall (nr 6) där avtalet kan bringas till upphörande utan formlig uppsägning.



något som f. ö. gäller även vid jordbruksarrende, där ju skriftlig form är obligatorisk. Får arrendestället genom frivillig överlåtelse ny ägare, kan sålunda denne uppsäga avtalet trots att det är skriftligt, därest varken tillträde eller inteckning skett. — Överlåtes egendomen genom exekutiv försäljning och faller ej arrenderätten inom lägsta budet, är arrendatorn än sämre ställd. Sker den exekutiva försäljningen med förbehåll om arrenderättens bestånd, måste den nye ägaren givetvis respektera den. Men göres ej sådant förbehåll blir arrendatorn skyddad i sin rätt endast om den nye ägaren icke inom en månad efter sitt tillträde uppsagt arrendatorn. Även om försök i vissa fall skall göras att vid exekutiv försäljning förbehålla nyttjanderätten, finnes icke någon garanti för att den bibehålles. Det gäller även om nyttjanderätten är intecknad (jfr 1 kap. 3 § NJL samt 107, 123 och 133 §§ utsökningslagen). Trots att exekutiva försäljningar av fastigheter icke förekommer i större utsträckning föreligger uppenbarligen här en svag punkt i arrendatorns uppsägningsskydd alldeles oavsett om den skriftliga formen göres obligatorisk.

#### Svar på utsända frågor

Frågan om arrendetiden och arrendatorns uppsägningsskydd har berörts i ett stort antal av svaren på utredningens frågeformulär (*Bilaga 1*). Där ställdes bl. a. frågan om arrendatorns skydd mot uppsägning vid sommarstugearrende och andra lägenhetsarrenden behövde stärkas samt hur och i vilken omfattning detta lämpligen kunde ske. I anslutning till direktiven frågades också, om införandet av viss minsta arrendetid och minsta uppsägningstid — t. ex. då avtalet var muntligt eller slutet att gälla tills vidare — kunde beräknas medföra olägenhet av någon betydelse för jordägaren eller samhället. På frågan hur och i vilken omfattning ett förstärkt uppsägningsskydd lämpligen kan utformas avgavs 169 svar. I 109 av dem svarades att bästa sättet vore införandet av en regel om viss minsta tid och/eller regler om arrendatorns uppsägning som gav honom ett bättre skydd än nu. Flertalet svar berörande dessa spörsmål torde jämväl och i första hand syfta på arrendatorns behov av besittningsskydd efter den avtalade arrendetidens slut. I detta avsnitt skall redovisas synpunkter som i första hand kan hänföras till frågan om den fortsatta tillåtligheten av tills-vidare-avtalen, om bestämmandet av arrendetidens längd och arrendatorns skydd vid ägarebyte. Svar som i första hand behandlar besittningsskyddet efter den avtalade arrendetidens slut behandlas i nästa avsnitt (4) av detta kapitel.

*Länsstyrelsen i Uppsala län* ansåg att det var uppenbart otillfredsställande att mark kunde upplåtas för bebyggelseändamål för endast ett år i taget. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* ansåg att det låg i både arrendatorns och samhällets intresse att arrendatorn tillförsäkrades en viss minimetid. *Länsarkitekten i Gotlands län* ansåg att de s. k. 49-årskontrakten



gav arrendatorn ett för starkt skydd i förhållande till den snabba utvecklingen av turistnäringen. Sådana kontrakt hindrade en ändamålsenlig planering. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* gav en något mera ingående allmän motivering för införande av minimitid. Den yttrade.

Även om arrendeupplåtelse sker för exempelvis ett år, måste det i regel för kontrahenterna stå klart, att upplåtelsen i verkligheten är avsedd att gälla betydligt längre tid, när marken är avsedd för uppförande av byggnad av icke rent provisorisk karaktär. Det synes under sådana förhållanden naturligt att arrendeupplåtelser av detta slag tillerkännes giltighet under en längre tid. Huru lång en sådan arrendetid skall vara kan givetvis bli föremål för delade meningar. Kortare tid än tio år lär dock icke böra komma ifråga. En relativt lång uppsägningstid bör även gälla.

I fråga om minimitidens bestämmande föreligger förslag från ett år till 30 år men också (i ett svar) arrendatorns livstid. Till motivering för en 25-årig minimitid yttrade *överlantmätaren i Västerbottens län*.

Upplåtelse för bebyggande som icke fyller tillfälligt ändamål måste normalt anses böra sammanfalla med byggnadens ekonomiska livslängd i den mån behovet av byggnaden kan anses bestående. För sommarstugor kan en tid av 25 år anses vara normal och för vanliga bostadshus något längre tid. En uppsägning för avflyttning inom kortare tid, som icke betingas av ändrade markdispositioner, måste anses obillig.

I 131 svar uttalas den åsikten att införande av minimitid och/eller för arrendatorn fördelaktigare uppsägningsbestämmelser ej kan antagas medföra olägenheter av betydelse för jordägaren eller samhället. Motsatt mening uttalas i 95 svar. Sju svarande är tveksamma. Som exempel på den förstnämnda meningen återges svaret från *länsarkitekten i Malmöhus län*.

Införandet av en minsta arrendetid eller minsta uppsägningstid kan knappast beräknas medföra olägenhet av någon betydelse för markägaren eller samhället, i varje fall icke då det är fråga om mark inom områden, där planläggning enligt byggnadslagens föreskrifter bör komma till stånd. Genom planläggning får både markägaren och det allmänna tillfälle att mera ingående pröva lämpligheten av den markdisposition planläggningen anvisar och planläggningen får anses innebära en sanktionering av ett visst varaktighetstillstånd.

I den mån tveksamhet uttalats mot ett förstärkt uppsägningskydd motiveras detta ofta med skäl som har anknytning till byggnads- och fastighetsbildningslagstiftningen. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* framhöll att svaret på frågan hade samband med hur tiderna bestämdes. Han fortsatte.

En minsta arrendetid på fem år och minsta uppsägningstid på två år synes icke medföra att jordägarens rätt trädas för när. Längre minimitider — speciellt en längre arrendetid — kan dock måhända medverka till att tillgången på billiga arrendeområden för bl. a. fritidsändamål minskas. Det synes vidare tveksamt om ett införande av en till fem år begränsad minsta arrendetid — med samtidigt gällande tvåårig minsta uppsägningstid — kan anses ge lägenhetsarrendatorn något mera väsentligt skydd utöver det som erhålles av regler om minsta uppsägningstid.



Besläktade synpunkter framfördes i många svar. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* yttrade.

En minsta arrendetid behöver icke i och för sig medföra olägenhet av någon betydelse för markägaren eller samhället under en förutsättning, nämligen att den inte tillmätas för lång. En tidsrymd om förslagsvis tre—fem år kan knappast skada. En längre tidsrymd kan däremot vara direkt olämplig bland annat ur bebyggelsesynpunkt.

*Överlantmätaren i Gävleborgs län* framhöll att de civilrättsliga bestämmelserna ej fick göras sådana att de blev till hinder för planintresset.

Arrendetiden vid lägenhetsarrende för sommarstugebebyggelse o. d. förlänges som regel automatiskt för längre tid även om avtalet gäller endast tills vidare. Det anses ej hörande till god sed att uppsäga dylika arrenden med kort varsel eller att utan särskilt tyngande skäl tvinga arrendatorer borttaga av honom ägda byggnader. Lagstadgade bestämmelser om minsta arrendetid — exv. fem år — eller minsta uppsägningstid torde därför endast vara ägnade att befästa, vad som mellan markägare och arrendator redan nu anses som skäligt. Några avgörande olägenheter för markägaren torde härigenom ej uppkomma. Ur samhällets synpunkt är dock angeläget att mera primitiv, oreglerad bebyggelse ej permanentas genom ökat skydd för arrendator mot uppsägning. För sanering av sommarstugeområden kan sålunda tänkas att kommun förvärvar äganderätt till utarrenderade redan bebyggda markområden. Här kan vara av vikt att bebyggelsesaneringen sker i ett sammanhang utan hinder av lagstadgat skydd mot uppsägning för arrendatorerna.

*Distriktslantmätaren i Ulricehamns distrikt* framhöll att riskerna för olämplig tätbebyggelse och icke planmässig bebyggelse var avsevärt större vid bebyggelse på arrenderade områden än på sådana som avstyckades, varvid fastighetsbildningens lämplighet prövades från bl. a. plan- och tätbebyggelsesynpunkt. Han fortsatte.

... vid bebyggelse å arrenderad mark torde bebyggelsen komma att inordnas under byggnadsreglerande bestämmelser på ett senare stadium än vid bebyggelse efter fastighetsbildning. Då bebyggelse å arrenderad mark ibland synes medföra en icke planmässig bebyggelse, kan det ur samhällets synpunkt vara tveeggat att införa långa minsta arrendetider eller minsta uppsägningstider. Det kan nämligen tänkas, att jordägaren, sedan den oreglerade bebyggelsen fortgått viss tid, kan finna det förenligt med egna intressen att låta fortsatt bebyggelse ske enligt fastställd detaljplan, varvid ett genomförande av planen kan fordra en viss sanering av den äldre bebyggelsen. Under sådana förhållanden är långa arrendetider och uppsägningstider till nackdel såväl ur samhällets som jordägarens synpunkt.

Olägenheterna för jordägaren av mycket långa arrendetider kunde enligt *distriktslantmätaren i Varbergs distrikt* elimineras om dessa kombineras med möjlighet att med vissa intervaller — t. ex. vart femte år — justera den årliga legan. *Överlantmätaren i Kalmar län* pekade på en risk med långa arrende- och uppsägningstider.

Jag tänker närmast på fall då arrendeupplåtelsen förekommit i eller intill tätorter, där utvecklingen kräver mera rationell och ekonomisk markanvändning, och förhållandevis stora områden äro upptagna av mindervärdig sommarstugebebyggelse på ofri grund.



Från kommunalt håll har liknande synpunkter framhållits. *Hälsingborgs stads fastighetskontor* yttrade sålunda.

Skulle kommunerna tvingas att binda sig för avtal på längre tid för alla upplåtelser skulle endast följden bli va den, att kommunerna icke skulle kunna upplåta mark i samma utsträckning som nu äger rum inom områden, som staden kan behöva för andra ändamål på kort varsel. Inom staden finnas många odlare av gatu- och tomtmark, som nyttja markerna på egen risk med skyldighet att avstå från nyttjandet, då marken behöves till annat ändamål. Åtskilliga garage och skjul äro också uppförda på sådan mark. Med bestämd arrendetid eller uppsägningstid för sådana upplåtelser skulle någon upplåtelse icke komma till stånd.

Enligt några svar är ett av de främsta skälen från allmän synpunkt för sommarstugearrendets existensberättigande att det tillgodoser behovet av ändringar i markanvändningen. Med långa arrendetider motverkas detta syfte. *Distriktslantmätaren i Göteborgs norra distrikt* anförde.

En upplåtelse på så lång tid (30—50 år) torde väl kunna betraktas som varaktig och böra ordnas genom köp och fastighetsbildning. När avstyckning medgives under motivering att området är »varaktigt» lämpat för sitt ändamål torde man med den snabba utveckling, som kännetecknar det nutida samhällslivet, knappast kunna överblicka ens en trettioårsperiod. Däremot torde väl av olika anledningar behov föreligga att få på kortare sikt uppföra en enklare sommarbostad. Avstyckning för sådant ändamål är icke tänkbar, varför arrendeupplåtelse synes ha en mission att fylla. Det synes därför varken ur markägarens eller samhällets synpunkt vara angeläget med införande av viss minsta arrendetid.

Frågan om uppsägningsskydd i samband med ägarebyte berördes i svaret från *distriktslantmätaren i Karlshamns distrikt*. Han uppgav att det var regel att arrendekontrakten innehöll förbud mot kontraktens in-tecknande. För att skydda arrendatorerna vid ägarebyte borde deras rätt på lämpligt sätt förstärkas.

#### Arrendelagsutredningen

De tidigare redovisade frekvensundersökningarna för olika slag av avtalsvillkor sammanställda med utredningens erfarenheter i övrigt visar att de upplåtelse-tider som tillämpas är mycket varierande. Upplåtelser på arrendatorns livstid synes vara ovanliga. Upplåtelse tills vidare för helt nya arrenden var vanligare förr än nu. Som exemplet på s. 71 illustrerar är det vid sommarstugearrende dock allttjämt relativt vanligt att upplåtelser på viss tid vid tidens utgång övergår till att bli tidsbestämda. Det finns ganska många äldre upplåtelser som gjorts för 49 år. I dag synes så långa upplåtelse-tider vara sällsynta för nya avtal. I 49-årsfallen torde det ibland ha varit parternas avsikt att marken vid arrendetidens slut gratis skulle övergå till arrendatorn. De avtal som ingås numera är i regel skriftliga och tidsbestämda. Den i avtalet bestämda tiden varierar vanligen från 5 till 25 år. Samtidigt som sommarstugearrende blir allt vanligare märker man sålunda en tendens mot en viss normalisering och större enhet-



lighet i själva avtalstypen. Detta innebär dock icke att behov av ingripande från lagstiftarens sida icke skulle föreligga. Det framgår av den tidigare omnämnda undersökningen av 90 kontrakt för bostadsarrende att arrendetiden i 12 fall var fem år eller mindre, samtidigt som arrendatorn icke tillerkänts vare sig optionsrätt eller rätt till automatisk förlängning. Eftersom utredningen erhållit närmare kännedom om några av dessa fall och de dessutom är belysande för de svårigheter som kan uppkomma, skall här kort redogöras för två av dem.

I det ena fallet började en skogsägare omkring år 1930 upplåta mark för sommarstugearrende. Den årliga legan utgjorde 15 kronor. År 1965 uppgick antalet stugor på arrenderad mark till omkring 200. De flesta tomterna låg vid stränderna till olika insjöar. År 1951 träffades nya skriftliga arrendeavtal. Upplåtelseerna gällde tills vidare med en månads uppsägningstid. Årliga legan bestämdes till 30 kronor. I oktober 1961 uppsades avtalen med utnyttjande av den till en månad bestämda uppsägningstiden. Arrendatorerna erbjöds samtidigt att få sitta kvar. Nya kontrakt tecknades därefter. Enligt dessa avtal var upplåtelse tiden alltså jämt obestämd med en månads uppsägningstid och höjdes legan, räknat från den 1 januari 1961, således med retroaktiv verkan, till 150 kronor om året. I september 1965 har jordägaren begärt att legan från och med den 1 januari 1966 skall höjas till 300 kronor om året. Om förslaget icke godkändes uppsades avtalen till utgången av år 1965. Byggnadsplan för de utarrenderade områdena finns icke men är under utarbetande. Enligt uppgifter från fastighetstaxeringsnämndens ordförande i berörda kommuner är omkring 55 av de 200 stugorna åsatta taxeringsvärde.

I det andra fallet hade jordägaren (en stad) redan år 1905 inom ett ytterområde upplåtit en tomt om 3 220 kvadratmeter, belägen vid vatten. Arrendetiden var tio år. Tomten skulle inom ett år vara bebyggd med bostadshus. Arrendatorn tillerkändes rätt till nytt arrende för ytterligare tio år, om jordägaren efter den första arrendetidens utgång skulle fortsätta utarrenderingen. Arrenderätten fick ej överlåtas utan jordägarens samtycke. — 1905 års kontrakt förlängdes och ersattes år 1925 av ett nytt som gällde till utgången av år 1949. Den ändringen i villkoren gjordes att legan höjdes från 100 till 200 kronor om året. Nytt kontrakt skrevs år 1948. Det gällde till 1954 års utgång. Legan bestämdes till 400 kronor. År 1954 skrevs nytt kontrakt som gällde till utgången av år 1956. Legan höjdes till 500 kronor. Anledningen till att arrendetiden ej sattes längre angavs av jordägaren vara osäkerhet om blivande sträckning av ett riksvägsbygge. Den 10 januari 1957 meddelade jordägaren i brev till arrendatorn att jordägaren för sin del beslutat förlänga upplåtelsen på oförändrade villkor till utgången av år 1961. Ytterligare förlängningar skedde år 1958, 1962 och 1963. Sista gången förlängdes avtalet till utgången av år 1966. Tomten är bebyggd med en relativt stor villa av sekelskiftestyp. Taxeringsvärdet är 20 000 kronor. Villan synes minst fem gånger ha bytt ägare. I samband därmed har också arrenderätten — med jordägarens medgivande — överlåtits. Arrendatorn är icke tillförsäkrad någon rätt till ersättning för villans värde då arrendet upphör. — Nyssnämnda uppgifter har ställts till utredningens förfogande av en på platsen verksam villaägareförening. Denna har vidare uppgivit. På området finns 28 bostadshus. Av dem är åtta helårsbostäder och resten fritidshus. Bebyggelsen som är av relativt hög klass tillkom i huvudsak före andra världskriget. Det avtalsläge för vilket nyss redogjorts beträffande ett av arrendena har i stort sett varit detsamma också för de övriga. Staden-jordägaren har underrättat föreningen om att ett klarläggande av den framtida markanvänd-



ningen kan beräknas ske före den nu löpande arrendetidens slut; en del av området kommer dock sannolikt då att behöva tagas i anspråk för utvidgning av stadens hamnområde.

Det tidigare redovisade materialet torde ha visat att avtal om arrende för bostadsändamål i icke ringa utsträckning gäller för *obestämd tid*.<sup>9</sup> Detta är särskilt vanligt i de fall där avtalen är endast muntliga. Med tanke på att lagen f. n. icke innehåller någon regel om »tyst» eller annan förlängning av ett avtal om lägenhetsarrende som ingåtts på viss tid, kan tillsvidare-avtalen icke sägas verka enbart till jordägarnas förmån. Även om de icke innefattar någon garanti för arrendatorns besittningsrätt, kan han dock kvarsitta till dess jordägaren tar ett initiativ för att avbryta rättsförhållandet. Vid ett avtal på viss tid (utan förlängningsklausul) upphör arrendatorns rätt vid den bestämda tidens slut utan att något initiativ behöver tagas från jordägarens sida. Den fördel som arrendatorn kan synas ha av ett tidsbestämt avtal är dock mera skenbar än verklig, i det att han oftast icke kan förutse när en uppsägning kan komma och att ovissheten härom gör att han på längre sikt icke kan på ett ändamålsenligt sätt planlägga sina investeringar.

Behövet av att kunna göra upplåtelse för bostadsarrende för obestämd tid måste också bedömas annorlunda, om — som utredningen föreslår — anordningar vidtages för att ett på viss tid ingånget avtal skall förlängas på grund av bestämmelse i lag. Vad arrendatorn beträffar upphör då de fördelar som f. n. i viss mån kan vara förenade med tillsvidare-avtalen, och för hans del återstår egentligen bara systemets olägenheter. Det torde nämligen vara ytterst sällsynt att tidsbestämtheten som sådan är av något värde för arrendatorn.

Från jordägarens synpunkt är tillsvidare-avtalen motiverade främst av två skäl. För det första ger de honom möjlighet att med kort varsel återfå besittningen till jorden om så skulle behövas; för det andra ger dessa avtal honom en bekväm och praktisk möjlighet att höja legan eller eljest ändra avtalsvillkoren när han så önskar.

När möjligheten att ingå tillsvidare-avtal om jordbruksarrende avlägsnades ur lagen år 1907, motiverades det med att osäkerheten i besittningen av den arrenderade jorden kunde verka förlamande på arrendatorns vilja och förmåga att uppdriva jordbruket och tryckande i personligt avseende. Även om syftet med bostadsarrende väsentligen är ett annat, äger dock motiveringen sin motsvarighet även där. Ett tidsbestämt arrendavtal, som ingåtts i syfte att arrendatorn på den upplåtna marken skall kunna ha ett *bostadshus*, ställer arrendatorn i starkt beroende av jordägaren. För en bostadsarrendator utgör det på annans mark uppförda huset — även när det gäller fritidshus — ofta hans livs största investering eller i varje fall en för hans förhållanden mycket betydande sådan. Den faktiska

<sup>9</sup> Här avses i första hand de rena tillsvidare-avtalen. Livstidsarrendena behandlar utredningen i specialmotiveringen till 71 § NyaAL.



riskan att arrendatorn skall tvingas flytta — med eller utan hus — är kanske ofta ej så stor. Men så länge jordägaren icke gör sig skyldig till ocker, är det nuvarande rättsläget sådant att det gör det möjligt för jordägaren att i samband med avtalsförnyelser praktiskt taget ensidigt göra de ändringar i villkoren som han önskar. (Ockerfallen behandlas närmare i nästa avsnitt.) Det prekära i en sådan bostadsarrendators situation återverkar uppenbarligen också på hans intresse av att vårda sig om hus och miljö. Ju svagare hans besittningsrätt är desto svagare blir detta intresse. Det förr oftare än nu använda uttrycket »byggnad på ofri grund» ger på sitt sätt en god karakteristik av läget. — Oavsett om arrendatorn äger tillgodonjuta den i lagen stadgade uppsägningstiden eller genom klausul i avtalet fått den reducerad eller måhända helt eliminerad, anser utredningen att möjligheten att träffa arrendeavtal på obestämd tid vad huvudfallen beträffar icke låter sig förena med arrendatorernas intressen. Denna synpunkt väger enligt utredningen tyngre än jordägarnas intresse för denna avtalstyps bibehållande. Ett förbättrat uppsägningsskydd kan antagas komma att medföra att arrendehusen och deras miljö blir bättre. På längre sikt torde det därför vara i alla parter intresse att man försöker komma bort ifrån de tidsbestämda avtalen. Jordägarnas legitima krav på att vid behov kunna återfå besittningen eller ändra avtalsvillkoren torde för det övervägande flertalet fall på annat sätt kunna tillgodoses utan att behöva komma i konflikt med önskemålet att ge arrendatorn en säkrare besittning än vad de tidsbestämda avtalen ger.

En möjlighet att förbättra arrendatorns läge vore att göra lagens bestämmelser om uppsägningstid tvingande eventuellt i kombination med en längre uppsägningstid än den nuvarande. Arrendatorns beroendeställning skulle emellertid ändå i det väsentliga kvarstå och risk finns också att han skulle kunna utsättas för ofta återkommande uppsägningar. — En avvägning mellan olika förekommande intressen resulterar enligt utredningens mening i att avtal om bostadsarrende skall avse viss tid och att en upplåtelse, som gjorts för obestämd tid, i stället skall anses vara gjord för viss, i lagen angiven tid.

Mot förslaget att ur lagen avlägsna möjligheten att vid bostadsarrende upplåta marken endast tills vidare kan möjligen invändas att motsvarande möjlighet alltså finnas vid hyra och att den dessutom så sent som år 1953 infördes i fråga om tomträtt. Vad hyra beträffar torde det rent praktiska behovet av en mera omfattande avtalsfrihet vara större, vartill kommer att ett tämligen väl utbyggt besittningsskydd — inklusive hyresreglering — sedan åtskillig tid finnes. — I fråga om tomträtten finnes också flera garantier till nyttjanderättshavarens skydd, bland vilka här må nämnas de fixerade och relativt långa minimitiderna för jordägarens rätt att uppsäga tomträttshavaren för avflyttning eller för ändring av avgälden. Här om hänvisas närmare till följande avsnitt av detta kapitel.



Utredningen övergår till frågan om det kan anses tillräckligt att lagen kräver bestämd tid eller om det är erforderligt att i lagen jämväl införa bestämmelser om minimitid och maximitid vid bostadsarrende.

När det gäller frågan om *minimitiden* och dess längd finns det inom området för bostadsarrende icke någon motsvarighet till det vid jordbruksarrende i förhållandenas egen natur grundade tvånget till ej alltför korta arrendetider. Det är därför knappast ändamålsenligt att kopiera den för bl. a. icke-sociala jordbruksarrenden gällande ordningen att arrendetiden skall vara bestämd utan att dock något minimum är utsatt i lagen. (2 § första stycket AL). Det finns då risk att många avtal skulle komma att föreskriva en arrendetid av exv. ett år. Man har då knappast åstadkommit någon förbättring med tanke på att uppsägningstiden för de tidsbestämda avtalen redan nu är sex månader jämte rätt till fardag — låt vara att bestämmelserna därom icke är tvingande. En viss minsta tid bör därför enligt utredningens mening finnas utsatt i lagen. Bestämmelsen bör gälla med tvingande verkan till förmån för arrendatorn. De med all sannolikhet fåtaliga fall där ett verkligt behov föreligger att bestämma arrendetiden på annat sätt bör på ett tillfredsställande sätt kunna ordnas dispensvägen.

När det sedan gäller att bestämma minimitidens längd är det naturligt att den sätts i relation till utformningen av uppsägnings- och besittningsskyddet i övrigt. Om arrendatorn vid arrendetidens slut ej ges någon optionsrätt eller om den göres svag, bör arrendetiden göras lång och tvärtom. Vid minimitidens fixerande måste också beaktas hur uppsägningstiden och ordningen för legans fortsatta bestämmande konstrueras. Vid (motsvarigheten till) sociala jordbruksarrenden enligt före år 1944 gällande lag var minimitiden för jordägarens bundenhet 15 år (vid fideikommiss tio år). Optionsrätt och myndighetskontroll av legan fanns icke. Den långa minimitiden visade sig vara till olägenhet för båda parter.<sup>10</sup> Vid 1943 års arrende-reform ersattes den därför med femårig minimitid i förening med bl. a. optionsrätt och möjlighet — i samband med förlängning — till legoreglering genom myndighet. Även om delvis andra omständigheter föreligger vid bostadsarrende, får dock erfarenheten sägas tala för att det är bättre med en ej alltför lång minimitid i förening med optionsrätt än förhållandevis långa minimitider. En minimitid av fem år som gäller för huvudparten av de sociala jordbruksarrendena kan visserligen sägas vara väl kort med tanke på ändamålet. Då utredningen likväl stannat för att föreslå fem år som minsta arrendetid för bostadsarrende sammanhänger det nära med det system för arrendatorns besittningsskydd efter arrendetidens slut (optionsrätt) som samtidigt föreslås och som närmare motiveras i nästa avsnitt av detta kapitel. Det finns dessutom flera skäl som talar emot en längre minimitid än fem år. Om minimitiden, som från några håll föreslagits, sättes till tio år eller mer har man anledning att räkna med att jordägarna skulle

<sup>10</sup> SOU 1932: 1 s. 68.



bli avsevärt mycket mindre benägna att företaga upplåtelser för bostadsarrende än om tiden bestämmes till fem år. Det råder icke något tvivel om att en något längre minimitid för många fall skulle passa bättre, i varje fall för den första avtalsperioden. Men det finns också många fall där — för hela arrendestället eller en del därav — redan efter en femårsperiod behov av ändrad markanvändning hinner aktualiseras. — Om sålunda en femårig minimitid väl kan försvaras i de fall när arrendatorn tillika har optionsrätt, skulle möjligen kunna sägas att fem år för övriga arrenden icke sällan är väl kort. Emellertid är det i dessa fall i regel fråga om hus som relativt lätt kan både resas och flyttas.<sup>11</sup> En minimitid av det slag som här föreslagits är praktisk också av det skälet att det visat sig vara ett behov att kunna ompröva legan med vissa intervaller, för vilka fem år visat sig vara en lämplig tidsrymd. Exemplet från tomträten visar att det icke är nödvändigt att låta upplåtelseperioder och avgäldsperioder sammanfalla, men om det utan olägenhet kan ske blir systemet givetvis enklare. Om legan bestämmes i enlighet med en *index* kan arrendetiderna göras längre, men indexreglering av legan har hittills icke begagnats i någon större utsträckning vare sig vid jordbruks- eller lägenhetsarrende. Även om detta system för legans bestämmande vid lägenhetsarrende icke är eller bör vara förbjudet, vore det dock knappast riktigt att vid den nya lagens tillkomst förutsetta ett sådant system som det normala.

Tvingande bestämmelser om *maximitid* finns sedan gammalt i lagen. Vad som här möjligen skulle kunna ifrågasättas vore en förlängning av maximitiderna. Utredningen har emellertid icke funnit något praktiskt behov föreligga för att redan vid den ursprungliga upplåtelsen kunna fixera tiden till mer än 25 år inom stadsplanerat område eller eljest till mer än 50 år. Från jordägarhåll har förekommit viss kritik mot den nuvarande ordningen som inte gör det möjligt att höja legan i ett långtidskontrakt. Om en sådan upplåtelse gjordes år 1938 för 50 års tid och legan utgör 50 kronor om året (utan indexreglering) och avser rätt att arrendera ett par tusen kvadratmeter, kan det synas »oskäligt» att icke någon höjning av beloppet kan göras förrän år 1988, i synnerhet om markvärdet i orten stigit avsevärt. — Det finns enligt utredningens mening icke anledning att tillgodose den nämnda synpunkten i vidare mån än att maximitiden i allt fall icke bör höjas. — Det bör observeras att bestämmelserna om maximitid icke utgör hinder för att en upplåtelse till följd av avtalsförnyelse eller sådan förlängning som grundas på bestämmelse i lag (t. ex. angående optionsrätt) kan komma att vara längre än maximitiden.<sup>12</sup>

Arrendatorns rätt till minimitid sammanhänger nära med *uppsägnings-skyddet*. Ett stadgande om minimitid måste självfallet för att få avsedd ver-

<sup>11</sup> Länsarkitekten i Hallands län har meddelat att det inträffat att 80 sommarstugor — utv. a plan eller tillstånd — uppförts under loppet av sex veckor på ett begränsat område, inom vilket icke fanns detaljplan eller utomplansbestämmelser. Fallet hade icke varit enastående.

<sup>12</sup> Se förslaget till 1 kap. 1 § tredje stycket NJL; jfr SOU 1960: 24, 11 kap. 3 § tredje stycket.



kan kompletteras med bestämmelser som hindrar att uppsägning fritt kan ske under arrendetiden och arrendet därigenom bringas att upphöra före arrendetidens slut. Av samma skäl som man år 1907 i samband med införandet av kravet på bestämd tid för jordbruksarrende upphävde giltigheten av andra uppsägningsskäl än de av lagen särskilt angivna, bör motsvarande ordning nu införas för bostadsarrende. Utredningen har ej förbisett att vid såväl bostadsarrende som jordbruksarrende icke sällan ett legitimt behov för jordägaren kan uppkomma att tidigare än ursprungligen tänkts återfå besittningen till en större eller mindre del av arrendestället. Den från 3 § arrendelagen hämtade regeln om förbud mot uppsägning även i dylika fall kan understundom förefalla alltför stel. Det hör dock i sammanhanget beaktas att minimitiden — bl. a. med tanke just på sådana situationer — satts så kort som fem år. Detta torde för flertalet fall vara tillräckligt för att erforderliga justeringar skall kunna genomföras utan nämnvärt dröjsmål. Med något mått av förutseende hos parterna torde även övriga fall i regel kunna nöjaktigt klaras inom lagens ram. Lämpligt är att begära dispens från den tvingande regeln. Därest ett aktuellt och förutsebart legitimt behov av gränsjustering finnes, bör dispens kunna påräknas.

#### 4. Besittningsskydd efter avtalad arrendetid

##### Gällande rätt

Arrende, hyra och tomträtt har det gemensamt att nyttjanderättshavaren under upplåtelseiden har egendomen i sin besittning. Termen besittningsskydd förekommer ej i lagen. När uttrycket används i detta betänkande menas, om ej annat framgår av sammanhanget, nyttjanderättshavarens rätt att få fortsätta nyttjandet efter utgången av en mellan parterna avtalad eller eljest gällande upplåtelseid.<sup>1</sup>

##### Lägenhetsarrende

Redan nu ingås arrendeavtal för bostadsändamål i stor utsträckning för bestämd tid och, som framgår av närmast föregående avsnitt, föreslår utredningen att sådana avtal obligatoriskt skall avse en minst femårig bestämd tid. Utredningens undersökningar av avtalspraxis visar att sådana upplåtelser vid den avtalade tidens utgång vanligtvis icke upphör i den meningen att rättsförhållandet helt avvecklas och arrendatorn flyttar. Det är tvärtom regel att arrendatorns hus får stå kvar och att avtalet i en eller annan form förnyas eller förlänges.

Gällande rätt tillerkänner emellertid icke någondera parten befogenhet

<sup>1</sup> Jfr s. 86 not 1. Besittningsskydd används i skilda betydelser. Ibland avses därmed nyttjanderättshavarens rätt att få sitta kvar till upplåtelseidens slut (jfr 3 § AL). Ibland avses rätten att få sitta kvar efter det en genom avtal eller på annat sätt bestämd upplåtelseid upphört. Slutligen används termen besittningsskydd som beteckning för båda dessa företeelser. Jfr SOU 1961:47 s. 35: »Med besittningsskydd för hyresgäst avses ett legislativt skydd för hyresgästs intresse att vid hyrestidens utgång få hyra lägenheten på nytt.»



att kräva avtalets förnyelse eller förlängning. Är avtalet ingånget för viss tid, åligger det arrendatorn att flytta vid arrendetidens slut. Vagrar arrendatorn kan han handräckningsvis — och således utan föregående rättegång — avhyas (192 § första stycket utsökningslagen). För att denna arrendatorns skyldighet skall inträda behöver jordägaren icke uppsäga avtalet eller på annat sätt underrätta arrendatorn. Skyldigheten att flytta anses ligga i det tidsbestämda avtalet. Icke heller känner lagen, när det gäller lägenhetsarrende, till »tyst förlängning» (jfr s. 87). Ett slags tyst förlängning utanför arrendelagens ram sker väl icke sällan på det viset att arrendatorn utan att fråga jordägaren om lov låter sitt hus stå kvar och — utan protester från jordägarens sida — betalar legan på samma sätt och med samma belopp som tidigare. Om legan, som vanligen sker, betalas för år och i förskott, är det för parterna naturligt att uppfatta läget så att det tidigare tidsbestämda avtalet förlängts.<sup>2</sup> Huruvida förlängningen skall anses ha skett på ett år eller tills vidare kan dock vara tveksamt och svaret på dessa spörsmål får naturligtvis ofta bero av förhållandena i det enskilda fallet.

Har arrendatorn egna hus eller andra anläggningar på arrendestället, är han normalt berättigad att avlägsna dem *under arrendetiden*. Men finns huset eller anläggningen kvar vid arrendetidens slut får arrendatorn ej fritt riva eller flytta bort byggnad eller sådant som med lagens beskrivning innefattar att arrendatorn verkställt »plantering av fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad» (18 § och 70 § andra stycket AL). Med en från äldre jordlegoförhållanden hämtad term benämnes sådan byggnad *överloppshus*. Finns sådant eller annan nyss nämnd anläggning kvar på arrendestället, »när han frånträder arrendet», är arrendatorn skyldig att »hembjuda» dem till jordägaren. Denne kan fritt välja mellan att antaga eller förkasta hembudet. Förkastas det eller svarar icke jordägaren inom en månad har arrendatorn tre månader på sig (räknat från avträdesdagen) att återställa arrendestället i ursprungligt skick. Låter han hus eller anläggning stå kvar längre tillfaller de jordägaren utan lösningsskyldighet för denne.<sup>3</sup> Antager jordägaren hembudet måste han ersätta arrendatorn för hus och anläggningar. Vid tvist om löseskilningens storlek tillämpas ett speciellt skiljemannaförfarande; beträffande det och övriga detaljer som har samband med arrendatorns bortföringsrätt hänvisas till lagtexten. Här skall endast tilläggas att de ifrågavarande reglerna ej är tvingande vid lägenhetsarrende.

En ofta återkommande synpunkt i de klagomål över rådande förhållanden som framförts till utredningen är att jordägaren i samband med uppåtåtelsens förlängning — utan föregående förhandlingar — ensidigt höjer legan. För arrendatorn finnes — om han vill kvarsitta — som regel icke

<sup>2</sup> Almén och Eklund, Lagen om avtal, vid 8 §, med hänvisningar.

<sup>3</sup> Jfr NJA 1956 s. 640.



annat val än att betala det begärda beloppet. (Huruvida huset vid avflyttningen avlägsnas, förstöres eller gratis tillfaller jordägaren har för den här behandlade frågan icke någon betydelse.) Från arrendatorshåll ställs ofta frågan om jordägaren får höja legan hur mycket han vill.<sup>4</sup> Om ett arrendeavtal för bostadsändamål är ingånget för viss tid utan att avtalet innehåller någon rätt till förlängning — något som är mycket vanligt — torde det vara alldeles klart att jordägaren utan angivande av något skäl äger full rätt att vägra förlängning. Han utsätter sig därigenom icke för någon vare sig civilrättslig eller straffrättslig påföljd. — Det torde vidare vara klart att jordägaren icke utsätter sig för någon påföljd, om han som förutsättning för en förlängning kräver en höjning av legan som motsvarar exv. penningvärdets eller markvärdets förändring. En fråga som här får anses äga stor praktisk betydelse är emellertid följande: Hur ställer sig rättsläget, om jordägaren som förutsättning för en avtalsförlängning kräver en lega som är oskäligt hög? (Här bortses från de svårigheter som icke sällan föreligger när det gäller att avgöra vad som i ett konkret fall är skäligt eller icke.) I vissa lägen torde ett dylikt förfarande från jordägarens sida vara att beteckna som *ocker*. Därför kräves bl. a. att någon vid avtal begagnar sig av motpartens »trångmål — — — eller beroende ställning» (9 kap. 5 § brottsbalken, jfr 31 § avtalslagen). En invändning som man icke kan underlåta att beakta är att det måhända kan göras gällande att detta icke är någon typisk ockersituation såtillvida som stugägaren icke är förpliktad eller nödvändigt behöver fortsätta arrendet. Arrendatorn vet — eller bör i varje fall veta — att han, när arrendetiden är slut, icke kan göra anspråk på förlängning. I viss mån kan det sägas att arrendatorn själv skapat ockersituationen genom att icke anpassa sig efter det ingångna avtalet. Den här gjorda invändningen har säkerligen ibland fog för sig, men i de typiska fallen — och det gäller särskilt när arrendetiden är relativt kort — torde båda parter redan vid avtalets ingående ha förutsatt att förlängning skulle ske, om intet oförutsett inträffade. Begär jordägaren i en sådan situation som villkor för avtalets förlängning en lega som uppenbarligen är orimligt hög, utnyttjar han otvivelaktigt stugägarens trångmål och beroende ställning. Som exempel på ocker har i litteraturen nämnts det fallet att hyresvärd utnyttjar en hyresgästs trångmål till att betinga sig oskälig hyra.<sup>5</sup> Någon principiell skillnad i detta hänseende mellan hyra och arrende torde ej föreligga. Kommer ett ifrågasatt avtal om förlängning icke till stånd av den anledningen att arrendatorn finner den begärda legan alltför hög, kan vidare förutsättningar föreligga att rubricera fallet som försök till ocker,

<sup>4</sup> Betecknande för hur rättsläget ofta uppfattas är följande uttalande av fritidsutredningen: Utredningen vill under alla förhållanden bestämt avstyrka sådana former för lägenhetsarrende som möjliggör för markägaren att successivt höja arrendeavgiften med utnyttjande av det tvångsläge en nyttjanderättshavare befinner sig i som investerat ett avsevärt byggnadskapital på ofri grund. SOU 1965: 19 s. 160.

<sup>5</sup> Ekeberg m. fl., Förmögenhetsbrotten, 1943, s. 210.



vilket också är straffbart (9 kap. 11 § brottsbalken). Om en ifrågasatt avtalsförlängning icke kommer till stånd och detta kan härledas till ett försök till ocker från jordägarens sida, har arrendatorn rätt till skadestånd av jordägaren. Att ge ett generellt svar på frågan, hur »skadan» i ett sådant fall skall beräknas låter sig knappast göra. Därtill växlar förhållandena alltför mycket.<sup>6</sup> — Föreligger fullbordat ocker utan att arrendatorn gör gällande att avtalet skall vara ogiltigt (jfr 31 § avtalslagen), torde skadan i regel omfatta i varje fall vad arrendatorn enligt avtalet betalat utöver skälig lega. Föreligger ocker som ej blir föremål för åtal («civilt ocker»), är arrendeavtalet icke gällande mot arrendatorn, om han kräver dess ogiltighet. I detta fall är han också berättigad till skadestånd av jordägaren.<sup>7</sup> Men ingendera utvägen är för arrendatorns del tillfredsställande. Med hans intresse är som regel mest överensstämmande att avtalet om upplåtelse får bestå ehuru på andra och för honom förmånligare villkor. Avtalslagen ger ej något entydigt svar på frågan huruvida arrendatorn vid domstol kan uppnå detta resultat. Trots det råder dock icke något tvivel om att gällande rätt också innefattar möjlighet att jämka icke blott ockeravtal utan överhuvudtaget sådana avtal som framstår som uppenbart obilliga. För speciella arter av avtal har detta särskilt uttalats i lagen.<sup>8</sup> Av detta förhållande kunde måhända dragas den slutsatsen att möjlighet till jämkning av obilliga avtal eljest icke föreligger. Så torde dock icke vara förhållandet. Detta framgår bl. a. av ett lagrådsuttalande som gjordes när det tidigaste av de ifrågavarande specialstadgandena infördes.<sup>9</sup> Rättspraxis kan också uppvisa exempel på att domstolar i fråga om arrendeavtal — utan att avtalet som sådant ansetts ogiltigt — icke fäst avseende vid avtalsvillkor som befunnits uppenbart otillbörliga.<sup>10</sup>

Sammanfattningsvis kan i fråga om lägenhetsarrendatorns nuvarande besittningsskydd vid arrendetidens slut sägas att dylikt skydd helt saknas när jordägaren villkorslöst *vägrar* att gå med på en förlängning. Medger åter jordägaren förlängning men uppställer han därför oskäligen villkor («uppenbart missförhållande»), kan jordägaren — oavsett om nytt avtal kommer till stånd eller ej — drabbas av den straffrättsliga påföljden av ocker, inklusive skadeståndsskyldighet. Kommer avtalet — med de klart oskäligen villkoren — till stånd, föreligger slutligen möjlighet att erhålla jämkning i avtalsvillkoren.

Bortser man från ensittarlagstiftningen, vilken kan vara tillämplig även

<sup>6</sup> Jfr NJA 1959 s. 666, som avsåg intrångsersättning till arrendatorer vid expropriation av fiskerätt.

<sup>7</sup> Karlgren, Avtalsrättsliga spørsmål, 1954, s. 83.

<sup>8</sup> Exempel (här nämnda i den ordning de tillkommit): 34 § lagen om försäkringsavtal, 8 § lagen om skuldebrev, 43 § hyreslagen, 9 § lagen om rätten till arbetstagares uppfinningar, 8 § lagen om avbetalningsköp.

<sup>9</sup> NJA II 1927 s. 413, jfr även 1936 s. 52.

<sup>10</sup> Enligt avtal om förlängning av jordbruksarrende skulle arrendestället anses av arrendatorn vara mottaget »i fullgott skick», NJA 1948 s. 138; jfr 1962 s. 66. Betr. norsk rätt se Stang, Inledning til formueretten, Oslo, 1935, s. 537, 619 och Lov den 26 juni 1953 om kontroll og regulering av priser etc. § 18.



vid lägenhetsarrende (jfr s. 20), har nyttjanderättslagstiftningens regler om lägenhetsarrendators besittningsskydd gällt med oförändrat innehåll sedan år 1907. Ser man till övriga med besittning förenade nyttjanderätter blir dock bilden i väsentliga delar en annan.

### *Jordbruksarrende*

Redan i den ursprungliga lydelsen av 1907 års lag fanns ett visst om än svagt besittningsskydd för jordbruksarrendatorer. Besittningsskyddet har för dem liksom för hyresgäster och tomrätthavare därefter på olika sätt byggts ut. Sedan år 1907 gäller sålunda för alla slag av jordbruksarrenden den från äldre rätt övertagna rätten till tyst förlängning (2 § andra stycket AL; jfr s. 87 ovan). — För de arrenden, för vilka 1909 års norrländska arrendelag gällde, fanns ej något annat besittningsskydd — i ordets här brukade betydelse — än den tysta förlängningen. I stället tillgodosåg man i 1909 års lag arrendatorns intresse av trygghet i besittningen genom att bestämma minimitiden för jordägarens bundenhet så lång som till 15 år. Vid tyst förlängning var också tiden för dessa arrenden 15 år.<sup>11</sup>

Den tysta förlängningen innebar dock icke att arrendatorn vid en *löpande periods utgång* hade en rätt att sitta kvar eller att fastighetsägaren behövde uppsäga, om han ville återfå besittningen. En sådan ordning infördes i nyttjanderättslagen först år 1943. Då tillkom lagens »särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden» (49—69 §§). Dessa upplåtelser benämnes vanligen sociala (jordbruks-)arrenden. Arrendelagen tillerkänner flertalet av dem — men däremot inga andra — *optionsrätt*, dvs. företrädesrätt, till nytt arrende. För de jordbruksarrendatorer som icke har optionsrätt finnes icke någon annan form av legalt besittningsskydd än den tysta förlängningen i dess sedan år 1907 bestående form. Ett jordbruksarrende blir socialt om jordägaren tillhör vissa i lagen uppräknade jordägarekategorier. Bl. a. gäller de sociala bestämmelserna för de vanliga godsens arrendegårdar och vidare om jorden ägs av ett aktiebolag eller en person, som icke är mantalskriven på fastigheten och som uppenbarligen besitter den av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Omfattar arrendestället mer än 50 hektar odlad jord räknas det dock icke i något fall som socialt. De sociala arrendeställen med vilka icke följer optionsrätt är främst dels livstidsarrenden, dels s. k. huggaretorp och likställda arbetarboställen, dels ock sådana där dispens (se nedan) lämnats.<sup>12</sup> På grundval

<sup>11</sup> I en samma år i Finland utfärdad »förordning om lega av torp, landbolägenhet och backstuguområde» utgjorde minimitiden — genom tvingande regel — i första hand 50 år, men kunde i särskilda fall sättas till 25 år. Den politiska bakgrunden till nämnda förordning skildras i Juttikala, *Bonden i Finland genom tiderna*, Stockholm, 1963, s. 413.

<sup>12</sup> Den här lämnade redogörelsen för optionsrättens omfattning är summarisk; jfr i övrigt 49 och 51 §§ AL. Den optionsrätt som tillkommer (vissa) sociala jordbruksarrendatorer bör skiljas från den optionsrätt som enligt åtskilliga — mestadels administrativa — författningar tillkommer den som med arrende innehar publik jord. Innehållet i den »publika optionsrätten» växlar med de olika författningarna. Även om arrendeförhållandena på den publika jorden rent faktiskt utmärkes av stor stabilitet, är dock dessa arrendatorers optionsrätt rättsligt sett genomgående svagare än den som tillkommer en social arrendator som kan härleda sin optionsrätt från arrendelagen.



av 1961 års jordbruksräkning kan beräknas att antalet brukningsenheter (med mer än två hektar åker), som helt och hållet eller till större delen utgjordes av arrenderad jord utgjorde omkring 40 000 (motsvarande c:a 17,1 procent av samtliga brukningsenheter). Antalet optionsberättigade sociala arrenden har beräknats vara omkring 14 000.

En optionsberättigad social jordbruksarrendator äger rätt till en bestämd arrendetid om minst fem år. Optionsrätten innebär att han vid den bestämda tidens utgång har rätt till nytt arrende för en tid av fem år. Någon yttersta gräns för antalet arrendeförnyelser finnes ej. Genom att optionsrätten är konstruerad som en rätt till *nytt* arrende (och icke förlängning) uppstår icke någon konflikt med bestämmelserna om maximitid för nyttjanderätt.<sup>13</sup> Optionsrätten är ej beroende av hembudsskyldighet eller något beslut av myndighet. Om båda parter förhåller sig passiva förnyas således arrendet med nya femårsperioder och med oförändrade villkor utan någon tidsgräns. Dör arrendatorn inträder hans dödsbo automatiskt i den avlidnes ställe.<sup>14</sup>

Om arrendatorn eller jordägaren vill bryta optionsrätten, skall han senast ett år före den löpande arrendeperiodens utgång underrätta den andra parten härom. Meddelandet skall göras på samma sätt som gäller för uppsägning. Endast jordägaren behöver ange skäl för att han vill bryta optionsrätten. De optionsbrytande grunder som lagen godtager är följande: 1. Arrendatorn har påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet. 2. Jordägaren (eller vissa närmare anhöriga till honom) avser att övertaga arrendestället för eget bruk. 3. Arrendatorns kvarsittande måste — »på grund av särskilda förhållanden» — anses medföra påtagligt men för jordägaren (53 § AL; att optionsrätt ej föreligger när arrenderätten är förverkad har ansetts icke behöva särskilt nämnas i lagen.) För optionsavbrott räcker det att en av grunderna är för handen. Tvist om optionsrätt handläggs av allmän domstol. Sedan jordägaren genom sitt meddelande till arrendatorn tagit initiativet till optionsavbrott är det arrendatorns sak, om han ej vill låta frågan bero, att dra den inför domstol. En viss hjälp härvidlag erhåller arrendatorn på det sättet att jordägarens meddelande till arrendatorn skall innehålla »besvärshänvisning» (»uppgift tillika att arrendatorn, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad instämma talan om bibehållande av rätten till nytt arrende»). — Har ingendera parten senast ett år före den löpande arrendeperiodens utgång tagit initiativ till avbrott, är båda bundna för en ny femårsperiod. Där emot är de icke under alla förhållanden bundna i fråga om villkoren för den nya perioden. Intill åtta månader före löpande arrendeperiods slut kan

<sup>13</sup> Lagberedningen föreslår att optionsrätten i stället skall konstrueras som en rätt till *förlängning* av arrendet för en tid av fem år; SOU 1960: 24, 14 kap. 5 §, jfr 11 kap. 3 § tredje stycket. Förslaget har i princip tillstyrkts av arrendelagsutredningen.

<sup>14</sup> Betr. frågan i vad mån arrendatorn eller ett arrenderande dödsbo (exempelvis genom arvskifte) kan sätta annan arrendator i sitt ställe hänvisas till avsnitt 5 av detta kapitel.



envar av dem påkalla ändring av legen eller annat avtalsvillkor för nästa femårsperiod (54 § AL). Träffas ej överenskommelse och föreligger ej skiljeavtal mellan parterna, bestämmes villkoren av ett opartiskt organ, arrendenämnden (55 § AL). Lagen säger icke någonting om vilka grunder nämnden skall tillämpa exv. vid legosättningen. Nämnden fungerar vid handläggningen av dessa frågor som en skiljenämnd. Detta innebär bl. a. att nämndens beslut i själva saken icke kan överklagas, såvida det ej vidlades av någon formell brist. Anknytningen till lagen om skiljemän innebär vidare att parterna har att ersätta nämndens ledamöter för deras arbete och kostnader. Den inskränkningen gäller dock att arrendatorn icke får åläggas mer än halva skiljedomskostnaden, såvida han icke uppenbarligen påkallat förfarandet utan skäl.

Om parterna är ense och särskilda omständigheter (på vilka lagen ger exempel) föreligger kan dispens lämnas från de särskilda vid sociala arrenden tvingande reglerna, t. ex. i fråga om optionsrätt (68 § AL). Dispensmyndighet är arrendenämnden. Besvärinstanser är länsstyrelsen och efter den regeringsrätten.

### *Hyra*

Enligt den ursprungliga lydelsen av 1907 års lag bestod även hyresgästs besittningsskydd för tiden efter hyrestidens slut endast av rätten till tyst förlängning. Bestämmelsen står ännu kvar i hyreslagen (6 §) men är delvis satt ur kraft genom annan lagstiftning, varom mera nedan (not 15). Med anledning av bostadsbristen under första världskriget och därmed följande hyreshöjningar tillkom *lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.* Lagen var tidsbegränsad och gällde endast för vissa orter, i första hand tätortskommuner med mer än 5 000 invånare. Lagen tillerkände administrativa organ, hyresnämnderna, befogenhet att vid hyreshöjningar sänka hyresbeloppen till skälig nivå. Vad som i detta sammanhang är intressant är att man, för att icke lagen skulle göras verkningslös genom massuppsägning av hyresgäster, föreskrev att hyresnämnden också ägde befogenhet att förklara en uppsägning vara utan verkan. Ogiltigförklaringen skulle ej ske automatiskt utan föregås av en avvägning av de motstående intressena (8 §). Om ett hyresavtal upphörde utan uppsägning, t. ex. därför att det ingåtts på bestämd tid utan rätt till förlängning, synes däremot den första kristidens hyresnämnder icke ha ägt befogenhet att besluta om förlängning. Lagstiftningen ifråga avvecklades år 1923.

En omfattande reform av hyreslagen skedde år 1939. Då diskuterades även införandet av en optionsrätt för hyresgäster. Resultatet blev emellertid att man i stället införde ett begränsat, indirekt besittningsskydd. Reglerna härom återfinnes i 38—40 §§ hyreslagen. De är tvingande och konstruerade som en rätt för hyresgästen till skadestånd, om avtalet uppsäges



eller — vid avtal på viss tid — hyresgästen icke får sitta kvar efter den avtalade tidens utgång. Tanken är att skadeståndsregeln skall påverka hyresvärden till att gå med på förlängning. Bestämmelserna gäller ej hyresavtal som ingåtts för kortare tid än sex månader; ej heller gäller de om hyresrätten är förverkad. Rätten till skadestånd omfattar i de flesta fallen endast flyttningskostnad. Använder hyresgästen lägenheten i förvärvsverksamhet omfattar däremot rätten dessutom »den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som verksamheten må hava medfört», s. k. good-will. — För detta sammanhang är av intresse att hyresgästens skadeståndsrätt inträder icke blott om han icke får sitta kvar utan också om hyresvärden förknippar rätten att sitta kvar med villkor som är otillbörliga eller eljest stridande mot god sed i hyresförhållanden. — Tvist om dessa spørsmål handläggs av allmän domstol.

I samma syfte som 1917 års nyss nämnda lagstiftning tillkom *lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.* Även denna lag var provisorisk men har i skilda omgångar förlängts och gäller alltjämt. Lagens tillämplighet har aldrig varit generell och har undergått talrika förändringar. Vad som här närmast intresserar är själva principen för besittningsskyddets utformning. Den erinrar i sina huvuddrag om 1917 års lag. I ärende angående ogiltigförklaring av uppsägning ges hyresnämnden den instruktionen att ogiltighetsförklaring kan ske, om uppsägningen strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obillig. Med hyresgästens samtycke kan hyresnämnden förlänga ett hyresförhållande och bestämma villkoren därför; detta gäller även om hyresavtalet är slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning (7 och 8 §§). — Med anledning av hyresregleringens successiva avveckling tillkom *lagen den 5 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal* (den s. k. besittningsskyddslagen). Medan hyresregleringslagens primära syfte är att hindra hyreshöjningar och för genomförande av detta syfte använder sig bl. a. av regler om besittningsskydd, är det primära syftet hos 1956 års lag att ge hyresgästerna ett besittningsskydd. Som ett av flera medel att garantera detta syfte innefattar också besittningsskyddslagen möjlighet till hyresreglering. Även besittningsskyddslagen är provisorisk. Dess giltighetstid har senast förlängts till samma tidpunkt som gäller för hyresregleringslagen. Besittningsskyddslagen äger tillämpning på sådana hyresförhållanden som faller utanför hyresregleringslagens tillämpningsområde. Besittningsskyddslagen använder ej termen optionsrätt men hyresgästens rätt enligt lagen till nytt hyresavtal är till sitt innehåll en optionsrätt. Om hyresavtalet gäller tills vidare eller avser bestämd tid med automatisk förlängning, kommer enligt sakens natur initiativet för optionsrättens brytande att ligga hos hyresvärden. Om hyresavtalet är ingånget på bestämd tid utan förlängningsklausul är det däremot tveksamt vem som skall vara skyldig att taga initiativet.<sup>15</sup> — Optionsrätten



kan brytas endast om någon av de i lagen uppräknade optionsbrytande grunderna föreligger. Dessa är: 1. Hyresrätten är förverkad. 2. Hyresgästen har eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt avtalet. 3. Hyresgästens behov av lägenheten måste anses vara ringa. 4. Hyresgästen har själv lämnat en anställning, varav upplåtelsen var betingad, eller han har eljest givit anledning till att anställningen har upphört och synnerliga skäl talar ej för att hyresgästen ändå bör erhålla ett nytt hyresavtal. 5. Det kan i annat fall ej anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärden fordrar att hyresgästen skall flytta (1 §). — Besittningsskyddslagens system för hyresreglering innebär att hyresgästen för nästa hyresperiod i första hand skall betala den hyra som hyresvärden fordrar. Om hyresvärden begär en hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten eller annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller om hans krav eljest är otillbörligt, skall hyran (och övriga villkor) vara oförändrad. Av intresse är att någon jämkning till »skälig nivå» eller dylikt ej skall ske. — Tillämpningen av besittningsskyddslagen omhänderhaves ej av hyresnämnd utan av allmän domstol. — Planer föreligger att sammanföra hyresregleringslagens och besittningsskyddslagens system för besittningsskydd och införa dem i hyreslagen.<sup>16</sup>

### Tomträtt

Enligt de första tomträttsreglerna, som ingick i 1907 års nyttjanderättslag, var tomträttshavarens trygghet i besittningen garanterad genom lång minimitid (minst 26 och högst 100 år). Däremot hade han icke något besittningsskydd vid den avtalade tidens slut. Lagen innehöll icke några regler om rätt till förlängning eller option. Skyldighet för markägaren att vid upplåtelse tidens slut lösa tomträttshavarens hus fanns icke, men lagstiftaren synes ha räknat med att tomträttsavtalen i regel skulle innehålla föreskrifter därom.<sup>17</sup> I allmänhet torde avtalen ha tillerkänt tomträttshavaren någon form av option eller förlängning. Hur upplåtelse tiden förändrades genom 1953 års ändringar i tomträttslagstiftningen har refererats i föregående avsnitt (s. 88). Sådan tomträtt kan bringas att upphöra endast genom uppsägning från markägarens sida. Detta kan ej ske annat än i samband med utgången av bestämda, relativt långa perioder. Uppsägningen skall vara motiverad. För att den skall vara giltig kräves att det är av vikt för markägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än förut. Uppsägningen skall göras senast två år före

<sup>15</sup> Olika meningar har här uttalats i litteraturen, se Hedfeldt m. fl., Hyresreglering etc., 1959, s. 300, 301, 307; Walin, Allmänna hyreslagen m. m., 1960, s. 314 not 1. Hyreslagens regel om tyst förlängning gäller ej där besittningsskyddslagen gäller, fjärde stycket övergångsbestämmelserna till sistnämnda lag.

<sup>16</sup> Jfr SOU 1961: 47 och justitieministerns direktiv för hyreslagstiftningssakkunniga.

<sup>17</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 182; Skarstedt, Lagen om nyttjanderätt till fast egendom, 1907, s. 184.



den löpande periodens utgång. Den kan icke med giltig verkan göras tidigare än fem år före samma tidpunkt. — Upphör tomträtt till följd av uppsägning, är tomträttshavaren berättigad till lösen för byggnad eller annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall motsvara värdet vid tomträtts upphörande »under antagande att tomträten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltså skulle bestå». I den mån annat ej särskilt angives i lagen är tomträttsreglerna tvingande. Det gäller även om lösningsskyldigheten. Vid tomträttsupplåtelse för väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse är det sålunda giltigt att avtala att markägaren helt eller delvis skall vara befriad från lösningsskyldighet. — Klander av uppsägning och tvist om löseskillning handlägges av expropriationsdomstol. Vid tvist om löseskillning gäller att markägaren i regel är skyldig att betala tomträttshavarens rättegångskostnader (4 kap. 14—17, 24 och 25 §§ NJL).

#### Svar på utsända frågor

I utredningens frågeformulär (*Bilaga 1*) ställdes bl. a. frågan om arrendatorns skydd mot uppsägning behövde stärkas beträffande markarrende för sommarbebyggelse. Hur svaren utföll framgår av följande sammanställning.

	Ja	Nej	Tveksam	Ej svarat på denna fråga	Summa
Länsstyrelser . . . . .	14	5	3	2	24
Länsarkitekter . . . . .	10	8	4	2	24
Överlantmätare . . . . .	8	11	5		24
Distriktslantmätare . . . . .	25	47	6	9	87
Byggnadsnämnder . . . . .	56	72	13	22	163
Städer . . . . .		6			6
Jordägareorganisationer . . . . .		2		1	3
Arrendatorsföreningar . . . . .	6			1	7
Summa	119	151	31	37	338

I flertalet svar betonas mer eller mindre kraftigt att fritidsbebyggelsen på arrenderad mark skapar speciella problem. Befintliga planer och andra bestämmelser för bebyggelsen respekteras ofta icke, och där plan från början ej finnes vållar arrendebebyggelsen ofta stora svårigheter vid plangenomförandet. För det stora flertalet svarande är det därför en första förutsättning att arrendebebyggelsen icke verkar hindrande på tillämpningen av byggnadslagstiftningen, se vidare härom kap. VII. Både de som svarat att arrendatorns skydd mot uppsägning behöver stärkas och de som svarat att så icke är fallet synes sålunda nästan genomgående ha betraktat frågan från nyss angiven synpunkt. Icke minst gäller detta om länsstyrelsernas



svar. Av de 24 länsstyrelserna har 22 besvarat frågan. Tre anför skäl för och emot och har i statistiken hänförs till de tveksamma. 14 länsstyrelser ställer sig övervägande positiva till ett förstärkt uppsägningsskydd medan fem ställer sig negativa.

Som tveksamma kan betecknas svaren från *länsstyrelserna* i *Gotlands*, *Västmanlands* och *Jämtlands län*. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* har vägt fördelar och nackdelar av en reform mot varandra och har därigenom också framhållit lagstiftarens dilemma.

För en förstärkning av nu nämnda arrendatorers rättsskydd talar, att det stundom förekommer fall, då professionella tomtexploatörer förvärva delvis redan bebyggda sommarstugeområden och därefter få möjlighet att utöva otillbörlig press på arrendatorer med svag arrenderätt. Vidare torde arrendatorer med osäker nyttjanderätt vara mindre benägna att göra större investeringar på sina tomter, vilket kan medföra provisoriska anordningar och mindre tilltalande kåkbebyggelse. Mot en förstärkning av arrendena för fritidsbebyggelse talar särskilt den omständigheten, att denna arrendeform ej kan anses lämplig ur det allmänna synpunkt, särskilt med hänsyn till angelägenheten av en god och i tid påbörjad planläggning. På lång sikt kan arrendeformen knappast vara önskvärd ens för sommarstugeägarna själva. Ur dessa synpunkter ter det sig onekligen betänkligt att medverka till en ordning, som kunde antagas leda till en ökning av tillämpningen av här ifrågakvarande arrendeform.

#### *Länsstyrelsen i Gotlands län yttrade.*

Till länsstyrelsens kännedom har icke kommit fall, där tillämpningen av gällande författningsbestämmelser om uppsägning av arrende medfört för rättskänslan mera stötande olägenheter för arrendatorn. Den möjlighet, som rådande avtalsfrihet ger till upplåtelse på mycket kort tid eller utan bestämd tid, som ju omedelbart kan upphöra genom uppsägning, kan givetvis tänkas medföra en för arrendatorn besvärande känsla av otrygghet. Enstaka sådana fall har under hand bragts till länsstyrelsens kännedom. Emellertid kan på detta område enligt länsstyrelsens på förhållandena inom länet grundade erfarenhet föreligga väsentliga, mot varandra stående intressen, nämligen ett enskilt intresse, som väl vanligen företrädes av arrendatorn men understundom även av markägaren, samt ett allmänt intresse, som företrädes av de byggnadsplanerande organen. Erfarenheten har visat, att avtalsfriheten i ett icke obetydligt antal fall här möjliggjort lösningar, som åtminstone på något längre sikt varit acceptabla både ur enskild och allmän synpunkt.

Negativa till tanken på en förstärkning av arrendatorns ställning var *länsstyrelserna i Stockholms, Jönköpings, Kalmar, Älvsborgs och Södermanlands län*. Den sistnämnda yttrade.

Det har icke kommit till länsstyrelsens kännedom att markägare utnyttjat sin ställning på sådant sätt att arrendator tvingats avflytta och avhända sig sin stuga till uppenbart underpris. Däremot har uppsägning ofta skett av den anledningen att markägaren önskat reglera arrendeavgiften uppåt. Om den äskade höjningen i sådana fall varit skäligen eller icke, har länsstyrelsen icke haft möjlighet undersöka. Det är emellertid ägnat att förvåna att sommarstugeägaren under de osäkra förhållanden, som arrendeformen innebär, vågat bygga så dyrbara stugor som mångenstädes skett och sedan år efter år lagt ner pengar och arbete på såväl



stuga som tomt. Under sådana förhållanden kan det mycket väl tänkas att åtskilliga stugägare kommit i en sådan situation att de gärna skulle se ett skydd av något slag. Ett skydd mot uppsägning av typen optionsrätt kan emellertid med utgångspunkt från de faktiska förhållandena i länet icke anses erforderligt. Bestämmelserna om ocker torde innebära visst skydd mot oskäligen höjning av arrendeavgiften.

Av de 14 länsstyrelser som ställde sig positiva till en förstärkning av uppsägningsskyddet gjorde följande sju det utan egentliga reservationer, nämligen *länsstyrelserna i Uppsala, Östergötlands, Kronobergs, Blekinge, Skaraborgs, Västerbottens och Norrbottens län. Länsstyrelsen i Västerbottens län* lade stor vikt vid tryggheten i besittningen.

Tillgången till en stuga för sommarvistelse torde — i synnerhet för familjer med barn — vara av mycket stor betydelse. Det är därför angeläget att familjen kan vistas i stugan under trygga förhållanden. Med de formlösa avtal, som i allmänhet synes tillämpas, och med gällande bestämmelser för lägenhetsarrenden kan familjen ej känna sig fullt trygg eftersom markägaren godtyckligt kan säga upp avtalet med mer eller mindre omedelbar verkan. Arrendators rättsskydd är alltså ej tillräckligt. Skyddet mot uppsägning bör därför stärkas.

I några av svaren lämnades förslag till problemens lösande. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* yttrade.

Såvitt länsstyrelsen kunnat finna har inom länet ej i större utsträckning förekommit missbruk av ägarens rätt att uppsäga arrendatorn. Risk föreligger dock för att markägarna vid arrendetidens slut skaffa sig obehöriga förmåner till följd av att arrendatorn vid upphörande av lägenhetsarrende — bortsett från viss speciallagstiftning — ej i något fall äger rätt påfordra inlösen av byggnad, som uppförts å den arrenderade tomten eller för förbättringsarbeten å tomtens. Rätten för arrendatorn att bortföra byggnaden kan ofta sakna större värde. Länsstyrelsen ifrågasätter därför om arrendatorerna ej i vissa fall beträffande mera långvariga arrenden borde tillerkännas viss rätt antingen till förlängning av arrendet eller ock till ersättning i de fall tomtens värde mycket betydligt ökas genom arrendatorns åtgärder eller där eljest alldeles särskilda omständigheter föreligga, som skulle medföra obehörig vinst för ägaren. En dylik bestämmelse måste enligt länsstyrelsens mening emellertid utformas så restriktivt, att den ej inbjuder till missbruk från arrendatorernas sida.

Liknande synpunkter framfördes av *länsstyrelsen i Norrbottens län. Länsstyrelsen i Uppsala län* yttrade.

Arrendatorn synes böra tillerkännas möjlighet att genom optionsrätt successivt förlänga sin besittning. Sådan rätt bör dock icke föreligga där det för jordägaren skulle medföra påtagligt men att arrendatorn kvarsitter å lägenheten. Ej heller bör optionsrätten få utövas därest arrendatorn i något väsentligt avseende åsidosätter vad som skäligen bör fordras av honom. Såsom exempel å sådana fall kunna nämnas att arrendatorn för ett för närboende störande levnadssätt eller att han till men för trevnaden inom området underlåter att hålla marken och därå uppförda byggnader i tillfredsställande skick.

Följande sex länsstyrelser ville förknippa ett förstärkt uppsägningsskydd med villkor som innebar att syftet och tillämpningen av byggnadslagstiftningen icke omintetgjordes eller hindrades, nämligen *länsstyrelserna i*



*Kristianstads, Hallands, Värmlands, Kopparbergs, Gävleborgs och Väster-norrlands län.* Det påpekades allmänt att en starkare rättsställning för arrendatorn skulle komma att medföra att kvalitén på arrendebebyggelsen förbättrades.

Betydelsen av att ett förbättrat uppsägningsskydd för arrendatorn icke ses isolerat från de planer och bestämmelser som gäller för bebyggelsen poängterades i regel än starkare i de svar som lämnades av lantmätare, länsarkitekter och byggnadsnämnder. *Överlantmätaren i Örebro län* ansåg att »roten till det onda» låg i skattelagstiftningen och att den därför i första hand borde ändras.

Arrendeformen har — — — kommit att tillämpas huvudsakligen av skattetekniska skäl och icke i någon strävan från jordägarens sida att försätta sommarstugebebyggarna i något slags tvångsläge med möjligheter att utpressa successivt stigande arrenden. Ur sistnämnda synpunkt torde erfarenheterna inom detta län i varje fall icke ännu ha givit anledning till något markerat krav på skydd mot uppsägning. Klart är emellertid, att arrendatorerna äro medvetna om osäkerheten i sin nyttjanderätt och att denna osäkerhet måste verka återhållande när det gäller att lägga ned kostnader på att förbättra och eventuellt utvidga sommarbostäderna. Detta försvåras ju för övrigt av att det inte är möjligt för dem att belåna sina arrendeställen. I genomsnitt äro sommarstugorna å arrendeområdena därför av väsentligt lägre standard än de stugor, som uppförts på egna tomter. Då tomtupplåtelseerna därjämte ofta skett planlöst — ej sällan förekomma oskäligt små tomtområden — ha dessa sommarstugeområden i många fall utvecklats på ett sätt, som icke motsvarar sommarstugornas ursprungliga förväntningar och ej heller innebär ett lämpligt utnyttjande av de naturliga förutsättningarna. Skydd mot uppsägning skulle givetvis göra arrendatorernas ställning mindre osäker och i viss mån motverka ovan berörda olägenheter. Å andra sidan skulle ett sådant skydd ytterligare låsa fast befintliga förhållanden och försvåra sanering och genomförande av lämplig plan.

*Överlantmätaren i Östergötlands län* väjde synpunkter för och emot ett starkare uppsägningsskydd.

Det är nämligen så att sommarstugebebyggelsen på arrenderad mark ofta får en mycket vildvuxen karaktär, tomtplatserna tilltagas ofta mycket små, tomtplatsernas utformning och byggnadernas placering sker ofta planlöst. Det är heller ej ovanligt att bebyggelse å arrenderad mark sker direkt i strid mot gällande byggnadsreglerande bestämmelser. Ofta bli de sanitära förhållandena vid arrendebebyggelser ej tillfredsställande. Det kan knappast vara rimligt att stimulera tillkomsten av sådan arrendebebyggelse genom att ge arrendatorn större rättsskydd. Å andra sidan är det givetvis så, att arrendatorns skydd för närvarande ej är tillfredsställande.

Följande svar, som avgivits av *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län*, kan sägas vara karakteristiskt för flertalet av de svar som inkommit från lantmäteriet.

Vidtagande av åtgärder i syfte att vid lägenhetsarrende stärka arrendators rätt torde otvivelaktigt komma att stimulera utnyttjandet av denna upplåtelseform och föranleda en betydande ökning av antalet arrendelägenheter. *Överlantmätaren*



vill för sin del starkt ifrågasätta, huruvida det ur allmän synpunkt kan anses önskvärdt och lämpligt att vid sidan av bostadsbebyggelse å för ändamålet bildade fastigheter, redovisade i fastighetsregister och fastighetsböcker, främja en bebyggelseutveckling på ofri grund, där tomtplatsbildningen undandraget sig den vid fastighetsbildning stadgade kontrollen och fastighetsredovisningen. I varje fall har den förhållandevis ringa erfarenhet av markarrenden för sommarstugebebyggelse, som lantmäteriorganen i länet hittills utvunnit icke givit anledning till att förstärkt skydd mot uppsägning är av behovet påkallat.

Flera av länsarkitekterna ger uttryck för liknande tankegångar; så exempelvis *länsarkitekten i Norrbottens län*.

Ett stärkande av arrendatorernas uppsägningsskydd kan förmodas göra upplåtelseformen mer attraktiv än för närvarande. Detta skulle få till konsekvens att än fler sommarstugor uppfördes utan att den planläggning kommer till stånd som utföres i samband med fastighetsbildning. Åtskilliga av de arrendeupplåtelser för sommarstugor som skett i Norrbottens län har medfört ett okontrollerat bebyggande av marken. Detta har i sin tur lett till otrevnad och irritation för arrendatorerna och besvärliga situationer att utreda för planläggande myndigheter.

Som den tidigare återgivna sammanställningen visar är emellertid också många av expertorganen positivt inställda till en förstärkning av arrendatorsskyddet. Genomgående betonas dock vikten av att plansynpunkten icke förbises, så t. ex. i svaret från *distriktslantmätaren i Ängelholms distrikt*.

På grund av höjd levnadsstandard, arbetstidsförkortning, fria lördagar, ökat bilbestånd o. d. har fritidsproblemen blivit alltmer påträngande och efterfrågan på sommarstugor blivit allt större. Dock ha icke alla, som eftersträva en sommarstuga, möjlighet att anskaffa erforderligt kapital för såväl tomt som byggnad. Vid våra mera frekventerade badstränder kan tomtpriset ofta vara ganska högt. Om vid sådant förhållande på betryggande sätt kunde utarrenderas tomtmark inom lämpligen byggnadsplanlagda »sommarbyar», vore säkert mycket vunnet inte minst ur allmän synpunkt. En arrenderad tomt på dylik planerad mark, där förutsättningar finnes att tillgodose behovet av gemensamma anläggningar, varuservice o. d., borde många gånger vara att föredraga framför förvärv av en avlägset belägen tomt med låg köpeskilling. En förutsättning är givetvis att arrendatorns skydd bliver stärkt och arrendetiden lämpligt fixerad.

*Länsarkitekten i Västmanlands län* förordade en förstärkning av arrendatorsskyddet.

Inom länet har förekommit fall, där mark kommit i händerna på hänsynslösa tomtexploatörer som gjort sig skyldiga till vad som enligt länsarkitektens mening svårligen kan betraktas som annat än utpressning.

*Överlantmätarna i Gävleborgs och Kalmar län* tillstyrkte den sistnämnda linjen endast på vissa villkor. Den sistnämnde yttrade.

Inom glesbebyggelseområden och sådana tätbebyggelseområden, som utbyggs enligt fastställd byggnadsplan, synes mig rimligt att arrendators skydd mot uppsägning stärkes. Däremot kan av estetiska, hälsoskäl och andra skäl vara önskvärdt att arrende inom olämpligt bebyggt område kan bringas att upphöra genom kortfristig uppsägning av arrendator.



Av det stora antalet yttranden från byggnadsnämnder må här återges vad som uttalats av *byggnadsnämnden i Hammarö köping* utanför Karlstad. I köpingen fanns omkring 1 000 sommarstugor. Av dem var 350 å 400 uppförda på arrenderad mark. Byggnadsnämnden, i vars yttrande *länsstyrelsen i Värmlands län* förklarar sig i allt väsentligt kunna instämma, yttrade.

Lång avtalstid är till fördel för arrendatorn, men med hänsyn till det allmänna och markägaren icke alltid att förorda. Kort eller obestämd avtalstid gör ibland arrendatorn obenägen att lägga ned för mycket arbete eller kostnader och kan medföra provisorisk och skräpig bebyggelse. Endast under vissa villkor kan det tänkas lämpligt att skydda arrendatorn genom lagbestämmelser om arrendetid. Sålunda bör han åtnjuta skydd endast under förutsättning, att han iakttagit gällande bestämmelser för bebyggande av tomplatsen (ex. erhållit byggnadslov). Avtal bör innehålla klara direktiv om hur man skall förfara med bebyggelsen, då avtal upphör eller uppsäges.

I några svar berördes också frågan hur ett stärkande av arrendatorns ställning lämpligen borde konstrueras. *Länsstyrelsen i Uppsala län* förslag att utrusta sommarstugearrendena med optionsrätt har berörts ovan. Samma tanke har framförts av ytterligare sex svarande, bland dem *länsstyrelsen i Hallands län*.

I 15 svar föreslogs att sommarstugearrendatorn efter förebild av ensittarlagen skall ges rätt att med äganderätt lösa det arrenderade området. — I nio svar föreslogs att jordägaren skall utge ersättning till arrendatorn för värdet av arrendatorns hus, om arrendatorn blir uppsagd av jordägaren eller om rätt till förlängning av arrendet vägras. — I två svar föreslogs att arrendatorn skall få förköpsrätt vid försäljning av arrendestället (jfr 57 § AL). — I tre svar förordades, att frågan huruvida arrendator skall få åtnjuta ett starkare skydd bör vara beroende av värdet på arrendatorns hus. *Byggnadsnämnden i Skärstads kommun* i Jönköpings län framhöll sålunda att en eventuell föreskrift om minsta uppsägningstid endast borde gälla för sommarstugor med ett visst minsta värde och icke rena ruckel eller kojor. *Distriktslantmätaren i Jönköpings distrikt* ansåg att urvalet borde ske efter relativt stränga principer.

Såsom villkor kunde sättas, att byggnadsvärdet enligt fastighetstaxeringen skulle uppgå till förslagsvis minst 10 000 kronor. Minimivärdet torde möjligen böra sättas olika i skilda landsändar och anknytas till någon sorts ortsnivå. Alternativt kunde urvalet ske genom byggnadsnämnden, varvid jämväl plantekniska synpunkter kunde beaktas.

Rätt att förnya arrendet borde enligt *distriktslantmätaren i* (dåvarande) *Degerfors distrikt* i Västerbottens län föreligga därest sommarstugans taxeringsvärde översteg ett visst belopp. — I tre svar förordades möjlighet till tvångsförlängning och legoreglering enligt samma grunder som gäller enligt hyresregleringslagen. — För att förhindra oskäligt hög lega borde enligt



tre svar lagen stadga ett maximum som ej fick överskridas samtidigt som bestämmelse lämnades om med hur många procent årligen som höjning fick ske. — I ett svar förordades att arrendatorsskyddet utformades i nära anslutning till vad som gäller vid jordbruksarrende.

#### Arrendelagsutredningen

##### *Skäl för och emot ett besittningsskydd*

De markupplåtelser som med utredningens terminologi betecknats bostadsarrende kännetecknas av att den avtalade arrendetiden vanligen är betydligt kortare än den tid som det av arrendatorn uppförda huset är beräknat att stå kvar och tjäna som bostad. I de fall där avtal om bostadsarrende ingås för relativt korta tider (5 å 10 år) eller obestämd tid kan det antagas att det för avtalets tillkomst i regel varit en tyst förutsättning, att avtalet skall förnyas efter den bestämda tidens utgång eller — vid upplåtelser tills vidare — icke uppsägas vid första möjliga tidpunkt, om icke till följd av ändrade förhållanden en annan markanvändning framstår som ett berättigat önskemål från jordägarens synpunkt. Ju kortare och mera obestämd tiden är desto större är i allmänhet sannolikheten att nämnda tysta förutsättning är för handen. Men också i de fall då arrendetiden är relativt lång och kanske närmar sig maximitiden torde parterna ofta utgå ifrån att avtalen skall förnyas. Påståendet stödes väsentligen av det förhållandet att förnyelse faktiskt sker i de flesta fall. — Karakteristiskt för bostadsarrenden är vidare att det icke vare sig i lag eller — annat än i sällsynta undantagsfall — i avtalen är sörjt för att husets värde vid arrendetidens slut kommer ägaren-arrendatorn till godo.

Man kan sålunda i fråga om de typiska fallen konstatera att det ingångna avtalets innehåll dåligt överensstämmer med dess funktion. Om orsakerna härtill har tidigare talats (III: 1). Det saknas icke paralleller till detta fenomen på andra håll i rättslivet. Man kan t. ex. peka på det vid kreditgivning vanliga bruket att pengar mot säkerhet i fastighet lånas ut med en uppsägningstid, som är relativt kort i jämförelse med den tid som lånet — med eller utan viss årlig amortering — skall vara »stående». Att lagstiftaren här icke ingripit reglerande till gäldenärens skydd kan antagas bero på att kreditgivningen i våra dagar till största delen handhaves av ett begränsat antal under offentlig tillsyn stående banker och att missförhållanden sannolikt är ovanliga. En annan parallell föreligger inom arbetsrätten. Efter legohjonsstadgans avskaffande år 1926 är avtalsfriheten för de flesta typer av arbetsavtal praktiskt taget obegränsad. Flertalet enskilda anställningsavtal inom näringslivet gäller tills vidare. En vanlig uppsägningstid är 14 dagar i det fall anställningen varat nio månader. För enskilda arbetsavtal i allmänhet finnes icke några bestämmelser i lag om uppsägningstid eller om skälen för en uppsägning. Enligt 1938 års s. k. huvudavtal mellan Svenska arbetsgivare-



föreningen och Landsorganisationen med däri senast år 1964 gjorda tillägg har de till föreningen anslutna arbetsgivarna emellertid förbundet sig att, i det fall enskild arbetare uppsagts på grund av något hans eget förhållande, utge skadestånd till arbetaren, om uppsägningen skett »utan saklig grund». Tvist härom prövas av skiljenämnd, den s. k. arbetsmarknadsnämnden. Endast för speciella typer av arbetsavtal finnes lagbestämmelser om uppsägningstid och uppsägningsskäl, exempelvis för handelsresande, sjömän, hembiträden och flertalet statliga befattningshavare. Att en reglering genom lag för huvuddelen av arbetsavtalen hittills har kunnat undvaras förklaras i första hand av att de anställda genom en stark facklig organisation själva förmått att tillvarataga sina intressen.

Medan kreditväsendet och den privata arbetsrätten kan uppvisa exempel på långvariga rättsförhållanden med en förhållandevis begränsad reglering genom lag, saknas å andra sidan icke heller exempel på situationer där lagstiftaren genom detaljerade och/eller tvingande rättsregler har reglerat även sådana rättsförhållanden som i allmänhet består under relativt lång tid. I fråga om bostadsarrenden ligger det närmast till hands att göra jämförelser med lagstiftningen om tomträtt, sociala jordbruksarrenden, hyresreglering och besittningsskydd för hyresgäster.

Av den tidigare redogörelsen har framgått att upplåtelse för bostadsarrende har en betydande omfattning. Det torde också ha klargjorts att den form som dessa upplåtelser vanligen erhåller ofta icke är ändamålsenlig. Ett starkt behov av en efter de yttre förutsättningarna bättre avpassad ordning får således anses föreligga, desto mer som övriga här nämnda avsnitt av fastighetsrätten under tiden från nyttjanderättslagens tillkomst successivt byggts ut med mera ingående bestämmelser bl. a. om besittningsskydd. Icke heller föreligger inom området för bostadsarrende sådana yttre förhållanden — såsom förekomsten av starka organisationer eller en normaliserad och från objektiv synpunkt godtagbar avtalspraxis — att bristerna i lagen på annat sätt uppväges. Enligt utredningens mening utgör det här sagda ett starkt skäl för att för bostadsarrendator införa ett besittningsskydd efter avtalad arrendetid. Utredningen är medveten om att ett legalt besittningsskydd icke passar för alla upplåtelser av bostadsarrende. Man har sålunda även att räkna med fall, där parterna redan från början är inriktade på att en upplåtelse för en viss tid icke skall förlängas, i varje fall icke för någon längre tid. Det måste dock antagas att dylika fall — vid upplåtelse av mark för bostadsändamål — är sällsynta och att det ifrågavarande behovet kan tillgodoses dispensvägen. Att denna kommer att medföra någon tidsutdräkt och ett visst besvär skall icke bestridas, men med hänsyn till att behovet av att kunna göra undantag får anses vara litet, får denna relativt ringa olägenhet anses mer än väl uppvägas av fördelarna för den stora mängden av bostadsarrenden av ett allmänt besittningsskydd.

Bland dem som svarat på utredningens frågor föreligger emellertid icke



majoritet för införande av ett förstärkt besittningsskydd (119 ja mot 151 nej). Av de 270 som har uttalat en mening förekommer endast åtta som kan sägas mera direkt företråda enskilda parter. De övriga representerar myndigheter och dessutom i regel sådana som har att beakta samhällets planintresse. Mot bakgrunden av den i många fall ganska starka kritik som rikstatts mot bebyggelsen på arrenderad mark och att de tillfrågade icke ställts inför bestämda alternativ (exv. beträffande samordningen mellan arrendatorns behov av trygghet och planintresset), är det snarast anmärkningsvärt att så många myndigheter som 113 (av 262) ansett att arrendatorns besittningsskydd behöver stärkas. — Om man mot bakgrunden av den faktiska utvecklingen på området mot varandra väger å ena sidan den ekonomiska risken för arrendatorn att vid arrendetidens slut tvingas flytta, riva eller gratis lämna sitt hus och å andra sidan den ekonomiska risken för jordägaren att arrendet fortsätter en viss tid — med den ändring av upplåtelsevillkoren som av förhållandena kan vara påkallade — måste enligt utredningens mening resultatet av en sådan avvägning i de typiska fallen anses utfalla till arrendatorns förmån. Om garantier lämnas för att de avsedda förbättringarna i rättsläget för arrendatorerna sker på ett sådant sätt att de icke lägger hinder i vägen för samhällets planintresse och behovet att kunna göra erforderliga förändringar, måste ett sådant besittningsskydd sägas vara starkt motiverat.

#### *Direkt eller indirekt besittningsskydd?*

Vid utformningen av ett besittningsskydd för bostadsarrendatorer måste som nyss antytts hänsyn av skilda slag beaktas. Besittningsskyddet får sålunda ej på ett icke önskvärt sätt låsa markanvändningen.

Den närmare samordningen av de nya reglerna om bostadsarrende och bebyggelseplaneringen behandlas i kap. VII. — Ett allmänt intresse av annat slag är — som ock framhållits i direktiven — att besittningsskyddet icke blir så starkt att jordägarna icke längre vill upplåta mark för ändamålet. Särskilt av denna anledning avvisar utredningen den form av indirekt besittningsskydd som föreslagits bl. a. i 1955 års riksdagsmotion och som innebär att en jordägare som vägrar arrendatorn förlängning skall lämna arrendatorn ersättning för värdet av byggnad som arrendatorn lämnar kvar när han flyttar (jfr 38—40 §§ HL). Förhållandena är f. ö. växlande och läget kan ibland vara det att arrendatorn byggt så mycket på arrendestället att det är ekonomiskt orimligt att han skall ha rätt till ersättning av jordägaren.

Vid arrendetidens slut har *arrendatorn* — när det gäller de typiska fallen av bostadsarrende — ett rimligt anspråk på att få sitt arrende förlängt och icke behöva flytta, så länge han gör rätt för sig och jordägaren ej skall använda marken för sitt jordbruk eller för något annat bestämt ändamål.



Arrendatorn skall ej, vilket för närvarande kan ske, behöva flytta enbart för att tillfredsställa en nyck hos jordägaren eller därför att denne uppställer orimliga villkor.

För såväl *jordägaren* som *arrendatorn* får det anses vara av intresse å ena sidan att avtalen är tydliga och fullständiga men å andra sidan att möjlighet ges att med vissa tidsmellanrum justera villkoren med hänsyn till förändringar i penningvärde, markvärde, markanvändning och dylikt. I dagens läge kan det förefalla som om det senare vore enbart ett jordägareintresse, men det råder knappast någon tvekan om att det på lång sikt sett är i båda parter intresse att icke vara i alla avseenden låsta för mycket långa tidsperioder.

Vid övervägande av å ena sidan de behov som föreligger och å andra sidan de olika tekniska möjligheterna att försöka lösa problemet med bostadsarrendatorns besittningsskydd finner utredningen en optionsrätt vara den lämpligaste lösningen. Den kan sägas redan ha vunnit en viss hävd inom nyttjanderättslagstiftningen. Vid den pågående översynen av hyreslagen synes av allt att döma systemet med optionsrätt — i allt fall som huvudlinje — när det gäller bostäder komma att föredragas framför ett indirekt besittningsskydd av den typ som infördes år 1939. Givetvis kan icke på denna väg — liksom ej heller på någon annan — vart och ett av de motstående intressena helt tillgodoses. Men ser man frågan om bostadsarrendatorns besittningsskydd som en fråga om avvägning av *alla* förekommande intressen och behov, kan enligt utredningens mening det direkta besittningsskydd som optionsrätten erbjuder väl försvaras som en ändamålsenlig lösning.

#### *Optionsrätt och legoreglering*

Vid en optionsrättsreform är det nödvändigt att också beröra frågan om legans bestämmande. Även om önskvärdheten av någon form av prisstopp framskymtat i debatten, har detta icke från utredningens sida uppställts som något mål. Om bestämmelserna om optionsrätt utformades så att det gamla avtalet förlängdes för en viss tid, skulle det, om annat ej sades, innebära att det gamla avtalets villkor också förlängdes utan någon ändring. Ett sådant system skulle måhända vara ändamålsenligt, om det var regel att avtalen innehöll indexklausul beträffande legan, men så är icke fallet. Om däremot frågan om legans bestämmande lämnades helt öppen, har man å andra sidan anledning att fråga sig om bestämmelserna om optionsrätt kommer att få någon verkan. — Det bör därför redan av lagen framgå att icke vare sig prisstopp eller fullkomligt fri prissättning är något önskvärt. Eftersom utredningen betraktar besittningsskyddet som huvudfrågan och ser spörsmålet om legosättningen endast som ett nödvändigt komplement till optionsrättssystemet, bör avtalsfriheten när det gäller legans bestämmande i princip vara fri men med möjlighet till ingripande vid miss-



bruk. En lämplig och även för detta sammanhang användbar förebild anser sig utredningen ha funnit i hyreslagskommitténs förslag till ny hyreslag.<sup>18</sup>

Kommittén föreslår ett besittningsskydd olika utformat för bostadshyresgäster och andra. För bostadshyresgäster föreslås att hyresgästs optionsrätt enligt 1956 års besittningsskyddslag överflyttas till hyreslagen. En väsentlig nyhet i förslaget är emellertid att, om parterna icke kan enas om villkoren för den nya hyresperioden, hyresgästen skall »erlägga hyra med belopp som hyresvärden fordrar. Begär han oskäligen hyra, skall dock hyra endast utgå med skäligt belopp». Mot denna punkt i förslaget avgavs icke någon reservation.<sup>19</sup> Den av kommittén förordade ordningen står i överensstämmelse både med arrendelagsutredningens önskemål att icke låsa fast villkoren för all framtid och att hålla ändringarna inom gränserna för det skäliga. Principen står också i god överensstämmelse med den grundläggande regeln i 5 § köplagen. (»Är köp slutet utan att priset blivit bestämt, erlägge köparen vad säljaren fordrar, där det ej kan anses oskäligt.») — Den situation som föreligger när villkoren för ett *förlängt* avtal skall bestämmas är å andra sidan icke helt analog med den som föreligger vid ett köp. Det är i varje fall icke givet att exv. jordägaren alltid skall jämsställas med säljaren. Kravet på ömsesidighet och konsekvens talar därför för att den av hyreslagskommittén föreslagna regeln kompletteras på det viset, att i första hand de villkor skall gälla som föreslås av den som vill ha en ändring, denne må vara jordägaren eller arrendatorn. Med tanke på konsekvenserna av ett sådant meddelande bör det göras skriftligen och i övrigt i form av en uppsägning. Man får därigenom uppsägningar av två slag: för avflyttning och för ändring av villkoren; båda möjligheterna kan givetvis förekomma samtidigt. — Det bör ankomma på den som mottagit en sådan uppsägning att taga nästa initiativ, d. v. s. antingen förhandlingar eller hänskjutande till opartiskt organ. Underlåter mottagaren — jordägare eller arrendator — att vidtaga någon av dessa åtgärder, är det enligt utredningens mening både rimligt och praktiskt att de i uppsägningen angivna villkoren får gälla. Kommer uppsägningen från jordägaren och innehåller den meddelande i första hand att arrendatorn — på närmare angivna skäl — skall avträda arrendet vid den löpande periodens slut och i andra hand att jordägaren önskar en viss höjning av legan, blir resultatet att arrendatorn blir skyldig att flytta, om han icke inom en av lagen angiven frist antingen lyckas få ett nytt avtal till stånd eller drager saken inför det opartiska organet. Är det i stället arrendatorn som gjort uppsägningen i syfte att få exv. lägre lega, leder passivitet på jordägarens sida till att de i uppsägningen upptagna villkoren blir gällande. Detta system överensstämmer med den ordning som enligt lagen tillämpas när jordägaren — genom meddelande enligt 53 § arrendelagen — vill bryta en social jord-

<sup>18</sup> SOU 1961: 47 s. 22.

<sup>19</sup> Hyreslagskommittén föreslog att det indirekta besittningsskyddet enligt 38—40 §§ HL i sina huvuddrag skulle bestå vid upplåtelse för annat ändamål än bostad.



bruksarrendators optionsrätt. Däremot avviker det från vad som gäller, när endera parten tagit initiativet för att eljest få ändring av villkoren för ett socialt jordbruksarrende (54 § AL). — Det tänkta systemet skulle emellertid icke fungera väl i en situation där uppsägningarna korsade varandra. För detta fall erfordras därför ett reservstadgande som lämpligen bör ges den innebörden att avtalet, om saken icke går till rättegång, förlänges på oförändrade villkor.

Vad som skall anses vara en *skälig* ändring av avtalsvillkoren (i samband med en ny avtalsperiod) beror givetvis i regel på omständigheterna i varje särskilt fall. Att här — som ibland ifrågasatts — i lagen införa generella normer med utgångspunkt från ränteläge, taxeringsvärde, konsumentprisindex eller liknande anser utredningen icke vara ändamålsenligt. — Ett fall av mera principiellt intresse skall här dock något beröras. Vad utredningen syftar på är det icke ovanliga fallet att jordägaren önskar höja legan för ett bostadsarrende av det skälet att arrendestället undergått en värdeförhöjning sedan legan sist bestämdes och värdeförhöjningen kan hänföras till av arrendatorn verkställda åtgärder. Utredningen anser att läget ställer sig olika om kostnaderna stannat på arrendatorn eller om jordägaren senast vid tidpunkten för den nya arrendeperiodens början på ett eller annat sätt ersatt arrendatorn. Har t. ex. arrendatorn under den första arrendeperioden anlagt en väg som höjer värdet av arrendestället och överenskommer parterna i samband med en avtalsförlängning att jordägaren skall ersätta arrendatorn värdet av förbättringen, är det i och för sig icke oskäligt att arrendatorn får vidkännas en höjning av legan för nästa arrendeperiod. Är det däremot så att värdet av *arrendatorns* hus genom ombyggnadsarbeten undergått en värdehöjning, bör jordägaren icke få räkna sig den tillgodo, när det gäller att avgöra vad som är skälig höjning av legan. En regel av i princip samma innebörd har den 31 maj 1963 införts som en andra punkt i 3 § andra stycket hyresregleringslagen.<sup>20</sup> Oskälig lega för ett förlängt arrende behöver arrendatorn enligt utredningens förslag icke betala. Vid sådant förhållande torde vad här sagts om förbättringsarbets inverkan på legosättningen endast vara ett uttryck för en allmän rättsprincip och därför icke behöva motsvaras av någon särskild bestämmelse i lagen.

#### *De optionsbrytande grunderna*

Utredningen föreslår som tidigare nämnts att besittningsskyddet för bostadsarrendator utformas som en optionsrätt, innebärande en principiell rätt för arrendatorn att vid arrendetidens utgång få rättsförhållandet förlängt på villkor som vid tvist bestämmes av ett opartiskt organ. Däremot följer icke av vare sig optionsrättens natur eller kravet på ändamålsenlighet att rätten till förlängt arrende icke under några omständigheter skulle kunna

<sup>20</sup> Jfr NJA II 1963 s. 421 med där gjorda hänvisningar.



brytas av jordägaren. Eftersom besittningsskyddets värde givetvis i hög grad bestämmes av det sätt varpå de optionsbrytande grunderna utformas, är det enligt utredningens mening av väsentlig betydelse att skälen för optionsrättens brytande direkt och uttömmande framgår av lagen. Två synpunkter bör därvid vara vägledande. Om arrendatorn är försumlig i sitt förhållande till jordägaren bör optionsrätten kunna brytas. Optionsrätten skall visserligen icke utgöra en belöning för visat välförhållande, men det är rimligt att de arrendatorer som påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet icke skall kunna göra anspråk på att få sitta kvar efter den genom avtal eller optionsreglerna bestämda arrendetiden. En bestämmelse härom erfordras i första hand för att tillgodose jordägarens intresse men den kan indirekt bli av stor betydelse också för en försumlig arrendators grannar, om det är fråga om ett område med flera bostadsarrenden. Vad här föreslås överensstämmer med vad som gäller i motsvarande situation för optionsberättigade jordbruksarrendatorer och hyresgäster.<sup>21</sup>

För övrigt bör optionsrätten kunna brytas när det på jordägaresidan föreligger ett påtagligt intresse av att få utnyttja marken på annat sätt. Otvivelaktigt innebär det vissa svårigheter att i en lagtext på ett tydligt och uttömmande sätt ange när optionsavbrott av denna anledning skall kunna göras, men med utredningens utgångspunkter är det emellertid angeläget att så sker. Huvudprincipen bör vara att jordägaren icke skall kunna bryta arrendatorns optionsrätt enbart därför att han av rent personliga skäl vill bli av med arrendatorn eller därför att jordägaren räknar med att därigenom av en sittande eller efterföljande arrendator kunna få en högre lega. Å andra sidan: utgör arrendatorns hus ett hinder för jordägarens jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, bör jordägaren vid arrendetidens slut i princip kunna få tillbaka besittningsrätten. Från jordägarens synpunkt är även utarrendering för fritidsbebyggelse en ekonomisk verksamhet. Normalt kan det därför antagas att jordägaren icke övergår från tomtupplåtelse till exempelvis jordbruk eller skogsbruk, om han icke bedömer de senare alternativen som ekonomiskt mera fördelaktiga. Från jordägarens synpunkt bör det därför icke vara någon belastning, om man för optionsavbrott kräver att hans intresse att få föfoga över marken klart skall väga tyngre än intresset hos arrendatorn att få sitta kvar. För jordägarens del är det sålunda icke tillräckligt vare sig med ett naket påstående om att han har för avsikt att använda marken för exv. jordbruksändamål eller att han kan göra sannolikt att så kommer att ske. Metoden torde för sin användbarhet förutsätta att även arrendatorns intresse reduceras till ett ekonomiskt plan och då i betydelsen av vad han eller en annan arrendator i allmänhet kan antagas vara beredd att betala i lega för fortsatt arrende. Risken för missbruk torde

<sup>21</sup> 53 § AL; 1 § besittningsskyddslagen; 7 § hyresregleringslagen; jfr 38 § HL.



därigenom bli ringa. Vid socialt jordbruksarrende brytes optionsrätten, om jordägaren själv (eller vissa närmare anhöriga) vill övertaga arrendeställets brukande. Någon avvägning av motstående intressen behöver därvid ej äga rum. Icke heller ålägger lagen jordägaren att prestera någon egentlig bevisning i fråga om sina avsikter. Enligt högsta domstolens tolkning skall jordägarens meddelande, att han avser att vid arrendetidens utgång själv bruka arrendestället godtagas, såframt det ej med hänsyn till omständigheterna är uppenbart, att uppgiften icke förtjänar tilltro.<sup>22</sup> Den garanti som man där har mot missbruk är straffbestämmelsen i 67 § arrendelagen, som stadgar böter för den jordägare som utan arrendenämndens tillstånd antingen inom två år efter arrendets upphörande säljer fastigheten eller inom fem år ånyo arrenderar ut den.

Skillnaden mellan sättet för optionsavbrott enligt 53 § arrendelagen och vad som här föreslås är sålunda *dels* att jordägarens påstående om markens framtida användande för annat ändamål skall underkastas en saklig prövning, *dels* att en avvägning skall ske av motstående intressen. Med den av utredningen förordade metoden synes en särskild straffbestämmelse motsvarande 67 § arrendelagen knappast ha någon självständig uppgift att fylla och därför kunna undvaras. Det bör i sammanhanget beaktas att straffpåföljden enligt 67 § inträder endast i det fall att motivet för optionsavbrottet varit jordägarens (eller hans släktings) självinträde, men icke om motivet varit »påtagligt men».

Det har redan i den inledande allmänna motiveringen sagts att den privaträttsliga regleringen av bostadsarrende icke kan ske utan hänsyn till i samhället allmänt gällande värderingar för fastigheters bruk och användning. Om en bostadsarrendators hus står i strid mot samhällets planintresse antingen därigenom att huset byggts utan byggnadslov, där sådant krävs, eller så att huset står på en plats som enligt en efter huset tillkommen byggnadsplan utgör s. k. grönområde, som skall lämnas fritt från bebyggelse, vore det enligt utredningens mening felaktigt om planintresset här skulle få stå tillbaka för arrendatorns optionsrätt. Med utgångspunkt från det sista exemplet skulle visserligen kunna sägas att redan byggnadslagstiftningen och därmed besläktad speciallagstiftning tillerkänner samhället möjligheter att — i sista hand med tvång — genomföra beslutade planer. Möjligheterna härtill är emellertid när det gäller fritidsbebyggelse av ringa praktiskt värde. I den mån detaljplaner finns för fritidsbebyggelsen är det nästan enbart fråga om byggnadsplaner. I motsats till stadsplaner kan byggnadsplaner som regel icke genomföras tvångsvis i fråga om bebyggelse som tillkommit före planen.

Man torde kunna utgå ifrån att redan vid tillkomsten av en byggnadsplan (eller annat motsvarande beslut) all möjlig hänsyn tagits till ett sådant

<sup>22</sup> NJA 1961 s. 634; jfr Lejman SvJT 1963 s. 428.



hus varom talats i det nyss angivna exemplet. Om huset icke kunnat inpassas i planen finns i regel vid sidan av jordägareintresset ett starkt allmänt intresse av att vid den löpande arrendeperiodens slut, när det gäller det fortsatta förfogandet över marken, icke vara bunden av en optionsrätt för arrendatorn. Eftersom man här således låter planintresset vara avgörande, skulle kunna hävdas att det då också vore konsekvent att tillerkänna en representant för detta intresse, exv. byggnadsnämnden, rätt att bryta optionsrätten. Det bör dock fasthållas att arrendelagen i första hand reglerar ett privaträttsligt förhållande och det vore för *denna lagstiftning* främmande att låta ett allmänt organ ingripa exv. mot båda de enskilda parternas sammanfallande intresse. Om något sådant anses erforderligt i större utsträckning än vad gällande rätt medger, bör ändringar i förekommande fall göras i speciallagstiftningen. — Att å andra sidan jordägaren skulle kunna utnyttja möjligheten att under återopande av planintresset bryta optionsrätten *enbart* i sitt eget intresse finner utredningen icke vara sannolikt.

### *Skräpbebyggelsen*

I vissa lägen gör sig planintresset gällande med särskild styrka och det gäller de allra sämsta husen. I stort sett råder det f. n. en ganska tydlig kvalitetsskillnad mellan fritidshus på egen och ofri grund. Därmed är icke sagt att arrendehusen i allmänhet skulle vara undermåliga. Dock påträffas icke sällan bland dem sådana som visserligen kan kallas bostadshus — med den definition därav som här kommit till användning — men som är av provisorisk karaktär och/eller slarvigt och planlöst byggda. Även om de av ägaren ofta värdesättes högt, är det enligt utredningens mening felaktigt att genom optionsrätt bidraga till att konservera vad som i många av myndigheternas svar betecknats som skräpbebyggelse. Den majoritet bland svaren som avstyrkt ett utvidgat besittningsskydd för sommarstugearrendator har i allmänhet — i den mån motiv angivits — gjort detta just av det skälet att bebyggelsen på arrenderad mark ofta ansetts »skräpig» och byggnadstekniskt och planmässigt av låg kvalitet. Även bland dem som tillstyrkt ett förstärkt besittningsskydd har framhållits att det måste konstrueras så att det icke bidrager till att den sämsta bebyggelsen konserveras eller kanske blir ännu vanligare.

Enligt utredningens mening är det nödvändigt att dessa synpunkter beaktas. Det torde bäst ske på det viset att optionsrätten icke omfattar den planmässigt och byggnadstekniskt undermåliga bebyggelsen eller andra fritidshus av mera provisorisk karaktär. Motiveringen är icke i första hand att det här skulle vara fråga om fula och dåliga hus utan att det på sina håll verkligen finns ett skräpbebyggelseproblem och att husen på sådana områden vanligen uppförts i strid mot statsmaktens och myndigheternas beslut eller intentioner i fråga om bebyggelse och naturvård. Om skräpbebyggelse på arrenderad mark skulle tillerkännas exv. optionsrätt, skulle reformens syfte



till stor del förfelas. Däremot finns det knappast tillräckliga skäl för att i övrigt ställa dessa arrenden utanför det begränsade skydd som utredningen föreslår, t. ex. rätt till skriftligt kontrakt, bestämd, minsta arrendetid, skydd mot uppsägning, automatisk förlängning och utvidgad substitutionsrätt.

Även om det således finns klara motiv för att man icke genom en optionsrätt skall konservera skräpbebyggelsen, möter det dock vissa svårigheter att på ett lämpligt sätt avgränsa vad som skall räknas dit. Att här konstruera en regel som är enkel och tydlig samtidigt som endast de åsyftade fallen träffas är knappast möjligt, bl. a. därför att den verklighet som man här vill täcka icke utgöres av klart avgränsade kategorier. På samma sätt som skedde då man år 1943 genom en arealgräns (högst 50 hektar odlad jord) skilde de sociala jordbruksarrendena från övriga, torde det här vara nödvändigt att använda sig av en schablonregel. Utredningen har trots sig finna en sådan i kommunalskattelagens bestämmelse om vilka på annans mark uppförda byggnader som icke skall åsättas *taxeringsvärde*. Sådant värde åsättes i princip icke blott alla (utom vissa i 5 § 1—3 mom. av lagen angivna) *fastigheter* utan också »*byggnad*, ändå att den enligt allmän lag ej är hänförlig till fast egendom». Från taxering undantages dock byggnad på ofri grund, om värdet av byggnaden eller med varandra sammanhängande byggnader understiger 5 000 kronor (SFS 1965: 120). Av de på annans mark uppförda otaxerade bostadshusen kan ingalunda alla anses som skräpbebyggelse, liksom man ej heller kan bortse från möjligheten att även sådan bebyggelse understundom kan vara utrustad med taxeringsvärde. Utredningen har emellertid under sina studieresor funnit att metoden på det hela taget ger ett godtagbart resultat. Den har också den fördelen att taxeringsvärdet med vissa mellanrum brukar justeras i takt med bl. a. penningvärdets förändringar. Beslut föreligger visserligen om fastighetsskattens avveckling, men med tanke på att fastighetstaxeringsvärdet används på många sätt i både offentlig och enskild verksamhet har man anledning att räkna med att denna värdering kommer att stå till buds också i framtiden. — Mot metoden att anknyta bostadsarrendatorns besittningsskydd till fastighetstaxeringsvärdet på hans hus skulle kunna invändas att värdet av ett hus får anses influerat av styrkan i den rätt husägaren har till marken och värdet sålunda bl. a. vara beroende av besittningstiden. Utredningen har emellertid kunnat konstatera att taxeringsvärdena för hus på annans mark i allmänhet icke mera påtagligt brukar påverkas av besittningstidens längd eller andra avtalsvillkor, bortsett från sådana fall där villkoren är speciellt oförmånliga för arrendatorn (jfr s. 94). Sannolikt har man resonerat så att huset, om icke någon särskild anledning förelegat att räkna med snar rivning, kommer att stå kvar och icke kommer att förintas med den sittande ägarens rätt. Att man härvidlag bygger på praktiska erfarenheter bekräftas ytterligare genom utredningens ovannämnda undersökningar. Från dessa synpunkter får fastighetstaxeringsvärdet på det stora hela taget anses vara användbart också



för arrendelagsutredningens syften. De betänkligheter som möjligen kan föreligga mot metoden torde väsentligen förlora sin betydelse efter genomförandet av utredningens förslag att upplåtelse för obestämd tid icke vidare skall vara giltig.

Någon säker uppgift om hur många av fritidshusen på arrenderad mark som saknar taxeringsvärde finnes ej. Fritidsutredningen har beräknat att ca 90 % av alla fritidshus har taxeringsvärde.<sup>23</sup> Grundmaterialet tillåter icke någon slutsats om hur många av de otaxerade husen som ligger på arrenderad mark. Det har påpekats att möjligheterna att uppnå ett fullständigt taxeringsresultat är särskilt vanskliga i fråga om fritidshusen på arrenderad mark.<sup>24</sup> Fritidsutredningens undersökningar ägde rum före 1965 års fastighetstaxering. Även om därvid många tidigare otaxerade fritidshus erhållit taxeringsvärde, finns det dock anledning antaga att procentsatsen för de fritidshus på annans mark som åsatts taxeringsvärde är lägre än 90. En av arrendelagsutredningen verkställd inventering, vilken dock varit begränsad till två län, tyder på att siffran f. n. är omkring 70. En närmare redogörelse för inventeringen göres i *Bilaga 3*. Det skulle kunna invändas att den sålunda framkomna siffran är så låg att en alltför stor del av arrendehusen kan komma att uteslutas från det tillämnade skyddet. En förklaring till att siffran är så låg torde emellertid ligga däri att åtskilliga arrendehus ej är kända för taxeringsmyndigheterna. Detta förhållande kan antagas komma att ändras vid ett genomförande av utredningens förslag. Om det antages att de otaxerade arrendehusen därefter kommer att utgöra mellan 10 och 20 procent av alla arrendehus, vilket förefaller realistiskt, är det antagligt att taxeringsvärdet som förutsättning för optionsrätt kommer att relativt väl svara mot det praktiska behovet.

### *Förfarandet*

Av den inledande redogörelsen för gällande rätt framgår att de olika bestämmelser som för vissa slag av nyttjanderättshavare finns om optionsrätt eller liknande besittningsskydd knappast utformats efter någon enhetlig princip. Den optionsrätt för bostadsarrendator som utredningen föreslår påminner — med undantag för vissa i det föregående angivna bestämda olikheter — i väsentliga delar om vad som gäller för optionsrätt vid socialt jordbruksarrende. Vid sådant jordbruksarrende uppställer lagen skilda tidsfrister och olika prövningssätt för optionsrättens bestånd och villkorens bestämmande. Optionsrätten prövas av domstol medan villkoren bestäms genom skiljemannaförfarande. Ett av skälen till denna ordning har varit att man icke velat göra optionsrättens brytande (exv. på grund av jordägarens självinträde) beroende av den lega och de övriga villkor som kunde komma att förknippas med den nästföljande ar-

<sup>23</sup> SOU 1964: 47 s. 139, 1965: 19 s. 250.

<sup>24</sup> Riksdagsrevisorernas berättelse år 1965, § 23.



rendeperioden. Tanken har uppenbarligen varit att parternas ställningstagande och domstolens prövning av arrendatorns rätt till fortsatt arrende skulle vara fristående från frågan om villkoren för samma arrende.<sup>25</sup> Resonemangets giltighet när det gäller jordbruksarrende skall här ej diskuteras. Det må endast framhållas att systemet icke inrymmer någon garanti för att lagstiftarens här antagna avsikter under alla förhållanden blir förverkligade. Intet hindrar nämligen en jordägare, som för en kommande arrendeperiod vill ha till stånd en legohöjning, att påkalla skiljedom så tidigt att denna hinner meddelas innan fristen för meddelande om optionsavbrott löpt ut (jfr 53—55 §§ AL). Även om det givetvis är möjligt att — om man så skulle vilja — hindra ett dylikt förfarande, anser dock arrendelagsutredningen att det bäst överensstämmer med det av utredningen för bostadsarrende föreslagna systemet, vilket innebär en avvägning av de motstående intressena, att frågan om villkoren för en kommande arrendeperiod i förekommande fall prövas samtidigt med frågan huruvida arrendet skall förlängas eller ej. För att den nyss berörda avvägningen skall kunna bli fullständig är det ofrånkomligt att därvid även de framtida villkoren kan tagas i beaktande. Ett fullt legitimt resonemang från jordägarens sida kan vara att han i första hand vill låta arrendatorn sitta kvar mot en högre lega men att, om höjningen icke går att genomföra, han för att kunna utnyttja marken för annat ändamål vill bryta optionsrätten. Oavsett om jordägaren (eller arrendatorn) endast vill ha till stånd en ändring av villkoren eller ett brytande av optionsrätten, bör därför uppsägningstiden och övriga därmed sammanhängande formaliteter göras likformiga.

För utredningen har det stått klart att, när enighet mellan parterna ej kan uppnås, handläggningen av hithörande frågor icke lämpligen bör anförtros annat organ än domstol. Skäl att därvid ej använda sig av de allmänna domstolarna föreligger enligt utredningens mening icke. Den av arrendelagsutredningen föreslagna ordningen för prövningen av optionsavbrott och bestämmandet av villkoren kommer sålunda att både i formellt och sakligt hänseende förete väsentliga likheter med vad hyreslagskommittén föreslagit beträffande bostadshyra; dock upptages i arrendelagsutredningens förslag icke någon regel om obligatorisk medling.

## 5. Överlåtelse av arrenderätt

### Gällande rätt

*Överlåtelse av arrenderätt utan samband med arrendatorns död (eller familjerättsligt fång)*

En arrendators eller annan nyttjanderättshavares rätt att under arrendetiden utträda ur rättsförhållandet med upplåtaren och i sitt ställe sätta

<sup>25</sup> NJA II 1944 s. 269.



en ny nyttjanderättshavare brukar benämnas *substitutionsrätt*. Härifrån är att skilja nyttjanderättshavarens rätt att — utan att utträda ur rättsförhållandet med upplåtaren-jordägaren — i sin tur helt eller delvis upplåta nyttjanderätt till egendomen till en annan nyttjanderättshavare. Dylig rätt benämnas *sublokationsrätt*. En arrendators upplåtelse av *arrenderätt* benämnes ibland *underarrende*. Huvudregeln vid lägenhetsarrende liksom vid jordbruksarrende och hyra är att substitution är förbjuden.<sup>1</sup> Motiven till substitutionsförbudet vid lägenhetsarrende har i de tryckta förarbetena icke särskilt redovisats. Det förklaras av att regleringen av lägenhetsarrende uppbyggdes i nära anslutning till jordbruksarrendet. Från lagens allmänna regler om arrende undantogs man vid lägenhetsarrende i huvudsak endast sådant som betingades av de så att säga tekniska förhållandena vid ett jordbruk. Eftersom substitutionsförbudet icke räknades dit, kom det således att gälla även vid lägenhetsarrende. Till motivering av förbudet anförde lagberedningen efter att först ha framhållit att personbyte på jordägarsidan icke utgjorde skäl för arrendatorn att frånträda avtalet.<sup>2</sup>

Annorlunda ställer sig saken, när fråga uppstår om förändring av arrendatorns person. De skyldigheter, vilka åligga en arrendator, äro av beskaffenhet att här det personliga momentet är av vida större betydelse. Det är icke nog, att det betingade arrendet riktigt erlägges; av än större vikt för jordägaren är det, att icke den jord, han åt arrendatorn anförtrott, vanskötes, att icke åbyggnaden får förfalla och att icke fastighetens värde i det hela nedsättes. Att här utöva en verksam kontroll och hindrande ingripa i händelse av missbruk är icke lätt. Och att på laglig väg söka få skadan ersatt är naturligtvis endast en yttersta nödfallsutväg, vars anlåtande alltid är förenat med besvär, kostnad och obehag, men som visserligen icke alltid bereder jordägaren ersättning för vad han förlorat. En omtänksam jordägare måste därför framför allt söka att i arrendatorns person — hans vederhäftighet, hans redbarhet och förmåga att sköta jorden — finna den garanti han behöver. Från jordägarens synpunkt sett är därför detta personliga moment så betydande, att det synes böra utsluta möjligheten för arrendatorn att utan jordägarens medgivande låta annan träda i sitt ställe.

Det år 1907 införda substitutionsförbudet gjordes ej undantagslöst. Substitution fick enligt den ursprungliga lydelsen av 1907 års lag ske, om avtalet var ingånget för viss tid *överstigande* 20 år. Kvalifikationstiden sänktes år 1927 till *minst* 15 år och är sedan år 1943 *minst* 10 år. Den arrendator till vilken arrenderätten överlåtes skall äga sådana egenskaper att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Innan substitutionsrätten får utövas är arrendatorn skyldig att hembjuda arrenderätten till jordägaren. Denne har ej någon skyldighet att återtaga arrendet, men om han förklarar sig villig att göra det skall han betala arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens

<sup>1</sup> Enligt den före år 1908 gällande lagen ägde vid landbolega brukaren i sitt ställe sätta annan »den jordägaren skäligen kan vara nöjd med». Jordägarens samtycke krävdes icke. Vid tiden för 1907 års reform hade dock regeln redan kommit ur bruk. — I fråga om motsvarande situation vid hyra har uttalats tvekan, om hyresgästen — före år 1908 — hade substitutionsrätt eller endast sublokationsrätt; NJA II 1908 nr 5 s. 131; jfr s. 40 samt lagtextens: »dock stående honom fritt, att sätta annan så god hyresman i sitt ställe».

<sup>2</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 39.



värde. Tvist härom handläggs, när det är fråga om lägenhetsarrende, av samma slags skiljemän som handlägger tvist om ersättning för överloppshus, vilket innebär att skiljedomen utan begränsning kan klandras vid domstol (8 § och 70 § andra stycket AL, jfr 18 §). Vid jordbruksarrende handläggs tvisten i första instans av synemän. Reglerna om den sålunda villkorade substitutionsrätten är tvingande endast vid sociala jordbruksarrenden. Vad som vid 1907 års reform anfördes till motivering av substitutionsrättens närmare bestämmande är av särskilt intresse av hänsyn till de här diskuterade frågorna om bostadsarrendators rättsställning. Undantaget från substitutionsförbudet var nämligen tänkt att vara till hjälp för sådana jordbruks- och lägenhetsarrendatorer, som kunde antagas ha ett speciellt ekonomiskt intresse förbundet med själva arrenderätten. Lagberedningen yttrade.<sup>3</sup>

Den hänsyn, som vid arrenden i allmänhet måste tagas till arrendatorns person, träder vid arrenden, vilka avse lång tid, i viss mån tillbaka. I dylika fall måste kontrahenterna själva säga sig, att ett personombyte är sannolikt, stundom visst. Det vore därför onaturligt, om här åt arrenderätten gäves samma individuellt personliga karaktär, som eljest tillkommer den; och det bör icke lämnas beroende allenast av kontrahenternas förtänksamhet att genom förbehåll i avtalet bereda en lämplig lösning. Lagen själv måste anvisa en sådan. Vad förslaget i denna del innehåller utgår från samma grundtanke, som funnit uttryck i [bestämmelserna om] jordavsöndring för viss tid och som avser att förmedla jordägarens och arrendatorns intressen. Gränsen mellan de fall, som böra hänföras under den allmänna regeln, och dem, för vilka nu angivna synpunkt bör anses bestämmande, har beredningen trots lämpligen kunna dragas vid en arrendetid av tjugu år; vid arrenden av större betydelse torde knappast nämnda tid överskridas, och undantagsbestämmelsen kommer sålunda att äga sin egentliga tillämpning å de upplåtelser, vilka nu ske under form av avsöndring för viss tid och för vilka en dylik bestämmelse är företrädesvis behöflig. Att för övrigt även i dessa fall bestämmelsen genom förbehåll i arrendeavtalet kan sättas ur tillämpning, framgår av dess avfattning.<sup>4</sup>

Är arrendet på grund av arrendelagen förenat med substitutionsrätt men vägrar jordägaren arrendatorn att utöva rätten, kan således arrendatorn påfordra skälig ersättning för arrenderättens värde. Frågan hur detta skall beräknas är en omdiskuterad fråga. Det finns därvid skäl att erinra om att arrenderättens värde kan aktualiseras i skilda sammanhang och därför knappast kan sägas vara ett entydigt begrepp. Det är sålunda icke under alla förhållanden givet att arrenderätten skall värderas på samma sätt exv. vid expropriation, bodelning och vägrad överlåtelse enligt 8 § andra stycket

<sup>3</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 41.

<sup>4</sup> Enligt 24 § 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring ägde den som med nyttjanderätt innehade för viss tid eller livstid avsöndrad lägenhet icke rätt att överlåta den utan jordägarens samtycke. Om så likväl skedde hade dock jordägaren ej rätt att återtaga jorden utan att giva brukaren »skälig lösen». Bestämmelsen ifråga upphävdes i och med antagandet av 1907 års lag.



arrendelagen.<sup>5</sup> Beträffande den sistnämnda situationen har uttalanden gjorts vid skilda tidpunkter. 1905 års lagberedning yttrade.<sup>6</sup>

Ersättningen bör motsvara vad arrenderätten i brukarens hand kan anses vara värd eller vad annan brukare skäligen kan antagas vara villig att betala för att få övertaga lägenheten med därå av arrendatorn uppförda byggnader och annat, som denne bekostat.

I samband med att kvalifikationstiden sänktes från femton till tio år uttalade sig 1936 års arrendeutredning om beräkandet av arrenderättens värde.<sup>7</sup>

Man har för sådant fall ansett billigheten kräva, att arrendatorn får tillgodogöra sig det ekonomiska värde som själva arrenderätten kan representera, ett värde som måhända uppkommit genom de insatser av arbete och kapital, som arrendatorn gjort i syfte att uppdriva jordbrukets framtida avkastningsförmåga och för vilka han, därest han kvarstuttit å fastigheten, kunnat beräkna bliva gottgjord genom ökad produktion. — — — Då överlåtelse- eller arrenderätten är ägnad att minska risken, att arrendatorn icke tillräckligt gottgöres för sina strävanden att höja jordbrukets framtida avkastningsförmåga, saknar nämnda rätt ej heller betydelse ur produktionens synpunkt. Å andra sidan skulle en alltför stor frihet att överlåta arrende kunna giva upphov till betänkliga missbruk. Det vore föga lyckligt, om arrenden mera allmänt bleve föremål för affärstransaktioner i vinstsyfte. Dylik spekulation är ägnad att direkt motverka de syften, som man velat ernå genom att bereda arrendatorn en varaktig och tryggad besittning.

Vid framläggande av förslaget till riksdagen yttrade *jordbruksministern Pehrsson-Bramstorp*.<sup>8</sup>

Om en arrendator, som besitter fastigheten på grund av ett långvarigt kontrakt, av någon anledning måste flytta före arrendetidens utgång, synes det rimligt att möjlighet till gottgörelse erbjudes för de insatser av arbete och kapital, vilka han nedlagt å fastigheten med beräkning att för framtiden vinna större avkastning och vilka resulterat i en verklig ökning av fastighetens värde. Då sådan gottgörelse allenast ofullständigt skulle kunna vinnas genom tillämpning av reglerna angående ersättning för varaktig jordförbättring, ligger det nära till hands, att arrendatorn bör få tillgodogöra sig det ekonomiska värde som själva arrenderätten representerar när arrendet frånträdes. Denna gottgörelse kan, om jordägaren ej är villig att gälda densamma, beredas arrendatorn därigenom, att arrenderätten mot vederlag överlåtes å annan brukare. — — — Därest man överhuvudtaget vill medgiva arrendatorn rätt till gottgörelse motsvarande arrenderättens handelsvärde, synes nu berörda anordning [hembud och skiljemannaförfarande] i huvudsak kunna bibehållas.

Det särskilda *utskott* som vid 1943 års riksdag behandlade ändringarna i arrendelagstiftningen yttrade på tal om uttrycket »skäligen ersättning för arrenderättens värde».<sup>9</sup>

Härmed avses enligt motiven att gottgörelsen ej skall vara begränsad till vad som kunnat utgå enligt de för vissa uppräknade förbättringskategorier avsedda bestämmelserna om ersättning för varaktig jordförbättring. Med tanke på de in-

<sup>5</sup> Jfr NJA 1959 s. 666 (expropriation) och 1938 s. 422 (bodelning).

<sup>6</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 41.

<sup>7</sup> NJA II 1944 s. 190.

<sup>8</sup> NJA II 1944 s. 192.

<sup>9</sup> NJA II 1944 s. 195.



satser av arbete och kapital, vilka arrendatorn nedlagt på fastigheten med beräkning att för framtiden vinna större avkastning och vilka resulterat i en verklig ökning av fastighetens värde, avses att arrendatorn — som naturligen av en eller annan orsak kan bliva nödsakad att i förtid lämna från sig arrendet — bör få tillgodogöra sig det ekonomiska värde som själva arrenderätten representerar när arrendet frånträdes. I motiveringen till K. M:s förslag nämnes i detta sammanhang ordet handelsvärde — — —. Med detta uttrycksätt torde visserligen ej vara åsyftat att i sak avvika från den ståndpunkt gällande lag i förevarande hänseende intager. Enligt motiven till den nuvarande regeln bör nämligen omförmälda lösenbelopp motsvara vad arrenderätten i brukarens hand kan anses vara värd eller vad annan brukare skäligen kan antagas vara villig att betala för att få övertaga lägenheten med därå av arrendatorn uppförda byggnader och annat som denne bekostat. I betraktande av den jordspekulation, som så ofta framträtt under högkonjunkturer och därvid även haft arrenden till föremål, måste emellertid utskottet framhäva vikten av att synemän iakttaga försiktighet i sin uppskattning av en arrenderätts värde. I detta bör icke inräknas ett på grund av konjunkturmässig värdestegring uppkommet övervärde av arrendeinnehavet, vilket varken är beroende på verkställda reella förbättringar eller kan anses vara av bestående art.

Ersättningsprincipen belyses även i *Skarstedt m. fl.*, Arrendelagstiftningen, 1946, med följande klargörande exempel (s. 88).

Om t. ex. av arrendetiden återstår 9 år, skall ersättningen bestämmas med hänsyn till vad det för tredje man kan vara värt att få nyttja fastigheten i dessa 9 år med beräkning, att denne vid arrendetidens utgång är skyldig att bortflytta honom tillhörig åbyggnad, som icke efter särskild överenskommelse jordägaren vill övertaga; det högre värde, åbyggnaden skulle i *jordägarens* hand representera, kommer icke i fråga vid ersättningsbestämmande.

*Överlåtelse (övergång) av arrenderätt i samband med arrendatorns död (eller familjerättsligt fång i hans livstid)*

Enligt huvudregeln övergår vid dödsfall den avlidnes rättigheter och skyldigheter oförändrade till dödsboet. Genom att dödsboet sålunda automatiskt inträder i den avlidnes ställe anses någon »överlåtelse» till dödsboet icke ske. I åtskilliga rättsförhållanden går det av praktiska skäl dock icke att upprätthålla fiktionen om rättslig identitet mellan den förpliktade (resp. berättigade) och hans dödsbo. Detta gäller bl. a. sådana situationer, där den förpliktade åtagit sig en prestation, som endast han kan utföra eller där hans speciella yrkesskicklighet eller personliga egenskaper varit en avgörande förutsättning för rättsförhållandets tillkomst. I sådana fall måste naturligen den förpliktades död medföra rättsförhållandets avveckling i en eller annan form. När det gäller arrende för jordbruk har det upprepade gånger betonats att det är naturligt att en jordägare icke vill upplåta sin jord till en arrendator, som saknar den yrkesskicklighet och de personliga egenskaper i övrigt som skötseln av ett jordbruk kräver. Resonemanget har sannolikt än större giltighet i dag än exv. för 60 år sedan, när den yrkesverksamma befolkningens flertal utgjordes av jordbrukare. Från denna utgångspunkt vore det i och för sig icke onaturligt,



om avtal om jordbruksarrende hänfördes till den typ av avtal som upphörde med den förpliktades död. Så är emellertid icke fallet. Redan enligt 1734 års lag gällde att den avlidne landbons rättigheter och skyldigheter övergick till »änkan eller barnen» (16 kap. 3 § JB). Uttryckssättet preciserades år 1907 till »delägarna i boet» (9 § AL). Att beröva dem denna rätt skulle enligt lagberedningen innefatta en obillig hårdhet. Arrenderätten var ofta nog deras värdefullaste tillgång.<sup>10</sup> Detta är alltså den gällande rättens ståndpunkt vid såväl jordbruks- som lägenhetsarrende. — Man hade emellertid också klart för sig att ett fortsatt arrende icke alltid tedde sig som en fördel för dödsbodelägarna utan snarare som en börda. Dödsbodelägarna tillerkändes dock icke rätten att säga upp (det tidsbestämda) avtalet. Den utväg som lagen — då som nu — anvisar dem för att bli kvitt ett för dem ofördelaktigt avtal är i stället att försöka finna en annan arrendator, till vilken arrendet kan överlåtas. Substitutionsrätt i detta fall kräver ej att avtalet ingåtts för en viss minsta tid. I övrigt föreskrives samma formaliteter (hembud till jordägaren och ersättning till arrendatorn för arrenderättens värde) som gäller i de fall överlåtelse i arrendatorns livstid är tillåten. I huvudsak likartade bestämmelser gäller även vid lägenhetsarrende (9 § första stycket, 70 § andra stycket AL). — Arrendelagens substitutionsregler gäller vid sociala jordbruksarrenden med tvingande verkan mot jordägaren men är eljest dispositiva. Det hör i sammanhanget observeras att det vid socialt jordbruksarrende är ogiltigt att avtala att ett arrende på viss tid skall upphöra, om arrendatorn avlider under arrendetiden (65 § första stycket AL). Eljest är ett sådant avtalsvillkor giltigt. Ett speciellt slag av substitutionsrätt föreligger vid såväl jordbruksarrende som lägenhetsarrende på arrendatorns livstid, i det att arrendatorns änka i vissa fall tillerkänts rätt att fortsätta arrendet under sin livstid (9 § andra stycket AL; jfr ovan i detta kapitel, avsnitt 3 not 7).

Medan lagen lämnar klart besked hur personförändring på arrendators- sidan skall bedömas i de fall som hittills berörts, är det mera tveksamt hur man skall behandla de fall där personförändringen grundar sig på sådana familjerättsliga fång som arv, giftorätt och testamente. Kan exv. dödsbodelägarna efter en avlidne arrendator — utan iakttagande av de i 9 § första stycket arrendelagen föreskrivna formaliteterna — genom arvskifte insätta en av arvingarna som ny arrendator efter dödsboet (som enligt den tidigare redogörelsen får anses i och med dödsfallet automatiskt inträda i den avlidnes rätt och skyldigheter)? Frågan äger vid såväl jordbruks- som lägenhetsarrende stor praktisk betydelse.<sup>11</sup> Huvudstadgandet i 8 § första stycket arrendelagen förbjuder arrendatorn att »överlåta» arrenderätten.

<sup>10</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 42.

<sup>11</sup> Frågan kommer för jordbruksarrendenas del att ytterligare behandlas i utredningens nästa betänkande.



Överlåtelse brukas i juridiskt sammanhang som gemensam term för köp, byte och gåva men användes — i varje fall när det är fråga om äganderätt — däremot numera vanligen icke för familjerättsliga fång sådana som arv, giftorätt eller testamente.<sup>12</sup> Det skulle kunna hävdas att eftersom endast överlåtelse uttryckligen förbjudits i lagen, substitution exv. genom arv är tillåten. Det är emellertid flera omständigheter som gör det sannolikt att en sådan tolkning icke är hållbar. Till en början är sålunda anmärkningsvärt att lagen uttryckligen anger att arrendatorns död icke medför arrendets avbrott, en — enligt vad som torde ha framgått av det föregående — i och för sig ingalunda självklar regel. Detta kan knappast tolkas annorlunda än att arrendatorn i rättsförhållandet med jordägaren efterträdes av sitt dödsbo. Däremot gör lagen icke något motsvarande uttalande av innebörd att annan, exv. en arvinge eller giftorättsberättigad make, skulle äga sådan rätt, vilket hade varit naturligt om någonting dylikt avsetts. Emellertid är det icke enbart denna mera formella tolkningsmetod utan också en mera praktisk tolkning av bestämmelserna som säger att de familjerättsliga fången icke kan betraktas som uteslutna från substitutionsförbudet i 8 § första stycket arrendelagen. Förbudet är förestavat av den uppenbart praktiska synpunkten att vid ett avtal om jordbruksarrende — och det är i första hand med tanke på dem som reglerna formulerats — arrendatorns personliga egenskaper är av väsentlig betydelse för jordägaren. Det undantag från denna tankegång som innefattas i dödsboets (eller — vilket är detsamma — dödsbodelägar- nas) övertaganderätt är även det förestavat av speciella hänsyn, nämligen den sociala synpunkten att utkomstmöjligheten för arrendatorns efterlevande genom fortsatt arrende i denna speciella situation väger tyngre än jordägarens intresse att själv välja arrendator. Redan dödsboets övertaganderätt innebär ett betydelsefullt ingrepp i vad som måste sägas vara ett väsentligt jordägareintresse. Om det vore så att även arvinge, testaments- tagare eller giftorättsberättigad make, som ej är identisk med dödsboet, ägde övertaganderätt vore detta ett än mera långtgående ingrepp i sagda intresse. Även om lagen icke uttryckligen förbjuder substitution genom familjerättsligt fång, ger dock både lagens motiv och principiella uppbyggnad — särskilt inledningsstadgandet i 9 § första stycket arrendelagen — stöd för tolkningen att substitution är medgiven endast i de fall där den anges i lagtexten. Eftersom arrendelagen — bortsett från *dels* dödsbo; övertaganderätt enligt 9 § första stycket och 65 § första stycket, *dels* den speciella övertaganderätten för livstidsarrendators änka enligt 9 § andra stycket — icke innehåller någon regel om en speciell övertaganderätt genom familjerättsliga fång, får enligt arrendelagsutredningens mening gällande

<sup>12</sup> Jfr Skarstedt m. fl., Lagen om nyttjanderätt till fast egendom, 1941, s. 16 och det därtill avslutande rättsfallet NJA 1961 s. 642.



rätt anses vara att ny arrendator icke genom familjerättsligt fång kan insättas i andra fall än sådana där substitution också i övrigt är medgiven.<sup>13</sup>

*Överlåtelse av hyresrätt utan samband med hyresgästens död (eller familjerättsligt fång)*

Enligt huvudregeln råder substitutionsförbud även vid hyra. Vägrar hyresvärden utan skäligen anledning att samtycka till att hyresgästen sätter annan i sitt ställe, ger detta hyresgästen rätt att uppsäga avtalet. Detsamma gäller om hyresvärden ej inom en vecka svarar på en begäran om tillstånd till överlåtelse. Bestämmelsen om hyresgästens uppsägningsrätt är alltsedan år 1907 tvingande (7 § HL). Till motivering för överlåtelseförbudet anförde 1905 års lagberedning.<sup>14</sup>

Uppenbart är, att det icke kan vara hyresgästen tillåtet att utan vidare sätta vilken som helst annan person i sitt ställe och själv utträda ur rättsförhållandet; för hyresvärden kan det aldrig vara likgiltigt till vem han har att hålla sig för utfående av sin hyra, av vem han har att utkräva fullgörande av övriga å hyresavtalet grundade förbindelser. Utan att full garanti lämnas honom, att den, vilken hyresgästen vill sätta i sitt ställe, är i stånd att fullgöra dessa förbindelser, kan det icke under något förhållande ifrågasättas, att hyresgästen skulle äga en dylik rätt. Men även med sådan förutsättning finnes under vanliga förhållanden intet skäl, varför hyresvärden skulle behöva låta påtvinga sig en annan hyresgäst än den han själv valt. I allmänhet måste sålunda rätt fränkännas hyresgästen att utan hyresvärdens medgivande sätta annan i sitt ställe.

Till motivering för hyresgästens uppsägningsrätt åberopades.

Vill hyresgästen upplåta lägenheten till en person, mot vilken intet finnes att från hyresvärdens sida anmärka, bör det icke stå i hyresvärdens skön att utan vidare förbjuda det.

<sup>13</sup> Annorlunda: Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 385. Till sistnämnda tolkning ansluter sig hovrättsdomen i rättsfallet SvJT 1960 rf. s. 81 samt Lejman, SvJT 1963 s. 428. (Referatet av 1960 års rättsfall må här kompletteras med den från hovrättens akt hämtade upplysningen att den genom testamente insatte nye arrendatorn icke var ensam dödsbodelägare.) Tolkningen synes grunda sig på vissa uttalanden vid 1943 års arrendereform av innebörd att *optionsrätten* avsågs bli »ärfilig». — 1936 års arrendelagsutredning framhöll t. ex. att den föreslagna optionsrätten var avsedd att möjliggöra att besittningen skulle kunna »fortfara även i händelse av generationsväxling. Anordningen förutsätter sålunda, att jordägaren icke skall kunna genom förbehåll i arrendeavtalet utesluta *dödsbodelägarna* (kurs. här) från att inträda i arrenderätten» (SOU 1936: 36 s. 271). Jordbruksministern talade om nödvändigheten av att en arrendator som förbättrat arrendestället tillförsäkrades en viss trygghet och att »han själv eller *hans efterkommande* (kurs. här) få skörda frukterna av detta förbättringsarbete» (NJA II 1944 s. 149). Lagrådet yttrade i sin inledande redogörelse för lagförslaget: »Vid arrendatorns fränfalle kan *optionsrätten* (kurs. här) övergå till arvinge som vill efterträda den avlidne» (NJA II 1944 s. 153). Uttalandet upprepades av utskottet (s. 49). Därest med ifrågavarande uttalanden avsågs att *icke blott* — såsom skedde — ogiltigförklara avtalsvillkor, varigenom optionsutrustade arrendeavtal på viss tid gjordes uppsägningsbara vid arrendatorns död (65 § första stycket AL) *utan också* tillerkänna arrendatorns arvingar rätt att disponera över arrenderätten genom arvskifte (resp. rätt för arrendatorn att göra motsvarande förfogande i testamente), så har i allt fall dylika tankegångar icke kommit till uttryck i lagtexten.

<sup>14</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 130.



1907 års riksdag yttrade.<sup>15</sup>

Vill hyresgästen lämna ifrån sig hela lägenheten, synes det vara i sin ordning, att hyresvärden äger förbjuda detta, även om intet skäligen finnes att anmärka mot den, till vilken hyresgästen önskar överlämna lägenheten. För hyresgästens skyddande är i sådant fall tillräckligt sörjt därigenom, att det står honom fritt att genast uppsäga lägenheten med rätt att inom viss kort tid därefter — — — bliva helt och hållet fri från hyresavtalet.

Walin, Allmänna hyreslagen m. m., 1960, uttalar att vid bedömandet av huruvida för hyresvärden finnes skälig anledning att vägra överlåtelse eller ej, hänsyn skall tagas till varje omständighet som kan anses — vare sig från synpunkten vad en hyresvärd i allmänhet bör anses berättigad att fordra eller med hänsyn till vad i det särskilda fallet kan för honom vara av betydelse — innefatta skälig anledning till vägran. Om hyresvärden hyser personlig antipati mot en föreslagen hyresgäst bör dock någon särskild hänsyn därtill i allmänhet ej tagas (s. 45).

*Hyreslagskommittén* föreslår att det nuvarande överlåtelseförbudet i princip skall finnas kvar.<sup>16</sup> Ett betydelsefullt undantag göres dock för lägenhet som hyresgästen använder uteslutande eller huvudsakligen för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet.

Sådan lägenhet skall hyresgästen enligt förslaget få överlåta till den som skall övertaga verksamheten. I princip krävs även då hyresvärdens samtycke. Om det icke lämnas och hans vägran är »obillig» gäller likväl överlåtelsen. Har hyresgästen ej innehaft lägenheten i mer än fem år, krävs dock »synnerliga skäl» för att icke hyresvärdens vägran skall äga giltighet. Bestämmelserna har föreslagits bli tvingande mot hyresvärden. Hyreslagskommittén yttrade att det för mången näringsdrivande hyresgäst var karakteristiskt, att han genom sitt arbete och sina kapitalinsatser skapar ett ekonomiskt värde, som är knutet till den förhyrda lägenheten i den meningen att det icke alls eller i vart fall icke utan väsentlig olägenhet kan göras till föremål för överlåtelse annorledes än i förening med rätten till lokalen. Om hyresgästen dog fanns enligt gällande rätt möjlighet för dödsboet att tillgodogöra sig detta värde, men i andra fall var hyresgästen f. n. helt beroende av hyresvärdens samtycke. Kommittén yttrade vidare (s. 155).

Om hyresgästen på grund av hög ålder eller sjukdom eller av annan orsak icke är i tillfälle att för återstående hyrestid fortsätta sin rörelse, är däremot hans möjligheter att realisera ifrågavarande värde beroende på om hyresvärden är villig medgiva att hyresrätten överlåtes. Oavsett i vilken utsträckning hyresvärdar missbruka sin ställning härutinnan, kan det med hänsyn till vikten av det intresse, som för hyresgästens vidkommande kan stå på spel, icke anses tillfredsställande, att rättsordningen överlämnar åt hyresvärden att efter gottfinnande avgöra, om hyresgästen skall få tillgodogöra sig det ekonomiska värde, som genom hans eller hans företrädares arbete och kapitalinsatser knutits till lägenheten. Fastmera bör hyres-

<sup>15</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 136.

<sup>16</sup> SOU 1961: 47 s. 9.



gästen, i den mån ett skäligt hänsynstagande till andra berättigade intressen det medger, erhålla en rättsligt tryggad möjlighet att tillgodogöra sig nämnda värde. I vilken form en förbättring av den näringsdrivande hyresgästens ställning härutinnan bör åvägbringas, kan vara föremål för tvekan. Det ligger måhända närmast till hands att i vissa fall giva näringsdrivande hyresgäst rätt att sätta annan i sitt ställe. I den mån det hyresgästsintresse, varom här är fråga, i gällande lag åtnjuter rättsligt skydd, har ju detta uppbyggts i substitutionsrättens form (jfr 8 § hyreslagen). Mot denna utväg har emellertid invänts, att det stundom kan vara fördelaktigare för en hyresvärd att betala hyresgästen ersättning för det värde, som är att tillskriva hans verksamhet, och själv få disponera över lägenheten än att låta tredje man inträda i hyresrätten. Alternativet att genom ersättningsregler tillgodose den näringsdrivande hyresgästens intresse bör därför icke lämnas oprövat. Enligt detta alternativ skulle hyresvärd, som obehörigen vägrar samtycke till överlåtelse, kunna drabbas av ersättningskyldighet, därest hyresgästen i anledning av hyresvärdens förfarande begagnade sig av den rätt att uppsäga avtalet till upphörande, som enligt 7 § nuvarande hyreslag tillkommer honom, och ersättningskyldigheten skulle kunna omfatta sådan skada, som enligt kommitténs förslag är ersättningsgill vid obefogad förlängningsvägran. En lösning efter i huvudsak denna linje förordades vid remissbehandlingen av 1946 års framställning i ämnet av bl. a. Sveriges köpmannaförbund. Emellertid medför denna anordning, att en hyresgäst, som vill söka komma till sin rätt, ofta måste sätta stora värden på spel. En hyresgäst, som anser, att hyresvärden obehörigen vägrat samtycke till överlåtelse och därför uppsäger kontraktet, har, därest hans standpunkt i rättslig väg underkännes, gått miste om sin hyresrätt och därmed också om det värde, som bundits i lägenheten genom hans insatser i arbete och kapital. En sådan ordning är så mycket mer oläglig som utgången av en process i frågan, huruvida hyresvärden haft rimlig anledning att vägra samtycke, ofta måste bli oviss. Hyresvärden löper däremot med ersättningsalternativet i allmänhet icke lika stora risker genom att vägra samtycke. I det mest praktiska fallet, nämligen att hyresgästen vill tillgodogöra sig värdet av sin till lokalen knutna kundkrets, får hyresvärden vid obehörig vägran att samtycka till överlåtelse visserligen utgiva ersättning till hyresgästen för att denne förlorat sin kundkrets men erhåller i gengäld det värde, som den till lokalen knutna kundkretsens representerar. Med hänsyn till vad sålunda anförts vill kommittén för sin del förorda, att den åsyftade förbättringen av den näringsdrivande hyresgästens ställning åvägbringas medelst substitutionsregler, helst som hyresvärdens inlösningsintresse i erforderlig mån lär kunna tillgodoses även inom ramen för sådana regler.

*Överlåtelse (övergång) av hyresrätt i samband med hyresgästens död (eller familjerättsligt fång i hans livstid)*

Enligt den ursprungliga lydelsen av nyttjanderättslagen gällde vid hyra liksom vid arrende att nyttjanderättshavarens död icke invercade på avtalets bestånd. Bestämmelsen härom, vilken var dispositiv och alltjämt kvarstår i 9 § första stycket arrendelagen, ströks ur hyreslagens lagtext vid 1939 års hyresreform. Motiveringen var att det ansågs följa av »allmänna regler» att avtalet även efter hyresgästens död var bindande i den mån icke undantag särskilt gjordes.<sup>17</sup> När det gäller upplåtarens bundenhet föreligger således på denna punkt i gällande rätt överensstäm-

<sup>17</sup> NJA II 1939 s. 486.



melse mellan arrende och hyra, varvid dock bör beaktas att regeln vid sociala jordbruksarrenden är tvingande, eljest icke. I fråga om nyttjanderättshavarens dödsboets bundenhet är däremot reglerna olika. Vid arrende är dödsbo i princip förpliktat att fortsätta till arrendetidens slut. Dödsboet kan befria sig härifrån endast genom att erbjuda jordägaren en ny arrendator som jordägaren skäligen kan godtaga. Samma princip gällde från år 1907 också vid hyra. År 1939 gjorde man — vid hyra av lägenhet som helt eller till väsentlig del är uthyrd till *bostad* — den ändringen att dödsboet tillerkändes generell uppsägningsrätt. Vid hyra av annan lägenhet gäller dock alltjämt att uppsägningsrätten är förknippad med skyldighet att anskaffa en ny och godtagbar hyresgäst. Det sagda innebär emellertid också att, om dödsbo är bostadshyresgäst, hyresvärden icke kan lägga hinder i vägen för ett dödsbo som önskar överlåta hyresrätten till en godtagbar hyresgäst. De här omnämnda bestämmelserna i hyreslagen är sedan år 1939 tvingande till förmån för hyresgästen (8 § HL). Motivet för en sådan särskild substitutionsrätt för dödsbo föreligger också vid bostadsarrende såtillvida som nyttjanderätten i båda fallen ofta är förenad med starka ekonomiska intressen för nyttjanderättshavaren. 1905 års lagberedning anförde.<sup>18</sup>

Dödsfall är emellertid en händelse av den art, att en undantagsbestämmelse i syfte att tillgodose stärbhusets bästa väl må anses påkallad. Likasom i boet efter avliden arrendator den värdefullaste tillgången ofta nog utgöres av arrenderätten, kan ett liknande förhållande stundom inträffa vid hyra. Särskilt gäller detta, när lägenhet förhyrts för drivande av en affär eller för industriellt ändamål. I sådant fall är det icke ovanligt, att hyresgästen för lägenhetens anordnande till avsett ändamål gjort betydande kostnad, och även eljest är oftast det värde, affären såsom sådan representerar, betingat därav, att den får fortfarande utövas i den lokal, där företaget kommit till stånd och utvecklats. Möter för stärbhusdelägarne hinder att själva fortsätta rörelsen, kan den affärsöverlåtelse, som då erfordras, i allmänhet icke med fördel ske utan att samtidigt dispositionsrätten till den lägenhet, vari rörelsen bedrivs, överflyttas. Den rätt, bestämmelserna i 7 § medföra, är därför icke till fyllest; vägrar hyresvärden sitt samtycke till en ifrågasatt upplåtelse, kunna stärbhusdelägarne visserligen bli fria från hyresavtalet men gå samtidigt miste om den fördel, de genom en överlåtelse skolat bereda sig. Det är i detta fall en verklig substitutionsrätt som erfordras. Och då det icke kan förutsättas, att den, som för längre tid förhyr en dylik lägenhet, skall redan vid avtalets ingående för händelse av sitt frånfälle betinga sina arvingar en dylik rätt, är det nödvändigt, att lagen giver dem en sådan. Att icke överlåtelse må utan hyresvärdens medgivande äga rum, med mindre den, vilken skall sättas i stället, är en person, som uppfyller alla skäligen anspråk från hyresvärdens sida, är naturligt.

En utvidgning av den — familjerättsliga — substitutionsrätten vid hyra har alltsedan år 1948 skett genom olika — provisoriska — lagar av vilka den sista är *lagen den 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad*. Lagen, som endast äger tillämpning på lägenhet som uteslutande eller huvudsakligen användes för makars gemensamma bostad,

<sup>18</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 134.



innebär bl. a. att, om äktenskapet upplöses eller det dömes till hemskillnad, hyresrätten till lägenheten i första hand skall tilldelas den av makarna som bäst behöver den, om det med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt. Dessa regler gäller icke i och för sig i rättsförhållandet mot hyresvärden, men genom ett tillägg (8 a §) till *hyresregleringslagen* har hyresnämnden — där sådan finnes — givits befogenhet att godkänna en sådan åtgärd med verkan också mot hyresvärden, därest dennes vägran »finnes vara obillig». Utanför hyresregleringens område tillgodoses samma syfte genom bestämmelsen i 2 § andra stycket besittningsskyddslagen. *Familjerättskommittén* (beträffande giftermålsbalken) och *hyreslagskommittén* (beträffande hyreslagen) har föreslagit att huvuddragen av denna ordning skall göras permanenta. I förslaget till ny hyreslag sägs icke att den sålunda insatte nye hyresgästen från hyresvärdens synpunkt skall vara godtagbar, men i gengäld skall den tidigare hyresgästen — efter särskild framställning av hyresvärden — kunna göras ekonomiskt medansvarig under viss tid.<sup>19</sup> Hyreslagskommittén har föreslagit en viss begränsning av dödsbos omfattande substitutionsrätt. Samtidigt skall emellertid den som sedan mer än tre år sammanbott med en bostadshyresgäst, utan hyresvärdens samtycke kunna insättas som ny hyresgäst, om hyresvärden »skäligen kan åtnöjas med förändringen».<sup>20</sup>

#### *Överlåtelse av tomträtt och vattenfallsrätt.*

I fråga om dessa rättighetstyper finnes icke några begränsningar i rätten att när som helst och till vem som helst överlåta nyttjanderätten. Förbehåll i tomträttsavtal att motsatsen skall gälla är ogiltigt (4 kap. 3 § andra stycket och 6 § NJL). Motsvarande förbud finnes icke vid vattenfallsrätt (5 kap. 2 § första stycket NJL).

#### *Överlåtelse av fiskearrende*

Så länge en fiskearrendator lever äger han enligt 1957 års lag i ämnet icke någon rätt att i något fall överlåta arrendet. När han är död kan däremot hans dödsbo välja mellan att låta avtalet bestå med dödsboet som arrendator, att i sitt ställe sätta annan arrendator med vilken jordägaren skäligen kan nöjas eller att uppsäga arrendet (10 §). Bestämmelsen torde i sin helhet vara tvingande till förmån för dödsboet. Någon hembudskyldighet föreligger icke.

<sup>19</sup> SOU 1964: 34 s. 40, 1964: 35 s. 502, 1961: 47 s. 10.

<sup>20</sup> Det sistnämnda substitutionsfallet är formellt ej alltid av familjerättslig art men har av praktiska skäl redovisats här. Jfr även 2 § första stycket andra punkten besittningsskyddslagen.



### Överlåtelse av partiell nyttjanderätt till fast egendom

Därest en rätt att nyttja annans fasta egendom för sitt utövande icke kräver besittning brukar man tala om partiell nyttjanderätt.<sup>21</sup> Under begreppet inrymmes ett stort antal olikartade former av nyttjande. Som exempel har nämnts upplåtelse av betesrätt. Med partiell nyttjanderätt till fast egendom jämställer lagen rätten att på annas fastighet få jaga eller fiska eller tillgodogöra sig sådant som icke är att hänföra till en fastighets vanliga avkastning, t. ex. rätten att bryta sten eller att — utöver den årliga tillväxten — avverka skog (1 kap. 7 § NJL). Spörsmålet om en partiell nyttjanderätt får överlåtas utan jordägarens samtycke behandlas — utom i fråga om jakträtt — ej av lagen. Frågan har emellertid varit föremål för prövning i praxis. Spörsmålet har sitt särskilda intresse av det skälet att dessa upplåtelser har beröringspunkter med bostadsarrende bl. a. däri att nyttjanderättshavarens person för jordägaren vanligen torde vara av underordnad betydelse. — I rättsfallet NJA 1922 s. 102 hade för en tid av två år upplåtits rätten att upp- bryta och bortföra alla på ett visst skogsskifte befintliga stubbar. Tvist uppstod om nyttjanderättshavaren hade rätt att under upplåtelseiden utan jordägarens samtycke överlåta sin rätt. Sådan rätt ansågs — enligt överinstansernas mening — ha förelegat. Det förhållandet att hela vederlaget för nyttjanderätten (»köpesumman») skulle erläggas i förskott kan antagas ha varit av viss betydelse för utgången. I litteraturen har därefter — närmast med tanke på de i 1 kap. 7 § nyttjanderättslagen omnämnda substansupplåtelseerna — hävdats att överlåtelse rätt föreligger, om avtalet ej innehåller förbud däremot eller avtalets speciella natur är sådan att den i och för sig utesluter överlåtelse rätt.<sup>22</sup> Undén anser att sådan rätt i regel bör kunna överlåtas utan jordägarens samtycke men att frågan bör ses annorlunda, om nyttjanderättshavarens person kan antagas ha haft särskild betydelse för rättighetens upplåtelse.<sup>23</sup> — När det gäller rätt att fiska har emellertid — med utgångspunkt från rättsfallet NJA 1914 s. 38 — i litteraturen antagits att presumptionen bör vara den motsatta och att överlåtelse rätt i regel icke föreligger. I fråga om jakt har överlåtelse rätten reglerats i jaktlagen (9 §). Huvudregeln är att överlåtelse av jakträtt till annan nyttjanderättshavare är förbjuden. Undantag härifrån gäller om jakträtten ingår i ett jordbruksarrende. Jordbruksarrendatorn får då överlåta (eller upplåta) jakträtten. Bestämmelserna är ej tvingande.<sup>24</sup>

### Arrendelagsutredningen

Om en sommarstuga på ofri grund byter ägare, och meningen icke är att stugan skall rivras eller flyttas från platsen, vill den nye ägaren i regel även

<sup>21</sup> Terminologins lämplighet har ifrågasatts av Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, s. 75.

<sup>22</sup> Skarstedt, Lagen om nyttjanderätt, 1924, s. 23 och 1941, s. 27. Motsvarighet saknas i 1907 års upplaga.

<sup>23</sup> Svensk sakrätt II, § 26, II. Här till ansluter sig Lejman a. a. s. 78.

<sup>24</sup> Jfr 7 § jaktlagen och NJA II 1939 s. 25.



få dispositionsrätten till marken. Utan den löper han risk att bli avhyst. Gällande rätt medger endast undantagsvis säljaren och köparen av huset att själva avtala också om överlåtelse av säljarens arrenderätt. För giltigheten av ett sådant avtal krävs i regel medgivande av markägaren. Lika litet som när fråga uppkommer om förlängning av en på viss tid gjord upplåtelse, har jordägaren i förevarande situation någon skyldighet att medverka. Frågan huruvida lagens bestämmelser om ocker är tillämpliga, därest jordägaren såsom förutsättning för sitt medgivande uppställer villkor som är uppenbart orimliga, är svår att generellt besvara. Uteslutet synes dock ej vara att förutsättningarna för ocker ibland kan föreligga, t. ex. om situationen är den att den innefattar ett faktiskt tvång för arrendatorn att sälja huset. Jfr ovan s. 101.

En förutseende arrendator har möjlighet att i avtalet förbehålla sig rätten att få överlåta arrenderätten tillsammans med huset. Det torde dock vara sällsynt att så sker. Av de 90 kontrakt och formulär till bostadsarrende som utredningen granskat innehöll endast två dylikt förbehåll (jfr ovan s. 41). I det ena fallet föreskrevs att den nye arrendatorn skulle vara godtagbar för jordägaren och att hembud av arrenderätt och hus skulle göras, innan överlåtelse fick ske. Arrendetiden var här tio år. Kontraktet var skrivet efter formulär som författats av distriktslantmätaren på platsen till hjälp för jordägare och arrendatorer. I det andra fallet var arrendetiden 20 år. Arrendatorn hade här en oinskränkt överlåtelse rätt. — Ofta innehåller kontrakt uttryckligt förbud för arrendatorn att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten. Självständig betydelse har en dylik klausul, om arrendatorn dör under arrendetiden eller om avtalet gäller för viss tid, minst tio år. Den innebär då också att arrendatorn uteslutes från möjligheten att — efter hembud till jordägaren under arrendetiden — få ersättning för byggnader och andra anläggningar (8 § andra stycket AL).<sup>25</sup> I redogörelsen för de 90 kontrakten har angivits att 49 gällde viss tid, minst 10 år. Av dessa innehöll flertalet (30) förbud mot överlåtelse. — Ett kontrakt var uppenbarligen upprättat med ett vanligt hyreskontrakt som förebild. Arrendatorn var sålunda i avtalet tillerkänd rätt att uppsäga avtalet, om överlåtelse vägrades. Ett kontraktsformulär, som använts för ett betydande antal upplåtelser av plats för »tältstuga» eller »badstuga» vid Hallandskusten innehöll villkoret att avtalet upphörde att gälla, om arrendatorn avled under arrendetiden. Dödsboet var icke garanterat någon ersättning för kvarlämnad byggnad. — Ett av Svenska pastoratens riksförbund utarbetat normalkontrakt för lägenhetsarrende inrymmer två alternativ vid arrendatorns död. Enligt det ena inverkar arrendatorns död icke på avtalets giltighet; enligt det andra skall i sådan händelse avtalet omedelbart upphöra att gälla. Icke heller här var dödsboet tillförsäkrat rätt till ersättning för värdet av egen byggnad.

<sup>25</sup> Arrendatorns eventuella rätt till lösen vid avträdet enligt 18 § AL påverkas dock icke av nämnda avtalspraxis.



83 Sjukdom, hög ålder, ändrade anställnings- eller familjeförhållanden är exempel på sådant som gör att en bostadsarrendator kan vilja under arrendetiden *överlåta sitt hus med åtföljande arrenderätt*. I den mån icke något för jordägaren beaktansvärt intresse därigenom kränkes, synes det icke finnas någon anledning att härvidlag föreskriva några gränser för överlåtelseätten. Utredningen har gjort den erfarenheten att jordägarna i regel lämnar samtycke till begärda arrendeöverlåtelser, inräknat övergång genom familjerättsliga fång. Till utredningens kännedom har icke kommit något fall där jordägaren vägrat sådant samtycke utan sakliga skäl eller där han försökt att missbruka sin rätt. Under sådana förhållanden skulle kunna hävdas att någon lagändring icke erfordras. Å andra sidan bör naturligtvis ett förbud av det slag det här gäller icke upprätthållas, om det icke längre är erforderligt. Risk finns alltid att rätten att vägra överlåtelse kan missbrukas. Den ger också arrendatorn en känsla av beroende, som negativt kan inverka på hans intresse av husets och området skötsel. Av redogörelsen för den gällande rätten torde ha framgått att bakgrunden till överlåtelseförbudet sammanhänger med att reglerna för lägenhetsarrende lagtekniskt nära anknutits till reglerna för jordbruksarrende, där arrendatorns personliga egenskaper är av väsentlig betydelse för jordägaren. Vid bostadsarrende däremot får i det stora flertalet fall jordägarens intresse anses tillgodosett, om den nye arrendatorn kan betala legan och i övrigt göra rätt för sig. Detta gäller framför allt i de fall då markupplåtelse av jordägaren bedrivs i större omfattning. Det får därför enligt utredningens mening sägas föreligga skäl att liberalisera det hittillsvarande överlåtelseförbudet. Av samma anledning som utredningen ansett att övriga bestämmelser om bostadsarrende skall vara tvingande till arrendatorns förmån, bör detsamma gälla på denna punkt. Jordägarens intresse synes emellertid under sådana omständigheter kräva att överlåtelseätten icke — såsom exempelvis vid tomträtt — göres helt fri. Med tanke på att de förhållanden, varunder avtal om bostadsarrende ingås, är högst varierande, kan man ej bortse från möjligheten att det i undantagsfall kan vara ett väsentligt och beaktansvärt intresse för jordägaren att själv kunna delta i valet av ny arrendator. Hänsynen till den blivande arrendatorns övriga grannar kan understundom också vara ett skäl för att tillerkänna jordägaren en veto-rätt.

84 En avvägning mellan de olika föreliggande intressena sker enligt utredningens mening bäst så, att arrendatorn ges en principiell rätt att överlåta arrenderätten till ny arrendator, om denne från objektiv synpunkt kan anses vara godtagbar för jordägaren. Både för att jordägaren icke skall vara okunnig om förekommande överlåtelser och för att bereda honom tillfälle att bevaka sina intressen, bör emellertid överlåtelser föregås av hembud till jordägaren enligt samma ordning som redan nu gäller när arrendetiden är bestämd och omfattar minst tio år (8 § andra stycket AL). Jordägaren bereds därigenom tillfälle att — mot erläggande av full ersätt-



ning till arrendatorn — hindra en av honom icke önskad överlåtelse. Även om hembud sålunda — bortsett från främst de familjerättsliga fången, varom mera nedan — alltid skall ske och jordägaren i varje särskilt fall kan hindra en ifrågasatt överlåtelse, torde det icke råda något tvivel om att inlösningsfallen kommer att bli undantag. Vägras överlåtelse på den grund att den föreslagna arrendatorn ej är godtagbar och har jordägaren fog för sin vägran, skall jordägaren ej vara lösningskyldig.

I fråga om *förfarandet* vid hembud och handläggning av tvist synes anledning ej föreligga att frångå den ordning som för liknande situationer redan finnes i arrendelagen. Det sagda gäller i princip även om beräkningen av »arrenderättens värde». Av den tidigare redogörelsen för den gällande rätten torde ha framgått att detta värde normalt icke omfattar den del av värdet på arrendatorns hus som hänför sig till vad som följer efter arrendetiden. Man utgår sålunda ifrån att värdet på huset skall hinna avskrivras under arrendetiden. Om fråga är om ett med optionsrätt utrustat bostadsarrende och särskild anledning icke föreligger till antagande att optionsrätten kommer att brytas, bör emellertid också det förhållandet kunna beaktas vid bestämmandet av arrenderättens värde. Att lämna mera preciserade regler härvidlag är emellertid som redan 1905 års lagberedning uttalat varken lämpligt eller möjligt.

De substitutionsfall om vilka senast varit tal har gällt överlåtelse i egentlig mening, d. v. s. sådana som sker i samband med köp, byte eller gåva av arrendatorns hus. Sker insättandet av ny arrendator i samband med förutvarande *arrendators död* eller genom *bodelning* i hans äktenskap, är det naturligt att andra synpunkter tillkommer. I viss mån har detta redan tidigare beaktats på såväl arrende- som hyresrättens område. Det bör därför också ske vid en lagstiftning av det slag varom här är fråga.

Är arrendatorn en fysisk person bör enligt utredningens mening arrendet icke upphöra eller kunna uppsägas, därför att arrendatorn avlider under arrendetiden. En avtalsklausul av innebörd att arrendatorns död medför rättsförhållandets upphörande försätter dödsboet i ett av förhållandena icke påkallat underläge och synes icke böra sanktioneras av rättsordningen.<sup>26</sup>

Ett avtal om bostadsarrende bör således icke påverkas av att arrendatorn avlider under arrendetiden. Dödsboet bör alltså liksom f. n. i och med dödsfallet inträda i den avlidnes rätt och skyldigheter. Dödsfallet bör icke utgöra uppsägningsgrund för någondera parten. Bestämmelserna torde för att icke bli verkningslösa böra göras tvingande till förmån för arrendatorn.

Medan det kan diskuteras om dödsboets övertagande av arrendet bör betecknas som substitution, kan det knappast råda någon tvekan om att

<sup>26</sup> Jfr 65 § första stycket AL. Annorlunda förhåller det sig i viss mån med de — numera fåtaliga — rena livstidsarrendena; jfr 71 § andra stycket NyaAL och vad därom sägs i specialmotiveringen.



substitution föreligger, om arrenderätten vid arvskifte eller bodelning tilldelas exempelvis arvinge, testamentstagare eller den andra maken (än arrendatorn). I dessa fall är det också enligt juridiskt betraktelsesätt otvivelsaktigt en ny arrendator som tillträder, trots att de bakomliggande förvärven icke är att beteckna som »överlåtelser».

Den tidigare redogörelsen för gällande rätt har visat hur man sedan äldsta tid vid såväl jordbruksarrende som hyra på olika sätt låtit hänsynen till nyttjanderättshavarens närmaste anhöriga väga tyngre än fastighetsägarens intresse, vilket senare efter år 1907 kommit till uttryck i det principiella substitutionsförbudet. Arrendelagsutredningen ansluter sig i princip till denna tankegång. Även här bör dock ske en avvägning av motstående intressen. Den eller de anhöriga till vilka arrenderätten genom familjerättsligt fång övergår bör således vara befriade från risken att i samband med hembuds-förfarande bli utlösta av jordägaren. Å andra sidan finns det knappast anledning att ge en på dylikt sätt insatt ny arrendator samma starka rätt som dödsboet, som ju helt automatiskt inträder i den avlidnes rätt. Det är enligt utredningens mening rimligt att kräva att den nya arrendatorn från jordägarens sida sett är godtagbar. Denna s. a. s. privilegierade substitutionsrätt synes böra komma arrendatorns make, arvingar och universella testamentstagare till del. Makes ifrågavarande rätt bör vara oberoende av om bodelningen sker i anledning av äktenskapets upplösning, boskillnad eller hemskillnad.<sup>27</sup>

En jämförelse mellan å ena sidan vad utredningen förordar i detta och föregående avsnitt och å andra sidan hyreslagskommitténs förslag visar att arrendelagsutredningen när det gäller utformningen av bostadsarrendatorns *besittningsskydd* förordar ett system med optionsrätt (således ett direkt besittningsskydd) i likhet med vad kommittén föreslagit beträffande bostadshyresgäst (men i olikhet med vad kommittén föreslagit beträffande hyra av s. k. lokaler). I fråga om bostadsarrendators *substitutionsrätt* förordar arrendelagsutredningen en linje som i varje fall när det gäller de vanliga överlåtelserna — köp, byte och gåva — mera påminner om vad kommittén för sin del förordat beträffande lokaler än beträffande bostäder, där i huvudfallet liksom hittills icke någon substitutionsrätt skall få äga rum. Att arrendelagsutredningen här följt en linje som icke helt sammanfaller med föreliggande planer inom hyreslagstiftningen, beror på att vid bostadsarrende hänsyn måste tagas till *både* den sociala synpunkt, som tidigare beaktats exempelvis i lagstiftningen om sociala jordbruksarrenden och hyresreglering och de relativt sett stora ekonomiska intressen som står på spel för nyttjanderättshavaren. Det är därför som utredningen ansett sig böra samtidigt förordad ett direkt besittningsskydd i form av optionsrätt och en förstärkning av rätten att överlåta arrendet.

<sup>27</sup> Att motsvarande privilegierade substitutionsrätt föreslås för arrendatorns konkursbo framgår av specialmotiveringen till 77 § andra stycket NyaAL.



## V. Anläggningsarrende. Nya avtal

### 1. Inledning

Lagbestämmelserna om lägenhetsarrende är, som tidigare nämnts, jämförelsevis knapphändiga. Detta är naturligt med hänsyn till den växlande bakgrunden till de olika rättsförhållandena. Vid sidan om arrende av mark för bostadsändamål har efter hand även framträtt en annan grupp av lägenhetsarrende med stor ekonomisk betydelse. Här syftas på sådana fall där arrendatorn driver förvärvsverksamhet på arrendestället. Gemensamt för denna grupp och de nyss behandlade bostadsarrendena är att arrendatorn på arrendestället har eller ämnar uppföra egna hus. Emellertid skiljer de sig ifråga om ändamålet. Det finns därför enligt utredningens mening anledning att närmare undersöka huruvida de gällande reglerna för dessa mera affärsbetonade lägenhetsarrenden, av utredningen betecknade som *anläggningsarrenden*, f. n. kan sägas vara utformade så att de svarar mot behovet och, om så befinnes icke vara fallet, i vad mån de nya reglerna om bostadsarrende härvidlag är användbara. I samband därmed bör också — särskilt vid denna typ av arrenden — beaktas arrendatorernas behov att kunna utnyttja arrenderätt och anläggningar såsom underlag för kredit (jfr s. 31).

### 2. Förekomst

Tillgängliga uppgifter om förekomsten och utvecklingstendensen i fråga om anläggningsarrende är icke lika omfattande och fullständiga som exv. i fråga om jordbruksarrende och sommarstugearrende. Vad som härvidlag är känt skall här redovisas. Materialet visar att anläggningsarrende är en vanlig upplåtelseform och för vissa slag av verksamhet mycket vanlig. Vad som framkommit utgör enligt utredningens mening tillräckligt underlag för bedömande av behovet av nya rättsregler.

I motioner (I: 76; II: 106) till 1945 års riksdag framhölls att flera av jordbrukets förädlingsindustrier, bl. a. mejerier, stärkelsefabriker och brännerier, i många fall var belägna på mark som anläggningens ägare innehade endast med arrenderätt. När arrendetiden utgick var det vanligt att arrendatorn ville förlänga arrendet eller förvärva äganderätten till marken. Det hade i flera fall visat sig att jordägarna därvid betingade sig oskäligen villkor. En lämplig metod att komma till rätta med detta problem var enligt motionärerna att efter förebild av ensittarlagen ge arrendatorerna rätt att tvångsvis förvärva äganderätten till marken. På förslag av andra lagut-



skottet (utl. 73) beslutade riksdagen att hos Kungl. Maj:t anhålla om en utredning, huruvida och under vilka förutsättningar rätt borde tillerkännas innehavare av industrianläggning på ofri grund att inlösa marken där anläggningen var belägen, samt att framlägga det förslag vartill utredningen kunde föranleda (skr. 525). Sedan bl. a. vissa yttranden inhämtats blev det sålunda anhängiggjorda ärendet avskrivet den 24 november 1950 (justitiedepartementet).<sup>1</sup> I åtskilliga av de nämnda yttrandena belyses frekvensen av lägenhetsarrende för industriändamål. Yttrandena härrör från åren 1945 och 1946. Den storleksrationalisering som sedan dess pågått inom industrin gör det sannolikt att antalet anläggningar totalt har minskat, samtidigt som de kvarvarande blivit större. Det finnes å andra sidan knappast anledning till antagande att relationen mellan antalet industrianläggningar på arrenderad mark och annan mark undergått någon större förändring sedan yttrandena avgavs. Inom Kristianstads län där de berörda, på annans mark belägna förädlingsindustrierna synes ha varit vanligast, fanns då ett tjugutal brännerier, stärkelsefabriker och mejerier vilkas ägare icke ägde marken. *Sveriges industriförbund* tillskrev de till förbundet anslutna 22 branschföreningarna med förfrågan bl. a. i vilken utsträckning det förekom att industrier var belägna på mark som företagets ägare förfogade över med arrenderätt. 16 branschföreningar svarade. Svaren från dessa visade — om de nyss omnämnda förädlingsindustrierna i Kristianstads län undantages — att frågan hade omedelbar aktualitet för ett 70-tal industrier. I sin sammanfattning uttalade Industriförbundet bl. a.: »Arrendeupplåtelse till industrier äger rum såväl till små som medelstora och stora industrier. Ofta ligger endast en del, i regel en mindre del, av området på annans mark, men icke så sällan ligger hela anläggningen eller en större del därav på dylik mark. Marken användes för byggnader och andra anläggningar av alla möjliga slag, t. ex. industribyggnader, kontor, bostäder för anställda, brädgårdar, lager, förråd, upplagsplatser, kajer, varvsanläggningar, arbetsmaskiner, garage, kolugnar och masugnar.» — Ägarna till marken var av många olika kategorier. Vanligen ägdes dock marken av stat eller kommun. Arrendetiden växlade mycket, men relativt kortvariga upplåtelser var vanliga. Oftast hade dock marken varit i arrendatorns besittning sedan lång tid tillbaka. Ursprungligen långvariga upplåtelser hade efterhand icke sällan ersatts med väsentligt kortare. En mycket stor del av industrierna var belägna i tätorter. Av det bifogade primärmaterialet syntes framgå att muntliga avtal var sällsynta.

*Järnvägsstyrelsen* har i skrivelse till utredningen den 1 december 1961 meddelat att statens järnvägar då stod som jordägare i ca 3 300 arrendeavtal. Endast en ringa del av dessa avsåg jordbruksarrende. Övriga avsåg många olika ändamål. I en del fall uppläts marken för upplagsplatser och liknande ändamål där arrendatorn icke hade egna hus. I andra fall åter har

<sup>1</sup> JO 1951 s. 351.



arrendatorn på arrendestället enklare byggnader för skilda ändamål, såsom lager, garage, partiaffär, industri eller hantverk. Skriftligt avtal var regel. Arrendetiden var ett, fem eller tio år. Kontrakten brukade vara försedda med uppsägningsklausul. Uppsägningstiden var tre, sex eller tolv månader.

För ytterligare upplysning om frekvensen av anläggningsarrende och därmed besläktade upplåtelser har utredningen inhämtat uppgifter från alla städer med mer än 50 000 innevånare. I en till städernas fastighetskontor (eller motsvarande organ) riktad skrivelse begärdes sålunda i december 1965 svar på frågan hur många upplåtelser av typen anläggningsarrende som fanns på stadens egen mark. Tillfälliga upplåtelser och sådana som avsåg kortare tid än ett år skulle ej medräknas. Samtidigt ställdes frågan hur många upplåtelser av tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostäder som gällde vid samma tid. Svar inkom från alla de tillfrågade städerna, till antalet 15 och representerande en sammanlagd befolkning av ca 2,3 miljoner personer. Det sammanlagda antalet anläggningsarrenden på stadens egen mark utgjorde för de 15 städerna sammanlagt omkring 2 000. På mark som tillhörde Stockholms stad fanns omkring 360 anläggningsarrenden. Av de tillfrågade städerna hade 13 upplåtit mark med tomträtt även för annat ändamål än bostäder. Det sammanlagda antalet sådana tomträttsupplåtelser utgjorde omkring 1 700, varav ca 1 500 fanns i Stockholm och Göteborg.

Bland de till *Sveriges lantbruksförbund* anslutna organisationerna har påträffats 45 upplåtelser som med säkerhet kunnat sägas utgöra anläggningsarrende. Upplåtare och jordägare är i regel statens järnvägar eller kommuner. De flesta anläggningsarrendena (24) innehades av Skånska lantmännens centralförening och till densamma anslutna lokalföreningar. Det genomsnittliga brandförsäkringsvärdet för var och en av de ifrågasvarande 24 anläggningarna var 244 000 kronor. Arosbygdens lantmannaförbund ägde på — till största delen — arrenderad mark i Köping ett spannmålslagerhus med ett beräknat byggnadsvärde av omkring 5 miljoner kronor. Mälardalens lantmannaförbund ägde på arrenderad mark i Värta hamnen i Stockholm en liknande anläggning med ett brandförsäkringsvärde av något över 2 miljoner kronor.

*Svenska petroleuminstitutet*, som är de oljeimporterande företagens gemensamma organ, har lämnat utredningen följande uppgifter. Enligt en år 1964 företagen inventering fanns i landet 5 180 egentliga bensinstationer. Dessutom fanns 5 060 sådana mindre försäljningsställen för bensin som vanligen drivs i anslutning till en lanthandel eller dylikt (s. k. singelstationer). De egentliga bensinstationerna kan med hänsyn till det importerande oljeföretagets dispositionsrätt till mark och byggnader delas in i följande grupper.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> De angivna procentsiffrorna grundar sig på ett representativt urval omfattande ca 80 % av alla de 5 180 egentliga bensinstationerna år 1964.



1. Oljeföretaget äger både mark och byggnader .....	22 %
2. Oljeföretaget arrenderar marken men äger själv byggnaderna .....	21 %
3. Oljeföretaget arrenderar såväl mark som byggnader .....	47 %
4. Oljeföretaget har försäljningsavtal med föreståndaren, men har icke vare sig äganderätt eller nyttjanderätt till bensinstationen .....	10 %
	<hr/> 100 %

Beträffande den största gruppen (3) torde man visserligen få räkna med att avtalet mellan oljeföretaget och fastighetsägaren i en del fall rätteligen är att beteckna som hyra. Det kan dock konstateras att vid ett mycket stort antal bensinstationer marken disponeras med arrenderätt.

*Sveriges korvhandlareförbund* har i december 1965 meddelat: Det finns omkring 3 800 fasta försäljningsställen för varm korv. Försäljningsställena är fördelade på omkring 3 000 fristående företagare. Ett relativt litet antal korvhandlare är själva ägare till marken där försäljningsstället är beläget. De övriga är antingen arrendatorer eller hyresgäster. Omkring 60 procent av samtliga försäljningsställen eller omkring 2 300 kan antagas ligga på arrenderad mark. Jordägaren är i regel en kommun. Marken upplåtes vanligen för ett år i sänder eller tills vidare. Skriftligt avtal förekommer i regel icke, men däremot ofta ett skriftligt meddelande från den upplåtande myndigheten om upplåtelsevillkoren. Denna ordning ansåg förbundet icke vara tillfredsställande. Besittningsskyddet var även i övrigt enligt förbundets mening bristfälligt. Kostnaden för att bygga och utrusta en korvkiosk brukar i dag vara av storleksordningen 60 000 à 70 000 kronor.

*Sveriges kioskägares riksförbund* har i december 1965 meddelat att det — förutom de nyss nämnda korvkioskerna — finns omkring 5 000 försäljningsställen för kioskhandel. Dessa är fördelade på omkring 3 500 var för sig självständiga rörelser. Den vanligaste markdispositionsformen är arrende. Jordägaren är också i dessa fall oftast en kommun. Vad korvhandlareförbundet meddelat om avtalsvillkor och önskemål för framtiden gäller också för kioskägareförbundet.

Den verkställda undersökningen av antalet anläggningsarrenden har väsentligen haft karaktären av en stickprovsundersökning. Det bör också observeras att det i några fall kan ha inträffat att samma upplåtelser kan ha redovisats två gånger. Även om materialet sålunda på flera sätt är ofullständigt ger det dock en allmän bild av företeelsens omfattning. Det finns anledning att räkna med att antalet anläggningsarrenden är av ungefär samma storleksordning som antalet bebyggda arrendeställen för jordbruk, dvs. omkring 30 000. — Redan i detta sammanhang bör emellertid uppmärksammas att en mycket stor del av vad som i statistiken hänförs till anläggningsarrende — det gäller särskilt om kioskerna — ligger på sådan publik mark, där upplåtelseerna icke är att anse som arrende i nyttjande-



rättslagens mening (se härom ytterligare i den speciella motiveringen till 79 § NyaAL).

### 3. Arrendelagsutredningen

#### Allmänna synpunkter

Eftersom den gällande rätten behandlar lägenhetsarrende som en enhetlig kategori, gäller vid anläggningsarrende f. n. samma bestämmelser som tidigare redovisats för bostadsarrende. Den kritik mot den gällande rätten för vilken därvid redogjorts är i sina huvuddrag tillämplig också vid anläggningsarrende. Väsentliga likheter beträffande de bakomliggande förhållandena finns mellan anläggningsarrende och bostadsarrende, men också vissa karakteristiska olikheter.

Gemensamt för båda är att arrendatorn på arrendestället gjort en — i varje fall från hans synpunkt — betydande investering i kapital och arbete, vilken investering icke utan betydande förlust kan flyttas från platsen. Karakteristiskt för båda arrendetyperna är vidare att avtalen som regel avser en kortare tid än den som arrendatorns hus tänkts kvarstå. I regel torde parterna också vid anläggningsarrende ha utgått ifrån att avtalet (vid tills-vidare-avtal) skall bestå eller (vid tidsbestämda avtal) förlängas, till dess jordägaren behöver marken för annat ändamål. Däremot torde de i regel icke ha förutsatt att de ursprungligen avtalade villkoren skall gälla oförändrade under hela besittningstiden. Anläggningsarrendatorn torde endast i undantagsfall i avtalet vara tillförsäkrad optionsrätt eller rätt att få ersättning för byggnader vid avflyttningen. Det torde också vara mycket ovanligt att arrendatorn förbehållit sig rätt att vid dödsfall eller eljest sätta ny arrendator i sitt ställe.

När det gäller olikheterna mellan anläggningsarrende och bostadsarrende är det uppenbart att ändamålet från arrendatorns synpunkt sett vid anläggningsarrende är mera renodlat ekonomiskt än vid bostadsarrende. Medan parterna vid bostadsarrende ofta nog inrättar sig med tanke på permanenta eller i allt fall mycket långvariga upplåtelser, är läget vid anläggningsarrende i regel ett annat. Vid anläggningsarrenden har marken i åtskilliga fall icke i planhänseende fått sin slutliga användning bestämd. Detta gör att man här måste ingripa med största försiktighet, när det gäller att införa sådana bestämmelser som alltför mycket kan låsa den framtida markanvändningen. — Åtskilliga av de påträffade anläggningsarrendena avser varv, oljedepåer och andra större anläggningar. I det övervägande antalet fall synes dock arrendatorerna vara småföretagare, vilkas situation kan behöva speciellt beaktas. Av skäl som nyss antytts kan enligt utredningens mening ett mera omfattande besittningsskydd för anläggningsarrendatorer icke ifrågakomma. Ett sådant ingripande skulle också kunna få till följd att jordägarna mera allmänt skulle bli obenägna att upplåta mark för anlägg-



ningsarrende och samtidigt försöka avveckla de redan bestående. Ett starkt besittningsskydd för arrendatorn kan här mer än vid bostadsarrende komma i konflikt med det allmänna intresset att — exv. i samband med ett stadsplanebeslut — relativt snabbt kunna genomföra en ändring i markanvändningen. Däremot är det rimligt att lagen tillförsäkrar också anläggningsarrendatorn ett visst grundskydd till stärkande av hans förhandlingsposition gentemot jordägaren. Det är rimligt att man därvid i möjligaste mån ansluter sig till den avtalspraxis som vanligen kan antagas följas när parterna är någotsånär jämstarka.

Av den största praktiska betydelse är givetvis, om nya bestämmelser för anläggningsarrende skall kunna upphävas genom avtal eller göras tvingande. Enligt utredningens mening är förhållandena inom detta avtalsområde sådana att man här endast i ringa mån och i väsentligt mindre omfattning än vid bostadsarrende har anledning att ingripa med tvingande bestämmelser. Utredningen föreslår därför tvingande regler vid anläggningsarrende endast i sådana situationer där det finns anledning att räkna med att de nya bestämmelserna eljest skulle bli utan all praktisk betydelse.

#### **Kategoriens avgränsning**

Som förut nämnts framstår de typer av lägenhetsarrende som utredningen betecknar som anläggningsarrende framför allt i fråga om sin ekonomiska struktur som en relativt enhetlig och i förhållande till andra på ett naturligt sätt avgränsad grupp. De utmärks liksom bostadsarrendena av att arrendatorn i enlighet med arrendeavtalet på arrendestället uppfört — eller övertagit — en egen byggnad. Anläggningsarrendet skiljer sig från bostadsarrendet bl. a. däri att arrendatorns hus — eller annan byggnad — icke i första hand skall tjäna bostadsändamål utan användas för någon på arrendestället bedriven förvärvsverksamhet. Utanför den begagnade definitionen på anläggningsarrende — och även bostadsarrende — kommer sålunda att falla exv. en idrottsförenings på annans mark belägna klubbhus eller åskådarläktare. Har arrendatorn på arrendestället ett virkesupplag eller en brädgård, och förvaras de till rörelsen hörande effekterna under tak eller eljest i en byggnad blir de föreslagna reglerna tillämpliga. Men sker förvaringen under bar himmel gäller motsatsen. Utgången blir densamma, om arrendatorns »anläggning» består endast av en kaj eller på marken utlagda järnvägsspår. I och för sig kan skäl anföras för att likställa också de sistnämnda anläggningarna med sådana där arrendatorn på marken har verkliga byggnader. Anledningen att så ej skett är att förhållandena i dessa fall mera får anses likna dem där ändamålet är att erhålla en upplagsplats. För arrende av sådant slag har emellertid några nya regler icke ansetts påkallade. Genom att anknyta definitionen till det förhållandet att på arrendestället finnes »byggnad», vilket begrepp genom byggnadslagstift-



ningen och därtill anslutande praxis erhållit en viss stadga, ger man sålunda det nya rättsinstitutet en förhållandevis klar och samtidigt naturlig gräns.<sup>1</sup>

De nya reglerna om anläggningsarrende är i första hand avsedda för rättsförhållanden av icke allt för kort varaktighet. Helt tillfälliga upplåtelser bör sålunda undantagas. Detta synes böra ske på det viset att de föreslagna nya bestämmelserna ej skall gälla, om upplåtelse tiden är bestämd till kortare tid än ett år. Härigenom torde också behovet av en särskild dispensregel vid anläggningsarrende bliva överflödigt. Utredningen anser sig å andra sidan kunna räkna med att denna möjlighet att »komma undan» de nya bestämmelserna icke skall leda till missbruk.

Bestämmelserna om anläggningsarrende bör icke vara uteslutna från tillämpning enbart av den anledningen att den av arrendatorn på arrendestället bedrivna förvärvsverksamheten endast är en del av en större verksamhet. Det är t. ex. vanligt att en industri är så belägen att byggnaderna till en del ligger på mark som disponeras med äganderätt och i övrigt på arrenderad mark. Icke heller synes det finnas anledning att kräva att just arrendatorn driver verksamheten. Om förhållandet är det att den på platsen drivna rörelsen ägs av ett bolag, vari arrendatorn måhända är delägare, är behovet av nya arrender regler fördens skull icke mindre.

Finnes på arrendestället en byggnad som tillhör arrendatorn men framstår byggnaden såsom mindre väsentlig för verksamheten, bör man här som eljest vid gränsdragningen se till huvudändamålet med avtalet. Användes arrendestället till ett större grusupplag bör således arrendet av området icke anses som anläggningsarrende endast därför att på området finnes ett våghus eller en vaktkur. Men drives en bilverkstad på området, bör upplåtelsen hänföras till anläggningsarrende även om kanske huvuddelen av marken tages i anspråk av utomhus uppställda fordon. — Uttrycket »förvärvsverksamhet» har tidigare begagnats för gränsdragning inom nyttjanderättslagens tillämpningsområde, nämligen i 38 § andra stycket hyreslagen (jfr vad därom sagts ovan s. 20 och 105).

#### **Avtalets skriftliga form och dess betydelse för arrendatorsskyddet**

För närvarande gäller för anläggningsarrende liksom för andra former av lägenhetsarrende att överenskommelse mellan parterna att avtalet skall vara endast muntligt äger giltighet. Skillnaden i rättsverkan mellan muntligt och skriftligt avtal har tidigare belysts (s. 83; jfr s. 168). Enligt utredningens erfarenhet är skriftlig form för avtalet vanligare vid anläggningsarrende än vid bostadsarrende. Med tanke på det större värde som anläggningsarrendatorns investering — jämfört med bostadsarrendatorns — genomsnittligt sett representerar, kan frånvaron av skriftligt avtal för anläggningsarrendatorn ekonomiskt sett bli mera kännbar. Samma skäl

<sup>1</sup> Se rättsfall, anmärkta i Bexelius m. fl., Byggnadslagstiftningen, 1964, s. 498.



som talar för att man för giltigheten av avtal om jordbruks- och bostadsarrende kräver skriftlig form får anses vara för handen också vid anläggningsarrende. Korvhandlareförbundets och kioskägareförbundets anmärkning att upplåtelse av mark i allmän ägo ibland sker genom ett ensidigt beslut av en myndighet behandlas — i den mån den gäller s. k. allmänplatsmark — i specialmotiveringen till 79 §.

Ett särskilt skäl, som just vid anläggningsarrende talar till förmån för krav på skriftlig form, är att utan bestämmelse därom en framtida inteckningsreform på detta område svårigen kan genomföras; mer härom i det sista avsnittet av detta kapitel.

Utredningen förordar sålunda att avtal om anläggningsarrende för sin giltighet skall kräva skriftlig form enligt samma grunder som redan gäller vid jordbruksarrende och härövan föreslagits för bostadsarrende. Förslaget innebär bl. a. att bestämmelsen icke kan upphävas genom överenskommelse mellan parterna.

#### Arrendetid och uppsägningsskydd

För innehållet av gällande rätt hänvisas till s. 86. Ett anläggningsarrende kan för närvarande upplåtas på helt obestämd tid och med mycket kort uppsägningstid eller till omedelbart upphörande vid tillsägelse. Uppenbart är att det kan förekomma situationer där det föreligger ett påtagligt praktiskt behov att med kort varsel bringa ett avtal om lägenhetsarrende till upphörande. Begränsar man synfältet till anläggningsarrendena kan det å andra sidan icke råda något tvivel om att sådana fall är tämligen ovanliga. Det är säkerligen icke heller vanligt att jordägarna i oträngt mål utnyttjar den rätt som lagen ger dem att med mycket kort varsel avhysa en lägenhetsarrendator. Enbart möjligheten härtill medför dock ett ojämnt utgångsläge vid förhandlingar mellan parterna, särskilt om det är fråga om förlängning. Den rådande ordningen ger också mången gång arrendatorn en känsla av otrygghet och ovisshet som han icke kan underlåta att taga hänsyn till i sina ekonomiska kalkyler och som därför i sista hand får betalas av kunderna. Om man beaktar den ekonomiska betydelse som ett anläggningsarrende har för arrendatorn — och indirekt också för anställda och kunder — torde det vara uppenbart att arrendatorn i allmänhet är mera betjänt av att avtalet gäller för bestämd än för obestämd tid. *Järnvägsstyrelsen* har i sin ovan omnämnda skrivelse uttalat att införandet av en viss minsta arrendetid eller minsta uppsägningstid kan medföra nackdelar av betydelse. För statens järnvägars del kunde det i vissa fall vara nödvändigt med mycket korta arrendetider. Ett fastställande av viss minsta arrendetid till exv. fem år skulle kunna vara till skada för statens järnvägar.

Samma skäl som gjort att utredningen vid bostadsarrende förordat att man från lagen avlägsnar möjligheten att låta upplåtelsen avse obestämd



tid får anses äga giltighet även vid anläggningsarrende. Utredningen vill för sin del icke bestrida att ett krav på bestämd tid i undantagsfall kan vara till olägenhet för jordägaren. Det torde emellertid vara möjligt att konstruera en bestämmelse härom så att vinsten för arrendatorn icke behöver innebära någon egentlig olägenhet för jordägaren. Utredningen anser sålunda att avtal om anläggningsarrende skall avse viss tid. Liksom fallet är med icke-sociala jordbruksarrenden torde det dock icke vara nödvändigt att lagen innehåller föreskrift om längden av den bestämda tiden, detta i motsats till vad ovan föreslagits för bostadsarrendena. Det har redan tidigare sagts att upplåtelse för viss tid, kortare än ett år, oavsett syftet får anses vara så tillfälliga att reglerna om anläggningsarrende överhuvudtaget icke bör vara tillämpliga. Däremot erfordras en regel för det fall att avtalet i strid med lagen icke innehåller någon bestämd arrendetid eller anger denna såsom gällande tills vidare. För såväl sociala som icke-sociala jordbruksarrenden stadgas att upplåtelsen i denna situation gäller för fem år (2 och 50 §§ AL). Även för bostadsarrende har utredningen föreslagit en regel av samma innehåll (72 § NyaAL). En motsvarande bestämmelse erfordras enligt utredningen också vid anläggningsarrende.

I analogi med reglerna om jordbruksarrende synes den föreslagna bestämmelsen om verkan av tills-vidare-avtal böra ges tvingande effekt. Utredningen har i fråga om bostadsarrende föreslagit övergång till den ordning som gäller vid jordbruksarrende och som innebär att parterna icke med giltig verkan kan avtala att arrendatorn behöver avträda arrendet före arrendetidens slut i andra fall än de som är särskilt nämnda i lagen. I och med att man för anläggningsarrende kräver bestämd arrendetid får det anses ofrånkomligt att motsvarande ändring sker också för dess del (jfr 3 § AL och 71 § tredje stycket NyaAL). — Beträffande frågan om jordägarens rätt till uppsägning i anledning av arrendatorns konkurs hänvisas till specialmotiveringen (81 § andra punkten).

#### **Besittningsskydd efter avtalad arrendetid**

För innehållet i den gällande rätten hänvisas till s. 99. När ett på viss tid ingånget avtal om anläggningsarrende löper ut, åligger det arrendatorn att flytta utan särskild uppsägning eller anmaning. Med tanke på att parterna i allmänhet utgår ifrån att avtalet skall förlängas, är det uppenbart att den gällande ordningen öppnar stora möjligheter för jordägaren att illojalt utnyttja arrendatorns önskan att fortsätta arrendet. Detta tillstånd blir — om ingen form av besittningsskydd införes — än mera framträdande om det av utredningen föreslagna förbudet mot tills-vidare-avtal genomföres. En arrendator, som måhända först under arrendeperiodens allra sista dagar lyckats komma till tals med jordägaren, kan i regel icke göra mycket annat än att antaga jordägarens villkor. Arrendatorns förhandlingsposition



är den sämsta tänkbara. Enligt utredningens mening är det i denna situation nödvändigt att han erhåller något slag av besittningsskydd. Eftersom de sociala skälen här får sägas vara mindre framträdande och samtidigt jordägarens intresse att med ett relativt stort mått av frihet kunna själv förfoga över marken måste beaktas, anser utredningen att en i lag inskriven optionsrätt här icke innebär en lämplig lösning. (En annan sak är att förhållandena i det särskilda fallet kan vara sådana att båda parter finner det lämpligt att i *avtalet* upptaga bestämmelser om optionsrätt för arrendatorn.) Däremot anser utredningen att det bäst överensstämmer med såväl parternas som allmänna intressen, om i lagen införes en bestämmelse om förlängning av upplåtelsens giltighet, om uppsägning — före arrendetidens slut — ej sker. Denna lösning är avgjort bättre än den tysta förlängning som gäller exv. vid icke-socialt jordbruksarrende (2 § andra stycket AL). Innebörden av den tysta förlängningen har belysts ovan s. 87 och 103). Det otillfredsställande med den tysta förlängningen, sådan den gäller i arrendelagen, är att arrendatorn först åtskillig tid efter arrendetidens utgång får klarhet i frågan om det blir något fortsatt arrende. Vid arrenden av det slag det här gäller är det i allmänhet rimligt att parterna åtminstone ett halvt år före den löpande arrendeperiodens slut — genom uppsägning — underrättar varandra, om förlängning av avtalet icke skall ske eller om — för en kommande arrendeperiod — ändring av villkoren önskas. Uppsäger jordägaren avtalet för avflyttning erhåller arrendatorn en rimlig frist att förbereda flyttningen. Avser jordägaren — vilket säkerligen är det normala — i första hand endast ändring av villkoren erhåller båda en lämpligt tilltagen förhandlingstid, varigenom icke någon av parterna behöver känna sig utsatt eller beskyldd för illojalt förfarande. Vad utredningen sålunda föreslår är ej att betrakta som någon ingripande nyhet utan torde ansluta sig till den avtalspraxis som i allmänhet tillämpas, jfr exv. den ovan återgivna redogörelsen för statens järnvägars utarrenderingar.

Sker ej uppsägning i rätt tid är det nödvändigt att lagen anger för vilken tid upplåtelsen förlänges. En lämplig regel synes vara att därvid föreskriva att avtalet förlänges med samma tid som förut gällt, dock högst fem år i sänder.

Enligt nuvarande lag åtnjuter en lägenhetsarrendator med tills-vidareavtal, om avtalet ej annorlunda stadgar, sex månaders uppsägningstid och därjämte rätt till fardag. Skillnaden mellan hans ställning och läget för en arrendator under den nya ordningen med ettårigt arrendekontrakt kan på denna punkt synas liten. Utredningen tror emellertid att parterna inför tvånget att fixera arrendetiden icke alltid skall stanna för minimitiden ett år. Vidare bör observeras att kravet på viss tid gör det möjligt att också här tillämpa den för arrendatorsskyddet betydelsefulla 3 § arrendelagen, som innebär att uppsägning från jordägarens sida ej får ske i andra fall än som särskilt anges i lagen.



Utredningen har övervägt, om bestämmelsen om automatisk förlängning skall göras tvingande, men har stannat för att icke föreslå en sådan lösning. Skälet är att förhållandena vid anläggningsarrende är mycket växlande. Många av dem kan med ett från jordbruksförhållandena lånat uttryck betecknas som »affärsarrenden». Som förut påpekats vill utredningen i fråga om dem så långt möjligt undvika bestämmelser som onödigtvis lägger band på parternas avtalsfrihet.

#### Överlåtelse av arrenderätt

För innehållet i den gällande rätten hänvisas till s. 125. Den innebär bl. a. att en anläggningsarrendators nuvarande möjligheter att — utan jordägarens samtycke — överlåta anläggningen med tillhörande arrenderätt är ytterst begränsade. En situation där arrendatorssidans beroende av jordägaren särskilt tydligt kommer till synes inträffar om arrendatorn dör och dödsboet önskar överlåta anläggning och arrenderätt. Lagen tillerkänner icke dödsboet någon rätt att genom fri överlåtelse söka utvinna det värde som ligger i den av den avlidne upparbetade rörelsen. Denna möjlighet äger dödsboet icke ens i det fall att icke någon grundad invändning kan framställas mot en föreslagen ny arrendator. Innan överlåtelse — till godtagbar efterträdare — får ske skall hembud göras till jordägaren. Om hembudet antages är visserligen dödsboet av lagen tillförsäkrat rätt till ersättning för arrenderättens värde. Men eftersom det är naturligt att arrenderätten måste värderas med största försiktighet och därmed lågt, kan denna möjlighet för arrendatorn icke mäta sig med en rätt att utan hembud kunna fritt överlåta. Den möjlighet som arrendators dödsbo äger att efter hembud till jordägaren överlåta arrendet har en arrendator i livstiden endast om avtalet är ingånget för viss tid minst tio år. Så långt avtalad arrendetid är icke särskilt vanlig. Är tiden kortare äger arrendatorn i livstiden icke ens efter hembud någon rätt att överlåta. Nämda förhållande kan icke anses tillfredsställande, även om man icke kan direkt peka på något fall, där jordägaren utan skäl vägrat överlåtelse eller där han försökt utnyttja sin ställning på arrendatorns bekostnad. Två fastighetsförvaltare med omfattande erfarenhet från just detta avtalsområde har meddelat utredningen att deras huvudmän (städer) utnyttjade lagens regler på det sättet att man försökte hålla förekommande överlåtelsevederlag på en rimlig och tämligen låg nivå. Utan kravet på jordägarens samtycke skulle vederlagen bli högre. Därigenom skulle den framtida avvecklingen, när jordägaren behövde marken för annat ändamål, i hög grad försvåras.

Utredningen har i fråga om bostadsarrende föreslagit en utvidgad rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten (s. 137). Generellt skall dock alltid gälla att ny arrendator skall från objektiv synpunkt vara godtagbar. Vid överlåtelse, som ej grundar sig på familjerättsligt fång eller har samband



med arrendatorns konkurs, har vidare på angivna skäl arrendatorns överlåtelse rätt gjorts beroende av tidigare gjort hembud till jordägaren. Även om det finns anledning att räkna med att hembud med efterföljande lösningsförfarande kommer att bli sällsynta, finns det enligt utredningens mening vid anläggningsarrende icke samma skäl att göra överlåtelse rätten beroende av hembud. Anläggningsarrende är i betydligt större utsträckning renodlat affärsmässiga avtal. Om den nye arrendatorn kan betala legan och i övrigt göra rätt för sig torde det som regel vara jordägaren likgiltigt vem den nye arrendatorn är. Skulle motsatsen undantagsvis vara fallet, bör jordägaren dock icke vara förhindrad att i avtalet förbehålla sig rätt till närmare prövning av efterträdaren eller — eventuellt — helt och hållet förbjuda överlåtelse. Härigenom öppnar man möjlighet också för den jordägare, som genom upprätthållande av överlåtelseförbud önskar förhindra spekulation i arrenderätten, att tillgodose detta intresse. Ett praktiskt fall där en utvidgad överlåtelse rätt kan bli av betydelse för arrendatorn föreligger om arrendatorn vill övergå till att driva sitt företag i aktiebolagsform.

Till förmån för en utvidgad överlåtelse rätt just vid anläggningsarrende talar också det vid denna arrendetyp särskilt påtagliga behovet att kunna utnyttja anläggningen, inklusive arrenderätten, såsom säkerhet för kredit. Detta problemkomplex skall närmare behandlas i följande avsnitt.

#### **Pantsättning av arrenderätt och arrendators byggnad**

##### *Gällande rätt*

Av olika förekommande former för ställande av säkerhet för kredit torde *pantsättningen* vara den mest anlitade. Det är sannolikt att den också äger den största nationalekonomiska betydelsen. Betraktad från långgivarens synpunkt får den också anses vara den bästa bland de i praktiken förekommande olika slagen av säkerhet. I sin enklaste form sker pantsättningen på det viset att gäldenären till borgenären överlämnar den sak som han vill pantsätta. Borgenären behåller panten till dess gäldenären infriar sin förbindelse. Försummar gäldenären det, brukar pantavtalet i regel medge borgenären rätt att sälja panten och därigenom skaffa sig täckning för sin fordran (jfr dock 10 kap. 2 § HB). Uppstår överskott vid pantrealisationen skall det redovisas till pantens ägare. Bland de egenskaper som enligt hävdvunnen praxis kräves för att en sak skall kunna tjäna som pant är dels att den har förmögenhetsvärde, dels att den kan överlåtas. Den nyss skildrade enkla metoden för pantsättning lämpar sig icke för sådan egendom där det är opraktiskt eller onödigt att långgivaren tager emot egendomen i sin besittning. Den mest typiska och samtidigt mest betydelsefulla egendoms-kategorien inom denna grupp utgör fastigheterna. För att kunna utnyttja å ena sidan pantinstitutets fördelar som säkerhetsunderlag vid kreditgivning och å andra sidan det stora värde som exv. den fasta egendomen represente-



1 ar, har man för denna och vissa andra slag av egendom, vid sidan av den traditionella handpanträtten, skapat andra former av panträtt vanligen i form av s. k. registerpanträtt. Den innebär att pantens överlämnande i borgenärens besittning ersättes av en registrering (»inteckning») av pantsättningen i ett offentligt och av myndighet fört register. Registerpanträtt, även kallad hypotekarisk panträtt eller underpant, kan enligt svensk rätt f. n. upplåtas i förutom (äganderätt till) fastighet vissa andra egendoms-kategorier, bland vilka må nämnas järnvägsrörelse, spannmål, spånadslin, hampa, fartyg och flygmaskiner, allt i enlighet med särskilda lagar. Registerpanträtt kan vidare upplåtas i vissa särskilda rättigheter till fast egendom nämligen tomträtt och vattenfallsrätt. Finnes byggnad på mark som är upplåten med tomträtt eller vattenfallsrätt omfattar tomträtten (vattenfallsrätten) även byggnaden. Upplåtes registerpanträtt i tomträtten (vattenfallsrätten) gäller därför panträtten även i byggnaden. Eljest kan registerpanträtt icke stiftas i byggnad på annans mark. Dylik byggnad hänföres nämligen icke till det juridiska begreppet fast egendom. Eftersom stiftande av handpanträtt i byggnad på annans mark skulle innebära byggnadens överlämnande i långgivarens besittning, något som av naturliga skäl knappast ifrågakommer, saknas f. n. ett tidsenligt panträttsinstitut för sådan byggnad.<sup>1</sup>

Vilka möjligheter står då f. n. till buds för en arrendator med egna hus som vill utnyttja byggnaderna och arrenderätten som underlag för kredit? Vad till en början beträffar själva *arrenderätten* kan den pantsättas, om den kan överlåtas; härför kräves som framgått av den tidigare redogörelsen medgivande av markens ägare. För giltig pantsättning av arrenderätt torde vidare krävas att panthavaren inträder i besittningen av egendomen.<sup>2</sup> Den förefintliga möjligheten att pantsätta arrenderätt är alltså för flertalet fall av ringa praktiskt värde. — Ett sätt att utnyttja *byggnad* på annans mark (ev. med tillhörande arrenderätt) såsom säkerhet för kredit är att göra byggnaden (ev. tillsammans med arrenderätten) till föremål för s. k. *säkerhetsöverlåtelse*. Ägaren till huset överlåter därigenom äganderätten till huset till långgivaren. Transaktionen kräver icke för sin giltighet att säljaren avstår från besittningen. Vad köparen-långgivaren beträffar torde säkerhetsöverlåtelsen för hans del icke medföra någon bättre ställning än om han vore panthavare.<sup>3</sup>

Säkerhetsöverlåtelsen får anses vara en utpräglad nödlösning, och den företer också flera brister. Till en början är det givetvis otillfredsställande att ett förfogande som i realiteten är avsett att vara ett ställande av säkerhet ges formen av ett köp (eller annan överlåtelse). Särskilt framträdande blir

<sup>1</sup> NJA 1954 s. 455.

<sup>2</sup> Jfr SOU 1964: 10 s. 82 med hänvisningar.

<sup>3</sup> Karlgren, Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis, 1959, s. 202.



denna synpunkt i de fall då behov föreligger att kunna överlåta till skilda kreditgivare, något som i och för sig icke torde vara ogiltigt.<sup>4</sup> En praktiskt mycket betydelsefull olägenhet är vidare att en offentlig registrering av dessa transaktioner icke sker. Härigenom öppnas lätt möjligheter till illojala förfaranden, vilket givetvis minskar säkerhetsöverlåtelsens användbarhet. Mot användandet av säkerhetsöverlåtelse för ställande av säkerhet för kredit har också uttalats kritik i skilda sammanhang. Förlagsintekningskommittén yttrade sålunda.<sup>5</sup>

Detta sätt att belåna byggnad är emellertid förenat med vissa olägenheter. Sålunda synes oklarhet i skilda hänseenden råda angående innebörden och verkningarna av rättshandlingen. Emedan säkerhetsöverlåtelsen blir gällande utan att något slag av publicitet behöves iakttagas, är långgivaren icke tryggad mot den eventualiteten, att egendomen, när den överlåtes till säkerhet, redan dessförinnan i tysthet gjorts till föremål för överlåtelse; sådan överlåtelse är i och med avtalet gällande mot tredje man och således också mot honom. Detta förhållande kan även innebära risk för skentransaktioner i syfte att omintetgöra långgivarens säkerhet. Nu antydda risker, mot vilka långgivaren för övrigt i regel torde åtnjuta straffrättsligt skydd, är väl i vanliga fall tämligen små. Emellertid lär säkerhetsöverlåtelse av byggnad icke förekomma i någon större utsträckning, vilket kan anses tyda på att denna säkerhetsform betraktas med en viss misstro inom kreditlivet. Från bankhåll har uttalats, att utvägen att arrangera säkerhetsöverlåtelse icke innebär någon tillfredsställande lösning.<sup>6</sup>

### 1961 års riksdagsärendet

Genom skrivelse den 16 juni 1961 (nr 87; jordbruksdepartementet) har till utredningen utan närmare direktiv överlämnats *dels* två vid 1961 års riksdag väckta likalydande motioner (I: 496 och II: 580) om lagstiftning i syfte att möjliggöra utnyttjande av byggnad på annans mark såsom säkerhet

<sup>4</sup> Karlgren a. a. s. 207.

<sup>5</sup> SOU 1964: 10 s. 79.

<sup>6</sup> I den rättsvetenskapliga litteraturen har kritiken mot säkerhetsöverlåtelsens användande för kreditändamål varit än skarpare. Professor Svante Bergström yttrar i SvJT 1955 s. 385: »Jag föreställer mig, att gemene man, som vet på ett ungefär vad äganderätt är, blir ganska förvånad, om han ställs inför något som kallas äganderätt men inte är äganderätt utan något som han nog ganska lätt kan identifiera som panträtt. Och än mer förvånad kan han bli, om lagen säger honom, att han inte får kalla det som i verkligheten är pant för pant, ty då blir avtalet inte giltigt, medan det däremot går mycket bra att kalla det som är pant för något helt annat, nämligen köp. Vidare tycks det mig både för gemene man och domstolar och myndigheter vara besvärande att inte veta, i vad mån man i olika fall skall tillämpa köpregler eller panträttsregler. Detta talar ju närmast för att man bör samla alla säkerhetsavtal under en hatt och tillämpa panträttsregler.» — Justitierådet Karlgren yttrar i Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis, 1959, s. 209. »Det måste understrykas, att behovet av en lagstiftning avhjälpande det oeffterrättslighetstillstånd, som alltså nu råder med hänsyn till utnyttjande av byggnad å annans grund för kreditändamål, är stort. Det är förvånande att våra lagstiftande myndigheter icke ådagalagt något intresse för denna ganska betydelsefulla fråga. Rättskipningen har visat sig vara ur stånd att genomföra regler, som fylla rimliga anspråk på området. — — Någon ändring framdeles av rättspraxis därhän, att säkerhetsöverlåtelse av byggnad å annans grund underkastats traditionskravet, torde ej vara att påräkna — alldeles bortsett från att detta ej skulle innebära, att de praktiska svårigheterna på området övervunnes.»



för kredit, dels första lagutskottets i anledning av motionerna avgivna utlåtande.<sup>7</sup>

I *motionerna* framhölls bl. a., att det måste betraktas som ett allmänt intresse, att förmögenhetsobjekt i största möjliga utsträckning kunde utnyttjas för kredit. Trots att så småningom en ganska rik flora av lagar och förordningar kommit till stånd för att tillmötesgå detta intresse, hade man likväl beträffande byggnad på annans mark icke funnit någon lösning, som ens tillnärmelsevis kunde betecknas som tillfredsställande. Den ekonomiska betydelsen av att detta slag av byggnader svårligen kunde nyttjas som säkerhet för kredit kunde knappast uppskattas. Det fanns flera grupper av intressenter. Åtskilligt tydde på att det ekonomiska intresset av en praktisk möjlighet att kunna på normalt sätt använda byggnader av detta slag för kredit var växande. Motionärerna hemställde att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning i syfte att få till stånd en legal reglering som på ett tillfredsställande och betryggande sätt möjliggjorde att byggnad på annans mark kunde utnyttjas såsom säkerhet för kredit.

I remissyttranden över motionerna tillstyrktes motionsyrkandet obetingat av *förlagsintekningskommittén*, *Sveriges advokatsamfund*, *Svenska bankföreningen*, *Sveriges jordbrukskassaförbund* och *RLF*. *Arrendelagsutredningen* liksom *Föreningen Sveriges stadsdomare* förklarade sig icke vilja motsätta sig att en utredning kom till stånd. *Föreningen Sveriges härads-hövdingar* ställde sig positiv till syftet men ifrågasatte om det var lämpligt att tillsätta en särskild utredning.

*Förlagsintekningskommittén* påpekade att även om frågan hade nära samband med andra lagstiftningsuppgifter, bl. a. kommitténs eget arbete, det likväl icke var nödvändigt att först avvakta resultatet därav. Kommittén yttrade i detta sammanhang.

Införandet av en registerpanträtt torde emellertid vara förenat med icke obetydliga svårigheter. Sålunda medför förhållandet till markägaren vissa komplikationer, vartill komma de problem som äro förknippade med att byggnad och grund sedermera kunna komma i samma ägares hand. De nu åsyftade svårigheterna böra dock icke föranleda till att man avstår från att söka lösa denna viktiga lagstiftningsfråga. — Slutligen må anföras, att tillräcklig anledning saknas att låta frågan om införande av ett särskilt pantsättningsinstitut för byggnader anstå tills en reform av handelsbalkens panträttsbestämmelser kan komma till stånd. Då problemställningarna äro väsentligen olikartade, föreligger icke något sådant samband mellan dessa lagstiftningsfrågor att ett dylikt uppskov är motiverat. Fastmer anser kommittén, att en lagstiftning rörande panträtt i byggnader på annans grund bör genomföras utan dröjsmål.

*Föreningen Sveriges härads-hövdingar* bedömde behovet olika beroende på om byggnaden användes i förvärvsverksamhet eller ej.

<sup>7</sup> Nr 45. Jfr kap. I avsnitt 4. Motioner av liknande innehåll väcktes vid 1949 års riksdag (I:113 och II:132). Jfr andra lagutskottet nr 4 och riksdagens skrivelse nr 50. Ärendet redovisas av lagberedningen i dess förslag till ny lagstiftning om tomträtt, SOU 1952: 28 s. 37 och får anses formellt slutbehandlat i samband med 1953 års ändringar i tomträttslagstiftningen, NJA II 1953 s. 338.



Motionärernas önskemål gå emellertid i första hand ut på att i avsevärd utsträckning utvidga möjligheterna att utnyttja byggnad å ofri grund som kreditsäkerhet. I vissa fall, särskilt då det gäller byggnader som utnyttjas i förvärvsverksamhet, t. ex. bensinstationer, kiosker, byggnader för småindustri, av jordbruksarrendator uppförda byggnader, synes det vara ett behjärtansvärt intresse att dylika möjligheter öppnas. Däremot är föreningen mera tveksam när det gäller sommarstugubebyggelsen. Härigenom skulle man nämligen uppmuntra till att dylik i ökad utsträckning komme till stånd å arrenderad mark. Enligt föreningens åsikt skulle det främja en sundare utveckling av denna bebyggelse om den i huvudsak kunde begränsas till särskilda för ändamålet avsedda tomter och därigenom planeras under de fastare former, som gälla för fastighetsbildningen. — — — Då tradition icke kan ifrågakomma, måste pantsättningen ovillkorligen på annat sätt erhålla publicitet, eftersom »tyst» pantsättning skulle medföra alltför stora risker för rättsförluster. En offentlig registrering av pantupplåtelseaktualiserar problemet om vad som skall erfordras för att identifiera och beskriva byggnaderna och nödvändiggör en relativt dyrbar förvaltningsapparat. Vidare måste man lösa frågan om de pantsatta byggnadernas övergående till fast egendom, i vilket fall pantupplåtelse skulle komma i konflikt med inteckningarna i den fasta egendomen. Den viktigaste förutsättningen för genomförandet av förslaget är emellertid att nyttjanderätten till den mark, varå byggnaden uppförts, är tryggad och kan bli föremål för överlåtelse vid eventuell pantrealisation. Härförutan skulle säkerheten icke komma att tillerkännas större värde ur kreditsynpunkt. Enligt gällande nyttjanderättslag (2 kap. 8 § första stycket) är arrenderätten i princip icke överlåtbar. Emellertid gälla enligt andra stycket i nämnda paragraf (vilken enligt 70 § gäller även för lägenhetsarrende) vissa modifikationer, som väl icke äro tillfyllest som grund för en panträtt men möjligen kunde tänkas omgestaltade så att de kunna fylla detta ändamål.

Av det sagda framgår, att den väckta frågan har åtskilliga aspekter, av vilka somliga ha nära samband med andra lagstiftningsfrågor. De här ovan berörda arrenderättsliga frågorna synas sålunda böra behandlas av den nyligen tillsatta arrendelagsutredningen. De centrala frågorna om panträtt och säkerhetsöverlåtelse synas böra behandlas vid den i olika sammanhang signalerade (se första lagutskottets utlåtande nr 29 vid 1960 års riksdag) utredningen om reformering av pant-rätten. Slutligen kan det erforderliga registreringsförfarandet ha visst samband med den omläggning av inskrivningsväsendet, som föranleds av det nu föreliggande förslaget till ny jordabalk.

*Arrendelagsutredningen* framhöll i sitt yttrande över motionerna att frågan om en inteckningsreform i fråga om byggnader på annans mark erbjöd åtskilliga problem av såväl principiell som praktisk art. Behovet var också väsentligt olika vid olika typer av arrenden. Utredningen ställde till en början frågan varför möjligheten till registerpanträtt eller förlagsinteckningsrätt i sådan byggnad dittills icke införts i svensk rätt.

Såsom i motionerna angivits var det främst farhågorna för de komplikationer som skulle inträffa om byggnaderna införlivades med fastigheten som föranledde att förlagsinteckningsrätten icke kom att omfatta byggnad (se kommittéförslaget i ämnet, 1881, s. 50, en ledamot skiljaktig, s. 60). Liknande synpunkter anfördes vid införandet av lagen om inteckning i jordbruksinventarier (SOU 1930: 2 s. 123) och 1932 års ändringar i förlagsinteckningsförfordningen (prop. 107/1932 s. 15). — Skälen för att ej medge registerpanträtt har sannolikt varit desamma.



Vid jordbruksarrende förekommer det — numera dock mycket sällan — att de för jordbruket erforderliga byggnaderna äges av arrendatorn. Däremot är det ej så ovanligt att en jordbruksarrendator vid sidan av den byggnads- och underhållsskyldighet, som enligt lag eller avtal åligger parterna i arrendeförhållandet, uppför byggnad för eget bruk, t. ex. ett växthus eller ett hus för sommargäster. Naturligtvis förekommer det också att en tillträdande arrendator av en avträdande (eventuellt efter föregånget hembud till jordägaren — —) övertager dennes överloppshus. — Inom området för jordbruksarrende kan fastställas en tendens att tillämpa allt kortare arrendetider. Därmed har nog också i allmänhet arrendatorernas intresse av att uppföra egna byggnader minskat. Så långt utredningens erfarenhet sträcker sig, föreligger beträffande jordbruksarrende f. n. icke något större eller mera allmänt behov att kunna utnyttja arrendatorns byggnader för kreditändamål.

Vid lägenhetsarrende finnes icke någon laglig byggnadsskyldighet för någon av parterna i arrendeförhållandet. En undersökning som utredningen gjort visar att »byggnad på annans grund» i samband med lägenhetsarrende är en mycket vanlig företeelse. I de flesta fallen torde byggnaderna utgöras av sommarstugor och annan fritidsbebyggelse. Överloppshusen utgöres emellertid även av andra bostadshus — mest enfamiljshus — samt verkstäder, lagerhus, byggnader för mindre industrier, bensinstationer och liknande. I fråga om lägenhetsarrendators hus torde behovet att kunna utnyttja huset för kreditändamål vara betydligt större och allmännare än i fråga om jordbruksarrendators hus.

*Utskottet* hemställde att motionerna icke skulle föranleda annan åtgärd än att motionerna jämte utskottets utlåtande överlämnades till arrendelagsutredningen, vilket också som ovan nämnts blev riksdagens beslut. I sin motivering yttrade utskottet.

Motionärernas åsikt att behov föreligger av en lagstiftning för att möjliggöra att byggnad på annans mark kan utnyttjas för kredit bekräftas i olika uttalanden från remissinstanserna. Även utskottet är av den uppfattningen, att de i motionerna framförda synpunkterna förtjänar beaktande. Vid bedömande av om en lagstiftning bör genomföras inom ifrågavarande område måste emellertid hänsyn också tagas till de olägenheter av framför allt social natur, som kan följa av en utvidgning av kreditmöjligheterna. Vidare måste beaktas den återverkan en sådan lagstiftning kan medföra i fråga om fastighetsbildningen.

Det kanske viktigaste spörsmålet vid utarbetande av en lagstiftning enligt motionärernas yrkande torde bli, hur låntagarens nyttjanderätt skall kunna tagas i anspråk av långivaren vid tvångsrealisation av byggnaden. För att sådant ianspråktagande skall kunna ske är det erforderligt att nuvarande rättsliga reglering av förhållandet mellan jordägare och nyttjanderättshavare reformeras. Denna fråga har emellertid stark anknytning till det uppdrag som lämnats arrendelagsutredningen. Enligt utskottets mening bör denna utrednings förslag framläggas, innan närmare övervägs huruvida den av motionärerna påyrkade utredningen skall komma till stånd. Det synes dock lämpligt, att motionerna överlämnas till arrendelagsutredningen för att tagas i beaktande vid dess arbete.

### **Sammanfattande synpunkter**

Arrendelagsutredningen har ansett det vara lämpligt att redovisa det ifrågavarande ärendet i samband med förslaget till nya bestämmelser för anläggsarrende. Anledningen är dels att behovet av en inteckningsreform synes



vara särskilt stort beträffande just denna arrendekategori, dels att en reform i fråga om dessa arrenden förefaller att möta de minsta svårigheterna. Utredningen avser för sin del icke att framlägga ett utarbetat förslag om hur en inteckningsreform skall genomföras. Arbetet därmed faller i allt väsentligt utanför arrendelagsutredningens egenliga arbetsområde. Utredningen kommer därför att begränsa sig till att framhålla synpunkter på behovet av en reform och i samband därmed föreslå sådana ändringar i arrendelagstiftningen som är erforderliga för en inteckningsreform.

Vid *jordbruksarrende* var det förr icke ovanligt att arrendatorn ägde vissa eller alla hus på arrendestället. I landskapslagarna (utom Östgötalagen) förutsattes detta rent av vara regel. Att en jordbruksarrendator i dag är ägare till alla husen på arrendestället är ytterst sällsynt. Däremot inträffar det att han äger en enstaka byggnad, som han då i regel uppfört med tanke på en mera specialinriktad drift. Det kan vara fråga om exv. svinhus, hönseri, silo eller växthus. Utredningen bedömer saken så att, även om behov undantagsvis kan föreligga att kunna utnyttja även dylik byggnad som underlag för kredit, frågan knappast är av den betydelse att man har anledning att enbart fördenskull överväga en panträttsreform. En sådan är också här svår att genomföra av det skälet att en reform får anses kräva att den egendom som panträkten skall avse i princip är överlåtbar. Om en panträtt för byggnad på annans mark skall bli av något praktiskt värde, torde den normalt böra omfatta såväl byggnaden som arrenderätten. För den hittills vanliga typen av jordbruksarrende är det emellertid knappast tänkbart att ge arrendatorn frihet att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten. Om man å andra sidan i framtiden får en legal möjlighet att stifta registerpanträtt i byggnad på annans mark, synes det icke vara omöjligt att det nya rättsinstitutet kan bli till nytta också för exv. jordbruksarrendatorer med egna hus i sådana fall där jordägaren medger arrendatorn rätt att överlåta arrendet.

När det gäller bostadsarrende och då närmast *sommarstugearrende* har utredningen av orsaker som tidigare berörts (s. 77) föreslagit att denna arrendekategori i varje fall tills vidare lämnas utanför en eventuell inteckningsreform. — Annorlunda ställer sig saken beträffande *anläggningsarrende*. För hela den kategori, som här hänförts till anläggningsarrende, föreligger säkerligen ett stort behov att kunna utnyttja arrenderätten i förening med de egna byggnaderna som underlag för kredit. Det gäller lika mycket för de miljonanläggningar som representeras av exv. de oljedepåer och lagerhus som finns i hamnarna som de bilverkstäder och korvkiosker som i stort antal byggts på annans mark. En del av nu ifrågavarande företagare ordnar f. n. sin kreditfråga på det sättet att bl. a. byggnaden göres till föremål för säkerhetsöverlåtelse till arrendatorn-rörelseidkarens huvudleverantör, som då samtidigt blir arrendatorns förlagsgivare. Det säger sig självt att det därvid lätt inträffar att arrendatorn i förhållande till leveran-



tören kommer i ett ekonomiskt beroende, som är starkare än om han kunde utnyttja den allmänna kreditmarknaden. Till utredningen har vid flera tillfällen under dess arbete både från arrendatorer och jordägare framförts den synpunkten, att behov föreligger — vid sidan av tomträten — av en praktisk möjlighet att pantsätta byggnad på annans mark. Många markägare — det gäller främst städer — anser att tomträtt i vissa fall binder jordägaren alltför mycket och att tomträten sålunda ofta icke lämpar sig för vissa slag av värdefullare mark, t. ex. i hamnområden. Å andra sidan är just på sådan mark många mycket dyrbara byggnader och anläggningar uppförda av företagare som disponerar marken med arrenderätt. — Enligt utredningens mening saknas anledning att icke försöka tillgodose det här föreliggande behovet. Innan närmare beröres i vad mån detta kräver ändringar i arrendelagstiftningen, vill utredningen erinra om förlagsinteckningskommitténs nyligen framlagda förslag om s. k. företagsinteckning.<sup>8</sup> Förlagsinteckningskommittén föreslår att de hittillsvarande instituten förlagsinteckning och inteckning i jordbruksinventarier — med bibehållande av den principiella innebörden hos de båda äldre rättsinstituten — sammanslås till en gemensam rättsbildning, *företagsinteckning*. — Kommittén föreslår den nyheten att byggnad på annans mark ävensom arrenderätt skall kunna omfattas av företagsinteckning. Det är uppenbart att om kommitténs förslag genomföres, i viss mån nya möjligheter skapas att utnyttja sådan byggnad jämte arrenderätt som säkerhet vid kredit.<sup>9</sup> Att märka är emellertid att företagsinteckning (liksom förlagsinteckning) icke medför någon panträtt utan endast en förmånsrätt i den intecknade egendomen. Skillnaden visar sig framför allt däri att inteckningens rättsverkan förfaller om den intecknade egendomen överlåtes. Här föreslår visserligen kommittén att — vid överlåtelse av intecknad verksamhet jämte därtill hörande företagsintecknad egendom — egendomen under en övergångstid skall häfta för inteckningen även i den förste förvärvarens hand. Även med de föreslagna nyheterna kommer dock att bestå en avsevärd skillnad mellan företagsinteckning och panträtt. Detta har även kommittén varit medveten om (s. 80 och 81).

Enligt kommitténs uppfattning torde frågan om belåning av byggnad på annans mark kunna få en i allo tillfredsställande lösning endast genom att för egendom av detta slag anordnas ett särskilt panträtsinstitut, som icke bygger på besittningsövergång utan där publicitetskravet tillgodoses genom inteckning eller annan registreringsåtgärd. Att utforma en sådan registerpanträtt är emellertid vanskligt. Särskilt med hänsyn härtill torde en lagstiftning i ämnet icke vara att vänta inom en närmare framtid. Enligt kommitténs åsikt finns skäl att överväga, huruvida man icke nu, i saknad av ett ändamålsenligt panträtsinstitut, bör medtaga byggnad på annans mark bland den egendom som är föremål för företagsinteckning. Det finns knappast anledning att tro, att man genom att tillåta företagsinteckning i byggnad

<sup>8</sup> SOU 1964:10, särskilt s. 80.

<sup>9</sup> Lagförslag i överensstämmelse med förlagsinteckningskommitténs betänkande bl. a. på denna punkt har hänskjutits till riksdagen genom proposition nr 23/1966.



på annans mark skulle, om en panträttslagstiftning senare blir aktuell, avsevärt försvåra dennas genomförande. — — — På grund av vad sålunda anförts föreslår kommittén — ehuru medveten om att förslaget icke är fullt tillfredsställande — att företagsinteckning får, i avbidan på att ändamålsenliga pantregler införes, omfatta byggnad på annans mark. Med byggnad torde härvid böra likställas annan därmed jämförlig anläggning.

Det framgår av förlagsinteckningskommitténs betänkande att förlagsinteckning hittills erhållit sin huvudsakliga användning som komplement till fastighetsinteckning. En fabriksägare utnyttjar i kreditsyfte t. ex. fabriken genom fastighetsinteckning samt sådana maskiner och inventarier, som icke är tillbehör till fastigheten, genom förlagsinteckning. Det är tydligt att man räknar med att detta användningssätt skall dominera också i framtiden. De företagare som är innehavare av anläggningsarrenden är emellertid i de typiska fallen icke ägare av någon fastighet som i samband med rörelse kan utnyttjas som kreditunderlag. Av detta och övriga här anförda skäl är det sålunda tydligt att den ifrågasatta företagsinteckningsreformen icke är tillfyllest för att tillgodose det behov som — särskilt vid anläggningsarrende — föreligger att kunna utnyttja byggnad på annans mark såsom underlag för kredit. Arrendelagsutredningen har, såvitt på den ankommer, sökt beakta detta behov genom att för den särskilda gruppen anläggningsarrenden, där behovet i fråga är särskilt starkt, föreslå sådana ändringar i arrendelagen som kan antagas vara ägnade att *underlätta genomförandet av en inteckningsreform*. Vad som därvidlag får anses vara av särskild betydelse är *dels* förslaget om obligatorisk skriftlig form för avtalet, *dels* den väsentligt utvidgade substitutionsrätten för anläggningsarrendator (79 § tredje stycket 2. och 81 § NyaAL). Arrenderätten föreslås bli överlåtbar med de enda begränsningarna att ny arrendator skall vara godtagbar och att avtal om substitutionsförbud — utom vid arrendatorns konkurs — äger giltighet. Det är givet att det tänkta panträttsinstitutet skulle bli ännu mera användbart utan dessa begränsningar. Av skäl som redovisas ovan (s. 152) har utredningen dock ansett sig icke kunna avstå från dem. Det kan emellertid antagas att det ifrågasatta panträttsinstitutet likväl kommer att bli av icke ringa praktisk betydelse. Den av utredningen föreslagna bestämmelsen att den till vilken arrende skall övergå genom substitution skall vara godtagbar låter sig visserligen icke helt förena med kravet att pant skall vara överlåtbar, om nämnda egenskap toges i betydelsen *fritt* överlåtbar. Det torde emellertid icke vara nödvändigt att överlåtbarheten ges denna vidsträckta innebörd. För överlåtelse av fast egendom, särskilt sådan som är taxerad som jordbruksfastighet, gäller åtskilliga begränsningar i överlåtelse-rätten utan att detta veterligen — i någon mera avsevärd grad — minskat den ifrågavarande egendomens användbarhet som underlag för kredit.<sup>10</sup>

Så som förslaget till ny arrendelag är konstruerat kan parterna i ett avtal

<sup>10</sup> Jfr Undén, Svensk sakrätt I, § 27, I.



om anläggningsarrende även under löpande arrendetid med giltig verkan överenskomma att arrendet ej skall få överlåtas. Är arrenderätten belastad med inteckning för fordran skulle därigenom inteckningshavarens rätt kunna utsläckas. Huvudsakligen i syfte att förhindra ett dylikt resultat har utredningen föreslagit att — oavsett vad jordägaren och arrendatorn avtalat — arrendatorns konkursbo alltid skall vara behörigt att överlåta arrenderätten till en godtagbar ny arrendator. Det kan förefalla alltför omständligt att i dylika situationer behöva tillgripa *konkurs* för att realisera panthavarens rätt. Utredningen har emellertid räknat med att förhandenvaron av en sådan bestämmelse skall vara tillräcklig för att den endast i undantagsfall skall behöva tillämpas. Utredningen är på det klara med att om en pant-rättsreform sker i fråga om byggnad på annans mark, man måste ordna förhållandena så att icke jordägaren och arrendatorn med förbigående av panthavaren och till nackdel för denne kan upphäva eller ändra arrendavtalet. Det kan därvid bli aktuellt att göra ytterligare ändringar i arrendelagen, exv. i reglerna om rätten att överlåta arrenderätten.

En svårighet som vid diskussionen om en panträttsreform för byggnad på annans mark brukar framhållas är den att värdet av panträtten — om särskilda åtgärder icke vidtages — med lätthet kan omintetgöras genom att äganderätten till byggnaden *övergår till ägaren av marken*. Enligt gällande rätt anses byggnaden därvid förlora sin egenskap av lös egendom och i stället bli en del av den fastighet på vars mark den är belägen. Samtidigt blir den omfattad av de fordringsinteckningar som finns i fastigheten. *Förlagsinteckningskommittén* anser att de härvidlag uppkommande svårigheterna överdimensionerats (s. 80).

Vad beträffar den tidigare framförda invändningen, att den som innehar inteckning i byggnad på annans mark går förlustig sin förmånsrätt om byggnad och mark kommer i samma ägares hand, må till en början erinras om att redan nu en liknande situation kan uppkomma. Så kan ske, t. ex. om företagaren driver industriell verksamhet i en förhyrd byggnad och förlagsinteckning omfattar maskiner eller andra redskap som står i sådan förbindelse med byggnaden att de skulle komma att utgöra tillbehör till fastigheten därest företagaren förvärfvade denna (se 3 och 4 §§ lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra). Någon praktisk olägenhet av detta förhållande har icke försports.

Kommittén har övervägt möjligheterna att meddela regler i syfte att trygga inteckningshavaren mot risken av att inteckningsrätten upphör till följd av att byggnad och mark förenas i samma hand. Sålunda kan tänkas att — i likhet med vad som skett i den ——— finländska lagen om lösöreinteckning — låta inteckning i byggnad behålla sin verkan, fastän byggnaden blivit tillbehör till fastigheten, och bereda inteckningen företräde framför inteckningar i denna. En dylik anordning, som förutsätter tämligen komplicerade lagregler, kan emellertid icke anses nödvändig. Risken att byggnad och mark förenas synes nämligen ofta icke vara större än att en långivare kan tänkas vara beredd att bortse från den. Så t. ex. kan den vara praktiskt taget utesluten, då marken äges av staten eller av kommun. De nu åsyftade fallen får antagas vara så pass många att det framstår såsom berättigat att



utsträcka företagsinteckningen till att omfatta byggnad på annans mark utan att införa speciella bestämmelser till inteckningshavarens skydd i förevarande hänseende. Vad angår de fall, då långivaren finner risken för att byggnad och mark förenas så beaktansvärd att säkerheten i byggnaden framstår som ringa eller ofärdigt och alltså icke får någon betydelse för lånevillkoren, torde nämnvärd olägenhet ej föräledas av att inteckningen omfattar jämväl byggnaden.

Av den härovan lämnade redogörelsen för förekomsten av anläggningsarrenden torde ha framgått att en mycket stor del av dem är belägna på publik jord. (Här bortses från upplåtelser av s. k. allmänplatsmark, som närmare behandlas i specialmotiveringen till 79 §.) I varje fall för sådan jord torde sålunda en lösning, som är analog med vad kommittén förordat, vara till fyllest. Oavsett om man för andra anläggningsarrenden gör på samma sätt eller icke synes dock den nu berörda komplikationen icke vara av den beskaffenhet att den bör lägga hinder i vägen för en panträttsreform.

För att en panträtt skall bli av något värde och kunna fullgöra sin uppgift i det ekonomiska livet måste man kräva icke blott att pantens värde vid behov kan realiseras utan också att detta värde icke utan vidare kan förstöras. Naturligtvis kan man icke generellt skydda pantsatt egendom i större utsträckning än annan; och vad beträffar de fall av pantsättning, där egendomen får kvarbliva i ägarens besittning har lagstiftaren redan ansett sig kunna bortse från risken att pantsättaren-besittaren själv förstör sin egendom. Risken härför torde ej vara större vid hypotek i arrenderätt med därtill hörande byggnad än vid hypotek i fastighet eller fartyg. Vad man däremot måste gardera sig mot är sådan *pantförstöring* som skulle kunna vara till fördel för pantsättaren och/eller tredje man. Vid pantsättning av nyttjanderätt kan en pantförstöring ske under upplåtelse tiden, om nyttjanderätten uppsäges och nyttjanderättshavaren i anledning därav tvingas att flytta och riva eller flytta byggnader som han haft på den upplåtna marken. Vid pantsättning av tomträtt har man löst problemet med pantförstöringen på det sättet att nyttjanderätten ej kan uppsägas av jordägaren annat än vid utgången av bestämda perioder. Nyttjanderättshavaren själv får överhuvudtaget ej uppsäga tomträten. Försummad avgäldsbetalning kan sålunda ej leda till uppsägning eller förverkande av tomträten. En annan väsentlig garanti mot pantförstöring är det av lagen uppställda kravet att tomträtt i princip endast får upplåtas i fastigheter i allmän ägo. Om varje enskild fastighetsägare kunde fritt upplåta tomträtt i sin fastighet, måste man räkna med att fall skulle kunna inträffa där en i tomträten upplåten panträtt kunde bli värdelös genom att fastigheten gjordes till föremål för exekutiv försäljning utan att förbehåll gjordes (eller behövde göras) om tomträttsbestånd. För att fastighetsägarens fordringsägare icke skulle bli lidande vid exekutionen får man räkna med att en sådan eller liknande ordning hade varit tämligen ofrånkomlig.

Vid den närmare utformningen av en inteckningsreform i fråga om arren-



derätt med tillhörande byggnader får det antagas att just intressekollisionen mellan jordägarens och arrendatorns panträttshavare blir en av huvudfrågorna. Man kan här tänka sig en lösning efter tomträttslinjen, d. v. s. panträtt i arrenderätt får upplåtas endast när marken ägs av sådana subjekt om vilka man med stor sannolikhet vet att de icke försätter sig i det läget att deras fastigheter blir föremål för exekutivt förfarande. Om man vill utvidga kretsen av jordägare, kan problemet om panthavarens skydd mot ny ägare tänkas bli löst på grundval av den linje som utredningen själv förordat vid exekutiv försäljning i vissa fall av mark som är upplåten med bostadsarrende. Utredningen föreslår där att avtal som är förenade med optionsrätt under vissa förhållanden skall kunna bestå mot ny ägare i större utsträckning än arrenderätt gör i motsvarande situation enligt gällande ordning. En viss kombination av ifrågavarande båda alternativ kan också tänkas leda till praktiskt användbara resultat. Utredningen är övertygad om att det är möjligt att skapa ett panträttsinstitut för arrenderätt och byggnad på annans mark utan att fördenskull arrenderätten binds på liknande sätt som vid tomträtt. Givet är att pantsäkerheten generellt sett icke blir lika värdefull som panträtt i exv. tomträtt eller äganderätt. Fördenskull behöver den dock icke bli svag. Det bör således icke vara omöjligt att konstruera den ifrågavarande panträtten som en betydligt starkare rätt än vad som följer med exv. förlags- eller företagsinteckning.

Av de många spörsmål som måste lösas i samband med en inteckningsreform för byggnad på annans mark skall här slutligen endast beröras frågan om *det pantsatta objektets individualisering*. Genom kravet på skriftlig form för upplåtelsen (79 § tredje stycket 2. NyaAL) får det anses att avtalet som sådant blir i tillräcklig grad bestämt. Därmed är emellertid icke sagt att objektet för upplåtelsen alltid blir bestämt med sådan tydlighet att det kan identifieras även av en utomstående, vilket synes böra krävas. I de fall då en arrendeupplåtelse avser ett område som är identiskt med en registerfastighet föreligger icke något problem. Detta fall tillhör emellertid undantagen. Det är i andra fall mycket vanligt — även då skriftligt kontrakt använts — att arrendestället icke blivit på ett fullt tydligt sätt angivet, exv. genom hänvisning till karta och beskrivning över marken. En utgångspunkt vid en inteckningsreform, varvid tredje mans rätt på ett annat sätt måste beaktas, synes vara att objektet för panträtten alltid äger sådan bestämdhet att tvister om vad panten verkligen omfattar icke skall bli vanliga. I en del fall omfattar ett bebyggt arrendeställe icke annan mark än den där huset står. I sådana fall skulle det kunna tänkas att arrendestället vid en pantsättning blir tillräckligt individualiserat enbart genom en tämligen enkel beskrivning av huset och dess läge. Dessa fall är undantag. Av största betydelse för husets och arrenderättens värde är i regel omfattningen och belägenheten av det upplåtna kringliggande markområdet. Det förefaller emellertid icke sannolikt att man för att erhålla ett användbart panträttsinstitut



ovillkorligen behöver kräva att området blir bestämt genom förrättning av samma slag som sker vid fastighetsbildning. Så sker visserligen vid upplåtelse av tomträtt, där objektet ovillkorligen skall vara identiskt med en fastighet.

Området för många lägenhetsarrenden, även anläggningsarrenden, är så beskaffat att det i befintligt skick med nuvarande bestämmelser om fastighetsbildning icke kan göras om till en fastighet. Arrendestället uppfyller ofta icke det krav på varaktighet, som fastighetsbildningslagstiftningen uppställer. Områdets arrondering är icke alltid sådan att den kan godtagas. Frågan om tillfartsvägar och ledningar av olika slag är ofta ordnad på ett provisoriskt sätt, vilket ej kan godtagas vid en fastighetsbildning som göres med tanke på äganderättsförhållanden. Det är dock troligt att arrendeparter och kreditgivare i många fall är beredda att avstå från kravet på en fastighetsbildning i den mening uttrycket har i gällande rätt. Det förefaller utredningen som om man för dylika fall skulle kunna nöja sig med en »fastighetsbildning» av enklare beskaffenhet än den vanliga. Kraven på »nyttjanderättsfastighetens» beskaffenhet skulle kunna sättas lägre än eljest eller måhända helt bortfalla. En förebild finnes i institutet vattenfallsrätt. Denna är en nyttjanderätt som kan göras till föremål för registerpanträtt. Vattenfallsrätten erinrar i mycket om tomträten men skiljer sig från den däri att rättighetens objekt, även om det först genom lantmåteriförrättning blir närmare bestämt, ej behöver vara identiskt med en registerfastighet. En förebild till en lantmåteriförrättning — också med syfte att bestämma omfattningen av ett med arrende eller annan nyttjanderätt upplåtet område — där en viss men ofullständig prövning av fastighetsbildningens lämplighet äger rum, har man i ensittarförrättningen.<sup>11</sup> — Eftersom en eventuell »fastighetsbildning» eller lantmåteriförrättning av ett arrendeställe i samband med anläggningsarrende icke kan sägas fullfölja något omedelbart allmänt intresse utan endast sker till förmån för de enskilda parterna synes man också kunna lägga i deras hand — i första hand kreditgivarna — om de vill ha till stånd en fullständig fastighetsbildningsförrättning (förebild: tomträtt), en förenklad förrättning (förebild: ensittarlagen), en enbart registrerande förrättning (förebild: vattenfallsrätt) eller endast en uppgift om byggnaden och dess läge. En användbar metod för arrendeställets individualisering kan också visa sig vara att, i analogi med den praxis som i ärenden om ansökan om lagfart utbildat sig på grundval av 5 § lagfartsförordningen, tillåta in-teckning av panträtt i arrenderätt endast i sådana fall då sökanden kan visa att arrendestället, utan att utgöra särskild fastighet, blivit »till läge och gränser bestämt». Givet är att det objekt som blivit bestämt genom en »ofullständig fastighetsbildning» icke kan jämföras med en vanlig registerfastighet. Separat överlåtelse av äganderätt till nyttjanderättsfastigheten skall sålunda ej kunna ske.

<sup>11</sup> Jfr SOU 1965:26 s. 46.



## VI. Bostads- och anläggningsarrende. Gamla avtal

### 1. Allmänna synpunkter<sup>1</sup>

Den föregående framställningen och särskilt då kap. IV och V har i första hand tagit sikte på nya avtal om bostads- och anläggningsarrende, d. v. s. avtal som ingås efter det den föreslagna lagstiftningen trätt i kraft. I och för sig föreligger samma reformbehov vid de arrenden som grundar sig på gamla avtal.<sup>2</sup> Av hänsyn till redan bestående avtal kan emellertid ifrågasättas i vad mån de nya bestämmelserna skall göras tillämpliga i fråga om dem. Den allmänna regeln om att civillag ej bör ges tillbakaverkande kraft bör icke ställas åt sidan utan att alldeles särskilda och starkt vägande skäl talar därför.<sup>3</sup> Vid en avvägning mellan å ena sidan behovet av nya bestämmelser och å andra sidan hänsynen till bestående avtalsförhållanden anser utredningen att det möter mindre betänkligheter att göra avsteg från den vedertagna principen, när det är fråga om rättsförhållanden som i likhet med särskilt bostadsarrende men ofta även anläggningsarrende normalt är långvariga. Lagens regler om maximitid hindrar icke att arrendeavtal i praktiken kommer att bestå under tider som är längre än maximitiden. Med tanke på omfattningen och varaktigheten av bostads- och anläggningsarrendatorns investeringar kan man icke underlåta att konstatera att de till grund för arrendatorns rätt liggande upplåtelseavtalen ofta bär prägeln av att vara lättvindigt tillkomna. I många fall har de icke ens skriftlig form. På grund av ändrade förhållanden inträffar det lätt att dylika avtal, tillkomna för kanske mer än 50 år sedan, kommit att få ett i väsentliga avseenden annat innehåll än vad parterna från början avsett.

Även praktiska skäl talar här emot ett strängt fasthållande av principen att bibehålla gammal lag för gamla avtal. Tidigare har sagts att en tyst förutsättning för avtalets tillkomst ofta varit att förlängning skall ske, om icke väsentligt ändrade förhållanden inträffar; jordägaren behöver t. ex. marken för annat ändamål. Påståendet bekräftas av att förlängning är regel i praktiken. Utredningen betraktar den tidigare förordade optionsrätten för bostadsarrendator icke som ett privilegierande av arrendatorerna utan som en bekräftelse av en i förhållandets egen natur grundad sedvänja, vars legalisering erfordras för att ge arrendatorn en praktisk möjlighet att vid

<sup>1</sup> Detta avsnitt innehåller motivering bl. a. till andra stycket i övergångsbestämmelserna.

<sup>2</sup> Då i den följande framställningen talas om »gamla» avtal avses, om annat ej framgår av sammanhanget, sådana avtal som ingåtts före den här föreslagna lagstiftningens ikraftträdande och vid sistnämnda tidpunkt alltjämt är gällande.

<sup>3</sup> Jfr motsvarande diskussion vid 1943 års arrendereform, NJA II 1944 s. 304.



avtalsförhandlingar med jordägaren kunna hävda sina intressen. Om man gör antagandet att nya men ej gamla avtal om bostadsarrende utrustades med exv. optionsrätt, kan man ej underlåta att räkna med att en del jordägare kommer att vilja hindra att de gamla avtalen föres in under den nya lagens ordning och därför kommer att vägra att medverka till att de gamla avtalen vid avtalstidens slut blir förlängda. Den av utredningen — beträffande de nya avtalen — förordade reformen skulle därigenom kunna komma att motsvaras av en väsentlig försämring av avtalsläget för de gamla. Att så icke sker är ett minimikrav när det gäller behandlingen av de gamla avtalen.

Det sagda torde ha givit vid handen att utredningen anser det erforderligt att den nya lagstiftningen i väsentliga avseenden får gälla också för de gamla avtalen. Syftet kan förverkligas på två principiellt olika sätt. *Antingen* kan man redan från början helt föra in de gamla avtalen under den nya lagens ordning *eller* också kan man låta den nya lagens principer med vissa modifikationer tillämpas på de gamla — i övrigt under den äldre lagens ordning gällande — avtalen. Såsom skett vid tidigare arrendereformer synes för skilda fall den ena eller den andra metoden böra komma till användning.

Vid 1907 års nyttjanderättsreform bestämdes att äldre *tidsbestämda* avtal för arrende eller hyra utan någon begränsning skulle föras över till den då nya lagens ordning, om de icke uppsades till första möjliga tidpunkt efter lagens ikraftträdande. Vid samma tillfälle bestämdes — med tvingande verkan — att avtal om jordbruksarrende — men ej hyra — för obestämd tid i princip icke längre var giltigt. Utan bestämmelse om de gamla tillsvidare-avtalens överflyttande till den nya ordningen hade man kommit i det läget att gamla sådana avtal hade kommit att bli gällande lång tid efter den nya lagens antagande. För att man icke heller nu skall råka ut för det samma förordar utredningen att gamla *tidsbestämda* avtal om bostads- och anläggningsarrende, på samma sätt som skedde år 1907, i sin helhet föres in under den nya lagen, om de icke uppsäges till första möjliga tidpunkt efter den nya lagens utfärdande. Metoden har fördelen att den på ett radikalt sätt skapar en åtminstone relativ klarhet i fråga om de många gånger dunkla tillsvidare-avtalens innebörd. Med tanke närmast på den för bostadsarrende föreslagna optionsrätten kan man ej bortse från att en sådan lösning kan medföra risk för att sådana avtal kommer att bli föremål för uppsägningar i större omfattning. Detta dilemma bör man enligt utredningens mening söka komma till rätta med på det viset att även gamla avtal om bostadsarrende i erforderlig utsträckning utrustas med optionsrätt; utredningen återkommer till den frågan i avsnitt 4 av detta kapitel.

För *tidsbestämda* gamla avtal åter bör enligt utredningens mening övergången ordnas så att den gamla lagen i princip alltjämt får gälla men samtidigt — särskilt i de mest angelägna fallen — kompletteras med vissa av den nya lagens regler om uppsägnings- och besittningsskydd. Däremot har



utredningen icke funnit sig ha anledning förorda att de nya reglerna om substitutionsrätt göres tillämpliga på de gamla avtalen.

## 2. Avtalets skriftliga form och dess betydelse för arrendatorsskyddet<sup>1</sup>

Den gällande rättens ståndpunkt till kravet på skriftlig form och dennas betydelse för arrendatorns rättsställning, särskilt i det fall arrendestället byter ägare, har tidigare behandlats i kap. IV avsnitt 2. Här skall endast tilläggas att vid de tidigare reformer som berörts — åren 1907, 1909, 1927, 1943 och 1957 — icke på denna särskilda punkt föreskrivits att de nya formföreskrifterna skulle gälla för de äldre avtalen. En annan sak är att man indirekt — och i väsentlig mån — nådde motsvarande resultat *dels* genom föreskriften i 1 § andra stycket andra punkten 1907 års promulgationslag att gamla tills-vidare-avtal, som icke uppsades till första möjliga tidpunkt, fördes över till den nya lagen, *dels* genom den — enligt under förarbetena gjorda uttalanden — vid 1943 års reform förutsatta ordningen att en efter den nya lagens antagande inträffad avtalsförlängning — exv. på grund av de samtidigt meddelade bestämmelserna om retroaktivt verkande optionsrätt — i vissa fall skall anses innebära att ett *nytt* arrende-förhållande kommit till stånd.<sup>2</sup>

Även om — som utredningen föreslår — vid denna arrendereform gamla tills-vidare-avtal, som icke uppsäges, föres över till den nya lagens ordning och därmed också blir underkastade kravet på skriftlig form, kommer det efter den föreslagna lagändringen sannolikt att finnas många gamla arrende-avtal som icke avfattats skriftligen. Åtskilliga olägenheter är förenade därmed. Tvister om avtalets innebörd inträffar oftare när avtalen är endast muntliga. Har tider på omkring 50 år förflutit sedan det muntliga avtalets tillkomst, är risken för rättsförluster stor. Icke sällan ingås eller består muntliga avtal om bostads- och anläggningsarrende för lång tid. Det är vanligt med personförändringar på ena eller båda sidorna.<sup>3</sup> Ett i praktiken vanligt fall som det ter sig särskilt angeläget att komma till rätta med föreligger, när giltigheten av ett — muntligt eller skriftligt — avtal på bestämd tid upphört, men arrendatorn av jordägaren fått muntligt löfte att sitta kvar under en ny period. I samband med avtalsförnyelsen överenskommes ofta om förändringar i de ursprungliga avtalsvillkoren. Förfarandet upprepas kanske flera gånger. Ofta möter det sedan svårigheter att rekonstruera det faktiska avtalsläget. — Såsom mindre tillfredsställande betecknar utredningen det förhållandet att avtal om bostads- eller anläggningsarrende,

<sup>1</sup> Detta avsnitt innehåller motivering till tredje stycket i övergångsbestämmelserna.

<sup>2</sup> NJA II 1944, s. 309; Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 415; SOU 1960: 25 s. 290.

<sup>3</sup> En ny ägare av arrendestället får sålunda anses skyldig att respektera även ett muntligt avtal om lägenhetsarrende, om äganderätten grundar sig på arv eller annat familjerättsligt fång. Undén, Svensk sakrätt II, § 27, II; jfr NJA 1961 s. 642.



som ej är skriftligt, kan uppsägas under löpande arrendetid, om arrendestället genom överlåtelse byter ägare. Detta förhållande anser utredningen vara en så allvarlig brist att det icke är nog att förhållandet icke skall kunna ifrågakomma vid framtida avtal. Det bör också beaktas vid de bestående avtalen. Av olika möjligheter att angripa problemet med de »överlevande» muntliga avtalen har utredningen stannat för en lösning vartill en viss parallell påträffas i den före år 1947 gällande lydelsen av arrendelagen.<sup>4</sup> Utredningen förordar sålunda en ordning som beträffande gamla muntliga avtal ger envar av parterna befogenhet att påkalla upprättande av skriftligt avtal till bekräftelse av den tidigare muntliga överenskommelsen. Vägrar motparten att medverka vid tillkomsten av kontrakt, bör som en yttersta möjlighet samma resultat kunna ernås genom rättegång. Förfarandet kan synas tungrott, men det finns anledning antaga att en bestämmelse i lagen av nyss antytt innehåll skall medverka till att gamla muntliga avtal — utan rättegång — i relativt stor utsträckning kommer att få skriftlig bekräftelse.

En på detta sätt i efterhand gjord skriftlig bekräftelse innebär naturligtvis icke att det ingångna avtalet ändras. Kontraktet skall alltså till alla delar avspegla det muntliga avtalet, låt vara att själva bekräftelsen kommer att dagtecknas senare. Det sålunda skriftligen avfattade avtalet är alltså i princip att anse som ett »gammalt» avtal, även om bekräftelsen äger rum efter den nya lagens ikraftträdande. Att parterna är oförhindrade att samtidigt ändra avtalet eller företaga preciseringar av oklara punkter säger sig självt. De rättsverkningar som lagen tillägger skriftligt kontrakt bör också medfölja den skriftliga, i efterhand gjorda bekräftelsen. I likhet med andra skriftliga avtal om lägenhetsarrende bör sålunda också bekräftelsen ge arrendatorn skydd mot uppsägning från den som genom frivillig överlåtelse blivit ägare till arrendestället. Oavsett att *vissa* av de gamla bostadsarrendena med utredningens förslag utrustas med optionsrätt (se avsnitt 4 av detta kapitel), är det rimligt att bostads- och anläggningsarrendatorer generellt ges möjlighet att trygga sin besittningsrätt vid de ägarebyten varom här talas. Skulle det i något fall förhålla sig så att parterna från början valt den muntliga formen just därför att jordägaren velat öppna en möjlighet för sin efterträdare i äganderätten att kunna uppsäga arrendatorn, bör dock det skriftliga avtalet här gälla med samma verkan som skriftligt arrendeavtal i allmänhet äger. — Annorlunda torde man böra betrakta saken när det är fråga om dispositiva avtalsvillkor, t. ex. frågan om kontraktet skall få intecknas eller ej. Eftersom parterna från början valt den muntliga formen och ett muntligt avtal icke är inteckningsbart, synes det rimligt att det i efterhand gjorda kontraktet in dubio förses med motsvarande undantag.

För speciella situationer föreligger ett ytterligare motiv för att i efterhand kunna framtvunga ett skriftligt avtal. Ett gammalt tills-vidare-avtal,

<sup>4</sup> Jfr NJA II 1928 s. 9.



som icke uppsäges till första möjliga tidpunkt efter den nya lagens ikraftträdande, blir därefter underkastat den nya lagens bestämmelser (andra stycket övergångsbestämmelserna). Tills-vidare-avtalen torde i större utsträckning än andra vara endast muntliga. Eftersom den nya lagen som förutsättning för avtalets giltighet kräver skriftlig form, finns det, om jordägaren skulle vägra att frivilligt medverka till upprättande av ett kontrakt, risk att avtalet icke kommer att betraktas som ett arrendeavtal, och arrendatorns rätt mot jordägaren reduceras till endast en skadeståndsrätt. Detta överensstämmer visserligen med vad som redan gäller vid jordbruksarrende och av utredningen föreslås skola gälla vid (nya avtal om) bostads- och anläggningsarrende. Den arrendator som vid lagens ikraftträdande redan har ett hus på platsen befinner sig emellertid i ett särskilt utsatt läge av det skälet att han i realiteten saknar varje möjlighet att tvinga jordägaren att utfärda kontrakt. Och sin skadeståndsrätt kan han göra gällande först sedan han tillfogats skada till följd av frånvaron av kontrakt, vilket i praktiken torde förutsätta avflyttning. Även om det antages att skadeståndet skulle kunna omfatta också utebliven optionsrätt, vore det således för arrendatorer med gamla muntliga avtal från flera synpunkter otillfredsställande om de icke skulle ha möjlighet att — i sista hand genom domstols medverkan — kunna få sina arrendeförhållanden ordnade i enlighet med lagen redan från början och icke behöva vara hänvisade till en mer eller mindre osäker skadeståndsrätt. Den härovan i detta avsnitt förordade regeln ger arrendatorn en sådan möjlighet.

Anledningen till att man år 1943 — då man vid jordbruksarrende genomförde såväl obligatoriskt krav på skriftlig form som optionsrätt för vissa arrenden — icke i övergångsbestämmelserna hade behov av någon motsvarande regel var att lagen beträffande avtal om jordbruksarrende tillkomna före år 1947 redan innehöll möjlighet att genom rättegång framtvinga ett rättsläge av samma innebörd som om skriftligt kontrakt förelåg (jfr not 4).

### 3. Uppsägningskyddet i övrigt<sup>1</sup>

Beträffande spörsmålet i vad mån det för övrigt finnes skäl att särskilt skydda bostads- eller anläggningsarrendatorer med äldre avtal, förtjänar det fallet särskilt att uppmärksammas att arrendatorns rätt måste vika till följd av kollision med andra intressen än upplåtarens. Tidigare i betänkandet har skildrats hur regeln i 1734 års lag att köp bryter legostämman undan för undan ändrats till nyttjanderättshavarens förmån så att den i dag, i varje fall när det gäller arrende och hyra, framstår som ett undantag. Det kan emellertid vara skäl att undersöka huruvida även de kvarstående undantagen alltjämt försvarar sin plats i rättssystemet.

<sup>1</sup> Detta avsnitt innehåller motivering till fjärde stycket i övergångsbestämmelserna.



Oavsett om en lägenhetsarrendator har tillträtt arrendet eller ej, kan en ny jordägare, som förvärvat marken genom frivillig överlåtelse, inom tre månader efter förvärvet uppsäga en arrendator som endast har muntligt arrendeavtal (70 § fjärde stycket AL, jfr femte stycket). Det är känt att talrika sommarstugearrendatorer grundar sin rätt endast på ett muntligt avtal med jordägaren. Till denna kategori har man att hänföra också den säkerligen ganska stora grupp som från början haft skriftligt avtal avseende viss tid men efter dennas utgång övergått till muntligt avtal. En sommarstugearrendator med endast muntligt avtal har knappast några praktiska möjligheter att med stöd av lagen hindra fullföljandet av en av en ny ägare gjord uppsägning. En sådan kan komma när som helst under arrendetiden. Oavsett om arrendatorn är insatt i lagens regler eller icke synes det ofrånkomligt att detta rättsläge för berörda arrendatorer medför en ständig känsla av otrygghet, som i sin tur måste menligt återverka på byggnadernas och områdets skötsel. Det kan sägas att en arrendator, som är medveten om risken, kan påfordra skriftligt kontrakt eller underlåta att arrendera (eller avveckla arrendet vid första möjliga tidpunkt). Erfarenheten visar emellertid att en del jordägare icke har något intresse av att avtalet göres skriftligt, och med den stora efterfrågan på mark som f. n. råder har arrendatorn vid fria förhandlingar icke alltid stora möjligheter att i förhållande till en motsträvig jordägare utverka ett skriftligt avtal. Även efter ett genomförande av utredningens olika förslag att för framtiden bli kvitt de muntliga avtalen, måste man räkna med att åtskilliga sådana kommer att finnas kvar. För arrendatorn representerar den på arrenderad mark belägna byggnaden en så stor investering i kapital och arbete att han trots allt ofta föredrager osäkerheten i en fortsatt besittning framför en avveckling, som för honom i regel blir förlustbringande. Ser man saken enbart från arrendatorns synpunkt råder därför icke något tvivel om att en reform också i fråga om de gamla muntliga avtalen här är mycket angelägen. Av lagens förarbeten framgår att, även om bostads- och anläggningsarrendena år 1907 icke på samma sätt som nu stod i förgrunden, man dock hade osäkerheten i arrendatorns situation fullt klar för sig. Man resonerade emellertid så att den stora skillnaden i rättsläget mellan en arrendator med och utan skriftligt kontrakt skulle föra med sig att de muntliga avtalen skulle bli relativt fåtaliga. Vidare ansåg man att fastighetsomsättningens trygghet krävde att den som var spekulant på äganderätten till marken skulle kunna förvissa sig om icke blott det faktum att jorden var utarrenderad utan också villkoren under vilka detta skett. Det senare kunde med full säkerhet ske endast om avtalen var skriftliga.<sup>2</sup> — Lagberedningen har i sitt år 1960 avgivna förslag till ny jordabalk föreslagit att i en situation som den förevarande ny ägare till arrendestället skall vara bunden av en tidigare gjord upplåtelse, om han känt till eller »bort» känna till den. Lag-

<sup>2</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 85.



beredningen föreslår att bestämmelsen i fråga skall gälla också för gamla avtal.<sup>3</sup> Arrendelagsutredningen delar lagberedningens uppfattning och har i avgivet remissyttrande tillstyrkt reformen.

Därest området för ett lägenhetsarrende är bebyggt är det sannolikt att en ny ägare till marken i regel också äger kännedom om upplåtelsen eller att läget är sådant att man måste säga sig att han »bort» ha sådan kännedom. Emellertid kan man icke bortse från att bevisningssvårigheter under stundom kan uppstå om vad en ny ägare vetat eller bort veta i detta avseende. Beviskyldigheten kommer i regel att åvila arrendatorn. Närmast i syfte att underlätta arrendatorns läge härvidlag föreslår arrendelagsutredningen att den nye ägaren skall vara bunden av »gammalt» muntligt avtal, om arrendatorn tillträtt och detta tagit sig uttryck i att arrendatorn uppfört en sådan byggnad som avsetts med avtalet. Härmed synes böra likställas det fallet att byggnaden påbörjats men icke hunnit bli färdig. Att fastställa tidpunkten för dylika händelser torde i allmänhet icke möta större svårigheter.

#### 4. *Besittningsskydd efter avtalad arrendetid*<sup>1</sup>

Den inledningsvis (avsnitt 1 av detta kapitel) berörda risken att en förbättrad rättsställning för arrendatorer med nya avtal kan oförmånligt inverka på rättsläget för arrendatorer med gamla avtal får i första hand antagas hänföra sig till det för bostadsarrendatorer föreslagna besittningsskyddet efter den avtalade arrendetiden (optionsrätten). Göres besittningsskyddet icke till någon del retroaktivt har man anledning att räkna med att ju fördelaktigare det blir för arrendatorerna, desto mera angelägna blir jordägarna att förhindra att gamla upplåtelser får möjlighet att föras in under den nya lagen. Detta kan bl. a. komma att ta sig det uttrycket att jordägare kommer att vägra förlängning av avtal, som eljest skulle ha förlängts, eller överhuvudtaget i större omfattning än hittills utnyttja det övertag som den nuvarande lagen ibland ger dem. Det är givetvis från allmän synpunkt angeläget att man icke kommer i ett sådant läge.

Det av utredningen vid bostadsarrende förordade besittningsskyddet har fått formen av en optionsrätt för arrendatorn till förlängt arrende. Trots att systemet för att fungera konstruerats som en tvingande ordning, som parterna själva icke utan dispens kan frångå, har det dock i allt väsentligt anpassats till den avtalspraxis som i allmänhet råder på marknaden. Bestämmelserna har utformats med största möjliga hänsyn icke bara till arrendatorerna utan också till jordägarna och allmänna intressen. Med den utformning som besittningsskyddet sålunda erhållit torde det därför icke föreligga någon större risk att arrendatorer med gamla avtal på sätt nyss

<sup>3</sup> SOU 1960: 24, 11 kap. 11 § JB och 38 § promulgationslagen till nya JB.

<sup>1</sup> Detta avsnitt som också behandlar besittningsskyddet, när arrendetiden upphör till följd av uppsägning i anledning av exekutiv auktion, innehåller motivering till femte stycket i övergångsbestämmelserna, vilket lagrum endast avser bostadsarrende.



antytts mera allmänt skulle komma att mista sina arrenden i samband med den nya lagstiftningens införande. I den mån så sker kan de å andra sidan komma i ett utsatt läge. Man kan därför knappast underlåta att i en lagstiftning om bostadsarrende beakta behovet av besittningsskydd också för de arrendatorer som grundar sin rätt på avtal tillkomna före den nya ordningen. Allmänt kan sägas att betänkligheterna mot att ingripa i bestående avtal är störst i fråga om sådana som tillkommit helt kort tid före den nya lagen. Genom den uppmärksamhet som frågan under senare år har väckt kan det också antagas att den berörda allmänheten, särskilt blivande arrendatorer, i ökad utsträckning fått sin uppmärksamhet riktad på osäkerheten i sommarstugearrendatorns rätt. Det torde också förhålla sig så att jordägarna genom att under senare år mer än tidigare begagna sig av tidsbestämda upplåtelser med relativt korta arrendeperioder i allt större utsträckning själva blivit införstådda med att avtalen normalt skall förlängas. När det däremot gäller avtal vilkas tillkomst ligger längre tillbaka i tiden anser utredningen betänkligheterna mot att ingripa med kompletterande bestämmelser vara mindre, samtidigt som behovet av ett besittningsskydd för dessa upplåtelser i allmänhet torde vara större.

Motsvarande avvägningssproblem förelåg vid införandet år 1943 av optionsrätt för sociala jordbruksarrendatorer. *Jordbruksministern Pehrsson-Bramstorp* berörde i sammanhanget bl. a. riskerna av att ett system med optionsrätt endast för nya avtal kunde få ofördelaktiga verkningar för de gamla avtalen.<sup>2</sup>

Även om åtskilliga av de argument, vilka framförts mot en retroaktiv tillämpning av bestämmelserna om optionsrätt och förköpsrätt, från privaträttslig synpunkt kunna förefalla berättigade är det å andra sidan ett allmänt intresse, att övergången till den nya ordningen icke medför försämring i de nuvarande arrendatorernas belägenhet och ej heller eljest framkallar en utveckling, som från samhällsekonomisk eller social synpunkt är mindre lycklig. Att risken för dylika ogynnsamma verkningar är ganska framträdande, bestyrkes av de iakttagelser som kunnat göras efter framläggandet av arrendeutredningens förslag. Det har visat sig, att redan utsikten till att en ny arrendelagstiftning kan komma att genomföras föranlett uppsägningar av arrendatorer eller åtgärder syftande till en avveckling av arrendesystemet. Enligt min mening bör en dylik utveckling ej få fortgå utan kontroll från det allmännas sida. Den i yttrandena framträdande åsikten, att jordägaren före övergången till den nya ordningen borde ha full frihet att, oberoende av det allmännas önskemål, ordna sina arrendeförhållanden efter gottfinnande, kan jag sålunda ej dela.

Enligt arrendelagsutredningens mening bör den avvägning mellan olika intressen och synpunkter som här måste ske lämpligen utfalla på det viset att den nya lagens bestämmelser om optionsrätt — under i övrigt samma förutsättningar som vid de nya avtalen — bör äga tillämpning på gamla avtal i sådana fall där vid tiden för lagens ikraftträdande finnes ett arrenda-

<sup>2</sup> NJA II 1944 s. 307. Beträffande motiven till den då införda tioårsgränsen vid vissa äldre avtal om jordbruksarrende se a. a. s. 305.



torn tillhörigt — och med taxeringsvärde försett — bostadshus och marken under en sammanhängande tid av minst tio år varit upplåten för samma ändamål. Optionsrätten blir därigenom icke beroende av, huruvida avtalet varit skriftligt eller muntligt eller om upplåtelsen avsett bestämd eller obestämd tid. Även här gäller dock att livstidsupplåtelser faller utanför reglerna om bostadsarrende. Det allmänna planintresset kommer med nyss angivna utgångspunkt att tillmätas samma betydelse här som i fråga om de nya avtalen. I likhet med vad som föreslås beträffande nya avtal skall även vid gamla avtal optionsrätt kunna åberopas mot en ägare som förvärvat arrendestället genom exekutiv auktion.

De föreslagna övergångsbestämmelserna innehåller härutöver icke några särskilda regler om besittningsskydd efter avtalad arrendetid för de bostadsarrenden med vilka icke följer optionsrätt och ej heller för anläggningsarrenden. Är avtalet obestämt till tiden och uppsäges det icke till första möjliga tidpunkt, blir det därefter tidsbestämt och gäller för fem år med rätt för vardera parten till automatisk förlängning med samma tid vid utebliven uppsägning. Är avtalet ingånget för viss tid, inträffar däremot icke någon förändring i förhållande till gällande rätt. Detta betyder — om arrendatorn icke är en optionsberättigad bostadsarrendator — att avtalet upphör den dag som avtalet anger som slutdag.



## VII. Sommarstugearrende och bebyggelseplanering

### 1. Inledning

Arrendelagstiftningen brukar i systematiskt avseende hänföras till privaträtten. Sedan äldsta tider har dock arrenderätten — det gäller närmast reglerna om jordbruksarrende — innehållit många inslag av exv. näringslagstiftning och socialpolitik. I den äldre jordlegolagstiftningen fanns dessutom icke så litet av fiskala synpunkter. Även om dessa mera »främmande» inslag varit av mycket begränsad omfattning inom den tämligen summariska lagstiftning som hittills gällt för lägenhetsarrende, är det dock naturligt att, när nu en utvidgning föreslås av den legala regleringen av lägenhetsarrendet, också andra synpunkter än sådana som har med arrendeparternas interna uppgörelser att skaffa beaktas. Det kan dock å andra sidan icke ifrågakomma att arrendelagstiftningen skall reglera sådana företeelser som icke är enbart arrendeproblem utan i stället bör regleras genom speciallagstiftning.

En betydelsefull fråga, som icke i första hand är privaträttslig, är sambandet mellan å ena sidan lägenhetsarrende som markdispositionsform för den som på den arrenderade jorden har egna hus och å andra sidan byggnadslagstiftningen och annan offentligrättslig reglering av markens användning. Det har av vad som tidigare sagts i detta betänkande framgått att arrende som markdisposition för bebyggelse f. n. är mycket vanligt för sommarstugor och andra fritidshus men att det också i icke ringa utsträckning användes inom näringslivet vid vad utredningen kallat anläggningsarrende. Kritik har också i olika sammanhang riktats mot arrendet som markdispositionsform särskilt i vad avser fritidsbebyggelse. Grunden för kritiken har därvid framför allt varit att samhällets planintresse icke i tillräcklig utsträckning tillgodosetts. I den mån kritiken varit befogad vill utredningen bidra med att försöka klarlägga orsakerna och avhjälpa förekommande missförhållanden. Det är för utredningen naturligt att därvid i första hand undersöka vilka orsaker och framtidsmöjligheter som inryms inom arrendelagstiftningen. I detta kapitel ämnar utredningen därför försöka belysa *dels* sambandet mellan gällande bestämmelser i första hand inom byggnadslagstiftningen och de missförhållanden som kunnat konstateras vid bebyggelse på arrenderad mark, *dels* hur detta samband kan antagas komma att gestalta sig efter de av utredningen föreslagna änd-



ringarna i arrendelagen, *dels ock* vilka åtgärder som bör vidtagas för missförhållandenas undanröjande.<sup>1</sup>

## 2. Svar på utsända frågor<sup>1</sup>

Meningarna om arrendesystemets fördelar och nackdelar var mycket växlande hos dem som svarade på utredningens frågor.<sup>2</sup> Icke sällan redovisas i ett och samma svar skäl för och emot arrende. I några svar upptogs uttryckligen frågan om de civilrättsliga reglernas lämplighet i förhållande till planlagstiftningens bestämmelser för fritidsbebyggelse. Särskilt från länsarkitekter och lantmätare framhölls i många fall att arrendatorer oftare än självägande byggde i strid mot gällande bestämmelser. I några svar framhölls å andra sidan att arrendeformen rymde många fördelar framför andra markdispositions möjligheter, om blott författningar och intentioner följdes. Genom att arrendebebyggelsen växte upp snabbt och ofta ledde till tätbebyggelse, uppkom i många fall och med kort varsel behov av planläggningsåtgärder. Det var uppenbart att arrendeformens karaktär av en enkel och av myndigheters medverkan i stort sett oberoende upplåtelseform ställde stora krav på myndigheterna, när det gällde att noggrant följa bebyggelseutvecklingen och vid behov snabbt och effektivt ingripa för att styra den.

Tre länsarkitekter och en byggnadsnämnd ansåg närmast att arrendeupplåtelser för fritidsbebyggelse borde förbjudas, i varje fall om utarrenderingen skedde i strid mot plan. Enligt ett sextiotal svar var många nackdelar förknippade med arrendesystemet såsom form för markdisposition vid fritidsbebyggelse. Å andra sidan förklarades i omkring 25 svar att arrendeupplåtelser ej medförde olägenheter för vare sig jordägaren eller det allmänna. I ett tjugotal svar ansåg man sig kunna godtaga arrendetomter inom planlagda områden. Flertalet av dem som berört frågan ansåg dock att en förutsättning för fortsatt användning av arrenden var, att de bättre än vad som hittills varit fallet skedde i överensstämmelse med gällande bestämmelser och intentioner för samhällets allmänna bebyggelseplanering.

### Läget och tendensen

Belysande för hur arrendebebyggelsen ofta börjar är följande skildring från *överlantmätaren i Södermanlands län*.

<sup>1</sup> Detta betänkande är tillika remissyttrande över fritidsutredningens båda första betänkan, Med remissen sammanhängande synpunkter återfinnes huvudsakligen i detta kapitel; jfr dock, även s. 78, 121, 219.

<sup>1</sup> Ytterligare synpunkter på sambandet mellan sommarstugarrende och bebyggelseplanering framförda i anledning av 1955 års riksdagsärende, har tidigare återgivits, se s. 23

<sup>2</sup> Jfr *Bilaga 1* och s. 34, 53.



En fritidsbebyggelse börjar ofta eller oftast i liten skala. En lämplig plats arrenderas och bebygges (ofta en naturskönt vid vatten belägen markbit, som sedd i ett större sammanhang planeringsmässigt bort bibehållas obebyggd och utgöra allmän plats) i tro att omgivningen skulle få förbli orörd och idyllen ostörd. Emellertid förblir den förste byggaren icke ensam; flera komma till slumpartat och utan planmässigt stöd, byggnadskontroll etc. Den besvikelse, som för den förste följer härav, har flera gånger påtalats hos överlantmätaren.

Bebyggelsen på arrenderade tomtplatser tenderade enligt *överlantmätaren i Malmöhus län* att bli gyttig och planlös. Bästa botemedlet häremot ansåg han vara skärpt uppsikt över byggandet. Även *distriktslantmätaren i Eslövs distrikt* ansåg att byggnadsnämndernas kontroll av byggnadsverksamheten i syfte att förhindra olämplig bebyggelse ej varit fullt effektiv. Förklaringen kunde vara såsom påpekades av *länsstyrelsen i Södermanlands län* att byggnadsnämnderna ofta icke fick kännedom om byggnadsföretagen förrän byggnaderna var färdiga.

Enligt *byggnadsnämnden i Hammarö köping* ställde det sig svårt för kommunen att kontrollera att olaga bebyggelse ej skedde, eftersom den ofta ägde rum på undanskymda platser. *Byggnadsnämnderna i Tosterö och Enhörna kommuner* ansåg att sedan den tidigare anmälningsskyldigheten beträffande byggnadsföretag utanför planlagt område slopats (år 1959) var det otänkbart att byggnadsnämnderna skulle kunna följa byggnadsverksamheten på ett tillfredsställande sätt.

#### Fördelar med arrende som markdisposition för fritidsbebyggelse

Direkta uttalanden att arrende är en lämplig markdispositionsform för fritidsbebyggelse återfinnes endast i ett fåtal svar. Sålunda ansåg *länsarkitekten i Stockholms län* att arrende krävde avsevärt mindre kapitalinsats än äganderättsförvärv, vilket ökade möjligheterna för små inkomsttagare att skaffa sig fritidsbostad. *Överlantmätaren i Jönköpings län* framhöll att arrendeformen hade den fördelen att den fordrade ringa kapitalinsats för tomtplatsen i starten, men bl. a. hade den nackdelen att årskostnaderna på längre sikt i allmänhet blev många gånger högre än om tomtplatsen från början förvärvades med äganderätt.

Särskilt positiva till arrendesystemet var *distriktslantmätaren i Ängelholms distrikt* och *länsarkitekten i Hallands län*. Den senare yttrade.

Företeelsen att mark utarrenderas för sommarstugebebyggelse är enligt länsarkitektens mening fördelaktig med hänsyn till föränderligheten i allmänhetens fritidsvanor. Då markanvändningen icke genom avstyckning av tomtplatser närmare stadfästes kan den lättare ändras och anpassas till framtida behov av mark för andra former av fritidsvistelse.

I ett fåtal svar angavs att arrende var en fördelaktig markdispositionsform, när det gällde att tillgodose kortsiktiga behov, t. ex. i avvaktan på att markens framtida användningssätt slutgiltigt fastslogs.



#### Olägenheter med arrendebbyggelse

I åtta svar framhölls att bebyggelse på arrenderad mark oftare än bebyggelse på egen mark leder till olämplig tätbebyggelse. Denna är ofta gyttig och planlös. Belysande för denna åsikt är yttrandet av *överlantmätaren i Östergötlands län*.

Det är nämligen så att sommarstugebebyggelsen på arrenderad mark ofta får en mycket yldvuxen karaktär, tomtplatserna tilltagas ofta mycket små, tomtplatsernas utformning och byggnadernas placering sker ofta planlöst. Det är ej heller ovanligt att bebyggelse å arrenderad mark sker i direkt strid mot gällande byggnadsreglerande bestämmelser. Ofta bli de sanitära förhållandena vid arrendebbyggelse ej tillfredsställande.

Skyldighet att ansöka om byggnadslov medförde ej alltid att olägenheterna uteblev. *Byggnadsnämnden i Hammarö köping* påpekade att, trots att skyldighet att söka byggnadslov förelåg inom hela kommunen, det vid arrendeeupplåtelse sannolikt var regel att stugan uppfördes utan byggnadslov. — Att sommarstugebebyggelsen på arrenderad mark kunde få från allmän synpunkt olyckliga konsekvenser, då den ägde rum på ej planlagd mark, gällde enligt *överlantmätaren i Gotlands län* speciellt när bebyggelsen tenderade att bli tät. Men redan uppförandet av den första stugan inom ett i övrigt orört område kunde på ett olyckligt sätt låsa utvecklingen.

En av de största nackdelarna med arrendetomter var enligt ett trettiotal svar, företrädesvis avgivna av lantmätare och länsarkitekter, att upprättande av ändamålsenliga detaljplaner för fritidsbebyggelse ej sällan försvårades eller rent av omöjliggjordes. Vidare kunde arrendeavtalen fördröja genomförandet av redan fastställda planer. Det förhållandet att utarrendering skedde utan myndigheternas vetskap medförde enligt *byggnadsnämnden i Österhaninge kommun* att byggnader ibland placerades utan tanke på vad som var lämpligt ur kommunal synpunkt. Sålunda utarrenderades tomter ofta på sådana strandområden som helst borde vara frilagda för allmänt begagnande. — En annan olägenhet med »svartbyggda» sommarstugor på arrenderad mark var enligt *byggnadsnämnden i Hammarö köping* att laglydiga medborgares ansökningar om avstyckning eller byggnadslov kanske måste avslås, med hänvisning till den redan uppkomna olämpliga tätbebyggelsen.

Även om arrende från plansynpunkt medförde nackdelar inom områden med utomplansbestämmelser ansåg *överlantmätaren i Uppsala län* att de största olägenheterna inträffade inom områden, där skyldighet att söka byggnadslov icke förelåg. Enligt hans mening kunde olämplig bebyggelse och tätbebyggelse uppkomma innan byggnadsnämnd och andra myndigheter hann upptäcka missförhållandena. Då var det ofta för sent att få en tillfredsställande lösning av problemen.

Några lantmätare framhöll att det ofta var svårt att bilda en fastighet av en arrendetomt. Problemet belystes bl. a. av *överlantmätaren i Kalmar län*.



Gällande jorddelningslag är synnerligen restriktiv, när det gäller fastigheters utformning för olika ändamål. Ett lägenhetsarrende medför ofta att arrendatorn efter vissa år med äganderätt förvärvar den av honom arrenderade marken. När det sedan gäller att få marken avstyckad kan det för uppfyllande av jorddelningslagens krav många gånger bli en synnerligen delikat uppgift att bevaka såväl de enskilda parternas intressen som allmänintresset. Ofta betinga byggnader och anläggningar på tomten så höga värden att den ursprungliga arrendeupplåtelsen — hur olämplig den än är — vid avstyckningstillfället måste respekteras. Jämför i detta sammanhang rådande förhållanden vid förrättningar enligt ensittarlagen, där rättspraxis endast med mindre jämkningar godtager legaliseringar av redan bestående förhållanden.

#### **Sambandet mellan arrendelagen och den allmänna bebyggelseplaneringen**

##### *Allmänna synpunkter*

Många av de svarande har som nämnts framhållit olägenheterna från planeringssynpunkt med sommarstugearrende. I anslutning härtill uttalade *länsstyrelsen i Kronobergs län*.

Ehuru länsstyrelsen finner dessa anmärkningar vara fullt berättigade anser länsstyrelsen dock att man icke via ändringar i arrendelagstiftningen kan komma till rätta med de påtalade olägenheterna. Den lagstiftning, som redan finns — byggnadslagstiftningen och strandlagen — torde — effektivt tillämpad — få anses tillräcklig för att tillgodose det allmännas rimliga krav på kontroll i nu ifrågasvarande hänseende. Därest man skulle överväga att även vid lägenhetsarrendena införa optionsrätt synes man enligt länsstyrelsens mening också böra medgiva jordägaren rätt att bryta optionsrätten för de fall att denne önskar få genomfört lantmäteritekiskt sett godtagbara avstyckningar eller en fastställd byggnadsplan för området.

Uppfattningen att gällande byggnadslagstiftning och därmed sammanhängande lagstiftning innehåller tillräckliga medel för erforderlig reglering även av arrendebebyggelse delades uttryckligen av en byggnadsnämnd, en distriktslantmätare och en överlantmätare.

Omkring femton planmyndigheter var i sina svar positiva till arrendeupplåtelser i fråga om tomter belägna inom detaljplan. Beträffande Halmstads och Varbergs lantmäteridistrikt uppgavs att fritidstomterna inom vissa detaljplaner disponerades helt genom arrendeupplåtelser. *Länsarkitekten i Gotlands län* förordade att länsstyrelsen borde få möjlighet att för fritidsändamål fastställa byggnadsplaner, där all mark utarrenderades.

För att råda bot på olägenheterna i plansammanhang av arrendebebyggelsen föreslog några myndigheter att både upplåtelseerna och bebyggelsen borde kontrolleras bättre. Enligt *länsstyrelsen i Älvsborgs län* kunde det ej anses tillfredsställande, att mark för fritidsbebyggelse uppläts på arrende utan att förutsättningarna för bebyggelsen dessförinnan prövats från plan- och hälsovårdssynpunkt. En byggnadsnämnd och en överlantmätare underströk vikten av att arrendebebyggelsen redan på ett tidigt stadium kom under byggnadsnämndens överinseende. Enligt en annan byggnadsnämnd borde en ny arrendelag ge markägare och samhälle möjlighet att vid behov



genomföra sanerings- och planeringsåtgärder inom sommarstugeområden. — Som villkor för ett förbättrat uppsägningsskydd för arrendatorn borde enligt *överlantmätaren i Gävleborgs län* krävas att bebyggelsen tillkommit efter byggnadslov eller eljest överensstämde med gällande planbestämmelser. Beträffande sambandet mellan arrendelagen och byggnadslagstiftningen yttrade *länsarkitekten i Jönköpings län*.

Även om bestämmelser, som reglerar bebyggelsen, rätteligen bör helt ligga inom byggnadslagstiftningens område, vore det av värde om i arrendelagstiftningen kunde inrymmas bestämmelse om förbud mot bebyggelse på arrenderad mark utan byggnadsnämndens hörande.

Om arrendeavtalen gjordes mera bindande för markägarna borde de enligt *länsarkitekten i Örebro län* bli mera benägna att låta planlägga sommarstugeområdena innan upplåtelse skedde.

#### *Remissinstansernas förslag till åtgärder*

I många svar uttalades synpunkter på arrendeobjektets närmare bestämmande. Det längst gående kravet innebar att utarrendering endast skulle få avse en hel registerfastighet. Sålunda uttalades i ett tiotal svar, huvudsakligen från lantmätare, att arrendetomt i princip borde uppfylla samma krav som gällde vid fastighetsbildning eller upplåtelse med tomträtt. *Överlantmätaren i Uppsala län* yttrade härom.

Om man — — — vill underlätta nyttjanderättsupplåtelse, bör reglerna utformas efter mönster av tomträttslagstiftningen. — — — Förutom andra fördelar med en på så sätt bunden nyttjanderätt erhåller man genom denna fastighetsbildning sakkunnig hjälp med utformningen av ändamålsenliga tomtplatser.

Utan att direkt kräva att utarrendering skulle avse fastighet ansåg två distriktslantmätare att det var önskvärt att i samband med upplåtelse av mark för bebyggelse någon form av legalisering skedde under medverkan av lantmäteriet och att området utmärktes på karta. *Överlantmätaren i Västernorrlands län* uttalade att, om det var önskvärt att del av fastighet utarrenderades på längre sikt, det upplåtna området borde närmare beskrivas och utmärkas på marken. Därvid kunde som lämpligt individualiseringsmedel ifrågasättas att upprätta karta över området. Några byggnadsnämnder anförde liknande synpunkter.

Viss lämplighetsprövning av arrendeområdet förordades av tio myndigheter. Syftet från plansynpunkt med sådan prövning beskrevs av *länsarkitekten i Västerbottens län* sålunda.

Det är — — — verkligen angeläget att utarrenderingen av mark ställs under prövning eller åtminstone anmäles till byggnadsnämnden innan avtal sker, så att det blir möjligt att någorlunda bedöma om och när planläggning behövs eller, i sämsta fall, hindra arrenden, som ur plansynpunkt eller med hänsyn till naturskönhetsvärden är olämpliga (exempelvis tomtplatser med direkta tomtutsläpp mot trafikleder av betydelse eller stugor på skär, uddar och smala strandpartier).

Innebörden av prövningen sett från fastighetsbildarens synpunkt angavs



i huvudsak böra avse tomtplatsens storlek och avgränsning, men även dess lokalisering. *Distriktslantmätaren i Umeå distrikt* ansåg att ett sommarstugearrande ej borde vara giltigt, om icke tomtplatsens lämplighet godkännts av byggnadsnämnd och lantmätare. *Överlantmätaren i Västerbottens län* syntes anse att lämplighetsprövning i regel ej erfordrades inom glesbebyggelseområden.

Det allmänna har möjligheter att på olika sätt (byggnadslagen, strandlagen, naturskyddslagen) skydda områden som behöva bevaras obebyggda eller där reglering av tätbebyggelse erfordras. Övrig glesbebyggelse är i princip fri och anledning att ändra detta förhållande finnes ej.

Det har i några fall anmälts att områden som exv. enligt 113 § byggnadslagen utgjorde allmän plats utarrenderades för att i praktiken införlivas med angränsande tomtplatser. I ett svar föreslogs förbud mot sådan utarrendering. — En länsarkitekt påtalade företeelsen att i strid mot länsstyrelsens intentioner utarrendera mark inom områden, för vilka utfärdats strandlagsförordnande (numera strandskyddsområde). I syfte att förhindra att arrendeupplåtelse ledde till olämplig tätbebyggelse fann en byggnadsnämnd det önskvärt att i arrendelagen intogs föreskrift om att upplåtelse på arrende av ett flertal tomtplatser icke fick ske utan föregående planläggning. Två byggnadsnämnder föreslog generellt förbud mot utarrendering eller bebyggande av arrendetomt utan byggnadsnämndens hörande. För att förhindra uppkomsten av olämplig tätbebyggelse förordade *länsarkitekten i Kopparbergs län* på liknande sätt skyldighet för markägare att anmäla varje arrendeavtal till byggnadsnämnden och distriktslantmätaren.

I ett tiotal svar framfördes förslag om bestämmelser att, om vissa föreskrifter ej iakttagits, arrendeavtalet ej skulle vara bindande för parterna. Sålunda förordade *byggnadsnämnden i Hammarö köping* med instämmande av *länsstyrelsen i Värmlands län* att ett arrendeavtal ej borde äga giltighet, om ej arrendatorn inom viss tid tagit tomtplatsen i anspråk för avsett ändamål. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* föreslog att arrendeavtalet ej borde bli bindande om ej byggnadslov lämnats i fall då sådant tillstånd krävdes. Förslag av liknande innebörd framlades av *distriktslantmätaren i Göteborgs norra distrikt*, som tillade att jordägaren borde vara skyldig att återbetala erlagda arrendeavgifter. I två svar uttalades att ej heller överlåtelse av arrenderätt borde få ske utan byggnadsnämndens medgivande.

Ett sätt att förebygga uppkomsten av olämplig arrendebebyggelse utanför område, inom vilket skyldighet att söka byggnadslov förelåg, var enligt *distriktslantmätaren i Jönköpings distrikt* att införa generell skyldighet att söka byggnadslov utom beträffande byggnader, som erfordrades för exv. jordbrukets och skogsbrukets behov. Inom glesbebyggelseområden kunde byggnadslovsbestämmelserna i så fall ges en enklare utformning.



### 3. Arrendelagsutredningen

#### Läget

Genom fritidsutredningens undersökningar har det klarlagts att en mycket stor andel av fritidsbebyggelsen äger rum på mark som husägaren disponerar med arrenderätt (jfr s. 40). Denna andel är sannolikt i växande. Man vet vidare — både genom fritidsutredningens och arrendelagsutredningens undersökningar — att denna bebyggelse i många fall är sämre än den som äger rum på egen mark.<sup>1</sup> Detta innebär icke att all bebyggelse på arrenderad mark skulle vara sämre än den som sker på egen mark. Men även om det finns många undantag är det en allmän iakttagelse att fritidsbebyggelse på arrenderad mark ofta är sämre planerad och av sämre kvalitet än den bebyggelse som sker på egen mark.

Den kritik som sålunda — i regel med fog — kunnat riktas mot arrendebebyggelsen har vanligen tagit fasta på att denna bebyggelse i större utsträckning än äganderättsbebyggelse har skett på platser där bebyggelse icke får eller lämpligen bör ske, att arrendebebyggelsen i större utsträckning än annan sker utan plan trots att plan erfordrats, att den i större utsträckning än annan saknat erforderliga gemensamhetsanläggningar och att byggnadernas rent tekniska kvalitet ofta varit mindre god.

#### Orsakerna

Man kan fråga sig om de nyss skildrade förhållandena har sin orsak i själva markdispositionsformen eller om man under alla förhållanden på detta område måste räkna med en viss fritidsslum. Obestriddigt är att orsakerna till de uppkomna förhållandena till icke ringa grad ligger i de alltför lösliga former vari avtal om lägenhetsarrende hittills kunnat ingås men också i den bristande samordningen mellan de civilrättsliga och de byggnadsreglerande bestämmelserna. De kritiserade förhållandena skulle sannolikt ha varit mindre framträdande om arrendealternativet icke hade stått till buds. Men man måste å andra sidan också komma ihåg att just arrendeformen för många människor varit den enda möjligheten att kunna skaffa sig en egen sommarstuga. Den omständigheten att arrendet på en del håll kommit att medföra mindre lämpliga förhållanden behöver enligt utredningens mening icke leda till att man dömer ut hela systemet eller i praktiken utesluter dess framtida användning.

Utredningen har tidigare (s. 58) försökt klarlägga skälen till att arrende väljes som markdispositionsform för bebyggelse i den stora utsträckning som faktiskt sker. Här skall därför endast göras ett försök att belysa anledningen till att upplåtelse och bebyggande av arrendemark kunnat försiggå så lättvindigt som hittills skett och varför de nyss skildrade förhål-

<sup>1</sup> Fritidsbebyggelse på tomträttsmark har hittills knappast förekommit; jfr Svenska stadsförbundets tidskrift 1965 s. 856.



landena är så mycket vanligare när husen ligger på annans än på egen mark. Orsakerna växlar givetvis från fall till fall, men det är å andra sidan tydligt att de huvudsakligen verkande faktorerna kan hänföras till vissa bestämda grundorsaker. Dessa är i första hand de bestämmelser som reglerar arrendatorns rätt till marken, konstruktionen av gällande byggnadslagstiftning och därmed sammanhängande speciallagstiftning och slutligen bristfälligheter i nämnda lagstiftnings tillämpning.

#### *Arrendatorns rättsställning*

Det har av den tidigare framställningen (särskilt s. 41 och 93) framgått att den nuvarande avtalsfriheten lett till att arrendatorns rättsställning rent faktiskt ofta är mycket svag. Det gäller t. ex. särskilt i de fall där avtalet endast gäller tillsvidare. Det är givet att arrendatorn i många av dessa fall ej har något större personligt intresse av att bygga eller underhålla sitt hus utöver ett nödortfött minimum. Det förhållandet att arrendatorn ej kan använda huset som säkerhet för lån bidrager också till att standarden på arrendebebyggelsen genomsnittligt sett blir sämre. Man kan också säga att i de fall där erforderlig trygghet i besittningen saknas, är det mången gång ekonomiskt obetänksamt av husägaren att göra större investeringar. Omvänt innebär detta att ju starkare arrendatorns rättsställning — enligt lag eller avtal — är, desto bättre är i allmänhet förutsättningarna för att bebyggelsen på arrendestället skall få en högre standard liksom också att de intentioner som bär upp byggnadslagstiftningen skall kunna förverkligas.

#### *Brister i byggnadslagstiftningen och dess tillämpning*

En av de mest iögonenfallande bristerna är att möjligheterna att utöva kontroll över de byggande i allmänhet är sämre när husen byggs på annans mark än när de byggs på egen. Om fritidsbyggaren erhållit äganderätt till marken, är han också skyldig att söka lagfart på sitt förvärv. Detta kommer därigenom till offentlig kännedom. I regel vill han använda tomt och hus som säkerhet för lån. Av detta och andra skäl önskar han vanligen genom avstyckning göra tomten till en särskild fastighet. Lantmätaren skall därvid — oavsett huruvida planbestämmelser gäller eller icke — beakta att fastighetsbildningslagstiftningens krav på lämplig fastighetsindelning iakttagas. Bl. a. skall därvid tillses att tätbebyggelse ej uppstår utan plan. Fordras byggnadslov, t. ex. för område med utomplansbestämmelser, skall lantmätaren dessutom underrätta byggnadsnämnden. Möjligheterna till kontroll är här alltså stora och missförhållandena av begränsad omfattning.

Om marken i stället utarrenderas är samhällets möjligheter till insyn och påverkan betydligt mindre. Ingen motsvarighet finnes till skyldigheten att söka lagfart. »Fastighetsbildningen» är fullkomligt fri. Byggnadslagstiftningens olika begränsningar i rätten att bygga gäller visserligen lika väl för arrendatorer som för andra. Där byggande ej får ske utan lov underlåter



många att inhämta tillstånd, vilket vad arrendatorerna beträffar lättare kan ske utan påföljd, eftersom motsvarighet saknas till den i fastighetsbildningslagstiftningen inskrivna skyldigheten för förrättningsman vid avstyckning att underrätta byggnadsnämnden. Underlåtenheten att begära byggnadslov eller annat tillstånd kan ibland bero på okunnighet om gällande bestämmelser. I många fall syns dock uppenbart att byggaren helt enkelt icke brytt sig om bestämmelserna. Påföljden blir, om gärningen åtalas, som regel ej annat än ett relativt måttligt bötesbelopp. Flera uppgiftslämnare har gjort gällande att byggarna ofta kalkylerar med bötessumman som en del av byggnadskostnaden. Vidare har uppgivits att det sällan inträffar, att någon åläggs att bortföra ett olagligt uppfört fritidshus.

Vid bedömningen av det aktuella läget och dess orsaker bör emellertid också hållas i minnet att byggnadslov icke krävs under alla förhållanden. Bedömningen måste även avpassas efter *dels* arten av bebyggelse (tätbebyggelse eller glesbebyggelse), *dels* beskaffenheten av de bestämmelser som gällde för rätten att bygga på platsen vid den tidpunkt när en omdiskuterad bebyggelse kom till stånd.<sup>2</sup> Orsakerna till det rådande läget behandlas i det följande med hänsyn till ifrågavarande huvudkategorier.

*Tätbebyggelse av fritidshus inom område med plan eller utomplansbestämmelser.*<sup>3</sup> Där *detaljplan* (av praktisk betydelse i samband med fritidsbebyggelse är huvudsakligen byggnadsplan) gäller, får nybyggnad ej ske utan byggnadslov och sådant får ej lämnas, om icke det planerade huset till utseende, konstruktion och placering överensstämmer med planen. Byggnadsmyndigheterna har alltså här relativt goda möjligheter att tillse att bebyggelsen sker på ett från allmän synpunkt lämpligt sätt. Det har intill de allra sista åren varit relativt ovanligt att arrendebebyggelse för fritidsändamål skett efter fastställd byggnadsplan. Flera tecken tyder emellertid på att en omsvängning härvidlag är på väg och att byggnadsplan i allt större utsträckning används även i samband med utarrendering på längre sikt. Icke sällan har markägare och myndigheter kunnat lägga ut byggnadsplaner på mark med arrendebebyggelse i sådana fall där en mer eller mindre oreglerad arrendebebyggelse till en början fått utveckla sig utan någon fastställd plan. Byggnadsplanen har då — ofta i samband med ett markägareskifte — kommit till för att bringa ordning i förhållandena och höja standarden på området. I dessa av utredningen påträffade fall var utläggandet av byggnadsplanen i regel ett led i markens försäljning till stugägarna. Utredningen har upprepade gånger fått ett mycket starkt intryck av de stora svårigheter som är förenade med utläggandet och genomförandet av en god plan på ett

<sup>2</sup> Arrendelagsutredningen har ansett det icke vara erforderligt att lämna en fristående redogörelse för gällande rätt. I stället hänvisas till fritidsutredningens andra betänkande med där gjorda ytterligare hänvisningar.

<sup>3</sup> Med denna liksom följande fyra rubriker avses i första hand det fallet att exv. utomplansbestämmelser finnes — resp. icke finnes — för området, när bebyggelsen kommer till stånd.



område som redan är bebyggt. Däremot har utredningen icke erfarit att några olägenheter skulle uppkommit därav att arrendebebyggelse kommit till stånd på mark där byggnadsplan utlagts före bebyggelsen.

Även där endast utomplansbestämmelser gäller krävs byggnadsnämndens tillstånd (byggnadslov) för att få uppföra exv. ett fritidshus (35 § och 54 § 1 mom. första stycket byggnadsstadgan). Om byggnadsnämnden anser att huset skulle komma att utgöra del av en tätbebyggelse, får byggnadslovsansökningen ej bifallas, förrän marken gjorts till föremål för detaljplan (56 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan). Möjlighet finns att lämna dispens i händelse av »särskilda skäl» (67 § 1 mom. första stycket och 2 mom. byggnadsstadgan).

På grundval av rådande bestämmelser gäller f. n. för två tredjedelar av rikets hela landyta att nybyggnad (exv. av fritidshus) ej får ske utan särskilt tillstånd (jfr *Bilaga 4*). Tillståndstvånget beror vanligen på detaljplan eller utomplansbestämmelser. Andra anledningar kan vara fastställd generalplan eller förordnanden enligt naturvårdslagen, fornminneslagen, byggnadsminneslagen eller 86 och 122 §§ byggnadslagen. Även lagarna om allmänna och enskilda vägar innehåller regler som gör rätten att bygga beroende av tillstånd. Arealmässigt intager här utomplansbestämmelser den helt dominerande platsen, och det är i första hand de som i detta sammanhang är av intresse. Inom de ifrågavarande två tredjedelarna av riket ligger den övervägande delen av den totala fritidsbebyggelsen liksom den del därav som ligger på arrenderad mark. En mycket stor del av utomplansbestämmelserna har emellertid tillkommit under de allra senaste åren. Vid bedömandet av effekten av utomplansbestämmelser bör man alltså ha i minnet att även om utomplansbestämmelser numera i allmänhet råder på de platser där det finns fritidsbebyggelse på arrenderad mark, så är förhållandet mycket ofta det att utomplansbestämmelserna tillkommit senare än husen. De områden som exv. vid 1959 års reform av byggnadslagstiftningen var belagda med utomplansbestämmelser var emellertid — enligt uttalanden under förarbetena — redan då betydande och det råder icke något tvivel om att en omfattande mer eller mindre tät fritidsbebyggelse på arrenderad mark under de gångna åren ägt rum på mark som redan vid bebyggelsens tillkomst var underkastad utomplansbestämmelser men saknat detaljplan. Förklaringen kan i en del fall vara att byggnadslov icke har sökts och att byggnadsnämnden ej heller på annat sätt fått kännedom om bebyggelsen förrän en mer eller mindre olämplig tätbebyggelse redan varit ett faktum. Ibland har byggnadslov begärts och erhållits. Byggnadsnämndens beslut härom kan ha grundats på den nyss omnämnda möjligheten att i vissa fall kunna lämna dispens. Byggnadsnämnderna synes härvid ha varit betydligt generösare än länsstyrelserna. Enligt vad som meddelats har även fall förekommit där byggnadslov lämnats utan att fråga varit om dispens och utan att plan funnits. En genomgående iakttagelse är att många byggnadsnäm-



der i tolkningen av tätbebyggelsebegreppet i samband med fritidsbebyggelse är betydligt liberalare än de statliga myndigheterna.

»Tät glesbebyggelse» inom område med utomplansbestämmelser. En skiljelinje i svensk byggnadslagstiftning går mellan begreppen tätbebyggelse och glesbebyggelse. Huvudprincipen är att rätten till tätbebyggelse är i skilda avseenden tämligen starkt begränsad och beroende av myndigheternas medgivande, medan rätten till glesbebyggelse är fri. Ligger marken inom område med utomplansbestämmelser är visserligen även glesbebyggelse beroende av myndighets tillstånd (byggnadslov), men lagen torde vara att förstå så att tillståndet icke kan vägras, om det planerade bygget uppfyller de av lagen uppställda tämligen summariskt angivna kraven på byggnadens beskaffenhet (mer härom under nästa rubrik vid not 6).

När i föregående avsnitt talades om tätbebyggelse avsågs sådan bebyggelse som ostridigt uppfyller lagens tätbebyggelsedefinition<sup>4</sup>. Vad som ej är tätbebyggelse är glesbebyggelse. Lagen — i motsats till verkligheten — räknar ej med några mellanformer. Detta skapar stora svårigheter i den praktiska tillämpningen. Dessa svårigheter gör sig i särskilt hög grad gällande vid fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelsen på arrenderad mark är mången gång att hänföra till sådan »gles tätbebyggelse» som vid en strängare bedömning hade varit att räkna till tätbebyggelse men vid en mildare får passera. Uppenbarligen föreligger här många svåra gränsdragningsfall, där man med rådande utgångspunkter måste acceptera att en fullt enhetlig och objektiv bedömningsgrund icke kan åstadkommas. I andra fall har en samlad bebyggelse från början bedömts som gles men genom tillbyggnader och ökade krav på olika bekvämligheter så småningom — och kanske utan att nya hus tillkommit — fått karaktären av tätbebyggelse. Att svårigheter skulle uppstå när det gällde att tillämpa tätbebyggelsebegreppet var man medveten om vid lagstiftningens tillkomst. Det förutsattes att man vid fritidsbebyggelse kunde ställa mindre stränga krav på behovet av de i lagen omtalade gemensamma anordningarna. I samband med tillkomsten av 29 § byggnadsstadgan uttalade *kommunikationsministern Skoglund* sålunda.<sup>5</sup>

Det är givet att bebyggelse av olika karaktär kan fordra olika bedömande. I detta hänseende torde det räcka med att hänvisa till den påtagliga skillnaden mellan bebyggelse för permanent bruk och fritidsbebyggelse. — — — Det bör emellertid tillses att bestämmelsen [29 § första stycket 3 byggnadsstadgan] icke går för långt. Inom områden med allenast utomplansbestämmelser, varest tätbebyggelse ju i princip icke är tillåten, kan vattenförsörjningen — särskilt då fråga är om fritidsbebyggelse eller bebyggelse av mindre permanent natur — ofta ordnas med enkla medel. Avbördande av avloppsvattnet kan ofta utan olägen-

<sup>4</sup> »Med tätbebyggelse förstås i denna lag sådan samlad bebyggelse som *nödvändiggör* (kurs. här) särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov», 6 § första stycket byggnadsstadgan. Jfr SOU 1965: 19 s. 255, 299, 301.

<sup>5</sup> Prop. 168/1959 s. 94, 236.



het ske genom markinfiltration, om det tillses, att denna sker på betryggande avstånd från vattentäkter, badstränder etc. Huvudsaken är att problemet blir genomtänkt och att förhållandena möjliggör en godtagbar lösning.

Även om det i och för sig är naturligt och riktigt att tätbebyggelsebegreppet tolkas olika med hänsyn till platsens och bebyggelsens art, förefaller det sannolikt att den tolkningsfrihet som här föreligger har sin icke obetydliga del i ansvaret för att — särskilt på arrenderad mark — den mer eller mindre täta fritidsbebyggelsen icke sällan erhållit en mindre önskvärd utformning.

*Glesbebyggelse inom område med utomplansbestämmelser.* Även när det gäller sådan bebyggelse på arrenderad mark som ostridigt icke är tätbebyggelse förekommer icke sällan förhållanden som måste betecknas som icke önskvärda. Många hus är fullt och slarvigt byggda. Andra har i stället fått en från allmän synpunkt olycklig placering i landskapet eller bebyggelsemiljön: t. ex. på små eller kala öar, på bergstoppar, i skoglösa dalgångar eller på öppna stränder och uddar. Kritiken drabbar i mycket hög grad arrendebebyggelsen. Även här har man att räkna med att i många fall ansökan om byggnadslov ej göres eller att något ingripande i anledning av ett olovligt uppfört hus ej sker. Men vad som här är av särskilt intresse är att undersöka i vilken utsträckning gällande författningar medger ingripande mot tillämnad olämplig enstaka bebyggelse. Eftersom utvecklingen f. n. synes vara den att det allra mesta av rikets landareal inom en nära framtid kommer att vara lagd under utomplansbestämmelser, är det också av den anledningen en angelägen uppgift att söka utröna i vad mån man genom utomplansbestämmelser — eventuellt av effektivare slag än de nuvarande — kan åstadkomma en förbättring av de påtalade förhållandena.

Om ett område enligt nu gällande rätt är belagt med utomplansbestämmelser innebär det, såvitt här är av intresse, att ny byggnad ej får uppföras utan att byggnadslov lämnats. När skall då byggnadslov lämnas och när skall det vägras? Frågan besvaras ej uttryckligen av författningarna. 29 § byggnadsstadgan innehåller vissa regler för byggandet inom område med utomplansbestämmelser<sup>6</sup>. Även om någon »rätt till byggnadslov» ingestädes finns omtalad, torde det vara berättigat att hävda att byggnadslov icke kan vägras, om icke något särskilt i lagen uppställt hinder möter. För byggnad inom område med utomplansbestämmelser krävs: 1. Tomtplatsen skall vara tillräckligt stor och i övrigt lämpad för den tillämnade bebyggelsen. 2. Erforderligt utrymme skall reserveras för gårdsplan och dylikt (»andra fastighetens behov»). 3. Erfordras vatten- eller avloppsledningar skall möjlighet finnas att tillgodose behovet. 4. Byggnad får ej byggas närmare enskild väg än vissa närmare angivna avstånd. 5. Bostadshus får ej

<sup>6</sup> Kungl. Maj:t har befogenhet att meddela avvikande bestämmelser. Så sker dock sällan, se Bexelius m.fl., Byggnadslagstiftningen, 1964, s. 52.



överskrida viss storlek (högst två våningar, ej högre än 7,5 meter, ej mer än två bostäder). I vissa fall kan dispens lämnas. Vad utredningen här skall försöka belysa är i vilken utsträckning byggnadslov (vid förekomst enbart av utomplansbestämmelser) kan vägras, om den tillståndsgivande myndigheten anser den planerade byggnaden ful eller finner placeringen olämplig. Om byggnadsnämnden anser att bebyggelse ej bör äga rum på särskilt utsatta punkter i landskapet eller med hänsyn till bebyggelsemiljön, är det tveksamt i vilken utsträckning nyss angivna eller andra bestämmelser i byggnadslagstiftningen ger myndigheterna rätt att vägra lov, om tomtplatsen är tillräckligt rymlig.<sup>7</sup> Det angivna lämplighetskravet synes mera hänföra sig till själva byggnaden och dess fortsatta användning än till synpunkter som har att göra med exv. landskapets skönhet. Antagandet bekräftas av förekomsten av exv. naturvårdslagens bestämmelser om strandskyddsområden och andra skyddsområden. Att man vid tillkomsten av bestämmelserna exv. om strandskyddsområde tänkt sig att kunna göra även mera långtgående ingripanden bestyrks även därav att vid tillämpning av nämnda bestämmelser kan uppkomma ersättningskyldighet för staten, vilket däremot icke är fallet vid fastställande av utomplansbestämmelser. Å andra sidan är det berättigat att hävda att redan utomplansbestämmelser ger myndigheterna vissa — och icke helt betydelselösa — möjligheter att ingripa mot sådan enstaka bebyggelse som antingen skulle bli uppenbart anskrämlig eller erhalla en klart olämplig placering (35, 38 och 39 §§ byggnadsstadgan). Vid tillkomsten år 1959 av de nuvarande bestämmelserna om utomplansbestämmelser yttrade sålunda *kommunikationsministern Skoglund*<sup>8</sup>.

Ibland kan det också vara nödvändigt att inskrida mot mera påtagliga överdrifter i fråga om byggnadernas storlek och utförande i arkitektoniskt hänseende, när så erfordras för att skydda landskapsbilden eller bebyggelsemiljön.

Uttalandet kan lämpligen sammanställas med ett annat av samma statsråd.<sup>9</sup>

Införandet av utomplansbestämmelser [medför] icke enligt byggnadslagen — — — någon rätt för markägare till ersättning för minskning i möjligheterna att utnyttja marken. Utomplansbestämmelserna bör då icke rimligen få sådant innehåll, att de kan tänkas innebära något nämnvärt intrång för markägarna.

Även om den gällande lagstiftningen ger de byggande och myndigheterna en tämligen vag vägledning om vad man kan tillåta sig, synes det dock klart att utomplansbestämmelsernas betydelse när det gäller den »glesa fritidsbebyggelsen» icke — som det ibland hävdas — inskränker sig till att enbart vara ett surrogat för den år 1959 avskaffade anmälningskyldigheten för de byggnadslovsfria områdena.

<sup>7</sup> Jfr Ljungman och Stjernquist, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten, 1961, s. 135.

<sup>8</sup> Prop. 168/1959 s. 94.

<sup>9</sup> Prop. 168/1959 s. 235.



*Tätbebyggelse inom »planlöst» område.*<sup>10</sup> Byggnadslagstiftningen utgår ifrån att tätbebyggelse aldrig får ske utan föregående detaljplan. Om byggnadsmyndigheterna märker att tätbebyggelse är på väg inom område som ligger utanför utomplansbestämmelser, skall de tillse att detaljplanering göres eller att byggnadsförbud eller utomplansbestämmelser läggs över området. Det inträffar emellertid lätt — särskilt efter avskaffandet år 1959 av den obligatoriska anmälningsskyldigheten — att tät fritidsbebyggelse uppkommer innan myndigheterna hinner ingripa. Eftersom det är först under den allra sista tiden som områdena med utomplansbestämmelser fått sin nuvarande stora omfattning, har med all säkerhet en mycket stor del av den oreglerade täta fritidsbebyggelsen vuxit upp just på planlösa områden. Vid byggande på egen mark i samband med avstyckning har man en ganska effektiv spärr mot olämplig tätbebyggelse (jfr not 13). När det gäller helårsbebyggelse i övrigt uppnås en liknande effekt med de statliga lånebestämmelserna. Såsom tidigare framhållits måste också antagas att huvuddelen av den olämpliga tätbebyggelsen av fritidshus skett på arrenderad mark. Då skyldighet att söka byggnadslov här ej föreligger ens i fråga om tätbebyggelse, kan ansvaret för missförhållandena ej läggas på de byggande. Det drabbar i stället i första hand byggnadsmyndigheterna. Dessa har ibland till sitt fredande åberopat att de icke känt till tätbebyggelsen eller att de saknat för sitt arbete erforderliga resurser.<sup>11</sup> De kan också till sitt försvar åberopa ej blott en i och för sig förståelig osäkerhet om huruvida lagens tätbebyggelsedefinition i det särskilda fallet är tillämplig utan även det förhållandet att lagen, när det gäller de planlösa områdena, icke innehåller något uttryckligt förbud mot tätbebyggelse.

Till de planlösa områdena räknar utredningen ej sådana där rätten att bygga begränsas av exv. förordnanden enligt naturvårdslagen, fornminnes- eller byggnadsminneslagarna eller 86 eller 122 § byggnadslagen. Gemensamt för den gruppen är att markägarna har en principiell rätt att kräva ersättning — i regel av staten — om ett vägrat tillstånd att bygga vållar honom exv. »avsevärt men» (uttrycken växlar). Utan att på något sätt vilja underskatta betydelsen av nämnda lagar och bestämmelser, är det dock tydligt att man i ersättningsrätten har en betydande begränsning i möjligheten att med hjälp av dem komma till rätta med en sådan landsomfattande företeelse som fritidsbebyggelsen.

*Glesbebyggelse inom »planlöst» område.*<sup>12</sup> De anmärkningar som i detta fall kan riktas mot bebyggelsen är i första hand att många hus på grund av sitt utseende eller sin placering verkar störande på landskapsbilden.

<sup>10</sup> Uttrycket används här för att beteckna område där varken plan eller utomplansbestämmelser fastställts och icke heller av annan anledning något tvång föreligger att söka myndighets tillstånd till byggande av exv. fritidshus.

<sup>11</sup> Jfr s. 98 not 11.

<sup>12</sup> Jfr not 10.



Fastighetsbildningslagstiftningen innehåller icke någon särskild föreskrift om att sådana synpunkter som exv. landskapsbildens skönhet skall beaktas, men genom jorddelningslagens krav att den nya fastigheten skall vara »varaktigt lämpad för sitt ändamål» har man dock i fråga om sådan bebyggelse som sker på för ändamålet försåld och avstyckad mark en viss — låt vara begränsad — möjlighet att styra utvecklingen och hindra tillkomsten av alltför excentriska byggnader.<sup>13</sup> Uppföres sådana hus på arrenderad mark har byggaren praktiskt taget obegränsad frihet, och möjligheterna att hindra eller styra den olämpliga bebyggelsen får anses vara obefintliga. Visserligen är rätten att bygga icke i någon del av landet helt fri. De möjligheter som byggnadslagstiftningen erbjuder att inom de planlösa områdena ingripa mot olämplig glesbebyggelse är emellertid begränsade och utan större praktisk betydelse när det gäller fritidsbebyggelsen på arrenderad mark.<sup>14</sup>

*Byggnadsmyndigheterna.* Den här lämnade redogörelsen för orsakerna till att den på arrenderad mark uppförda fritidsbebyggelsen i större utsträckning än annan företer brister av olika slag har i första hand utgått från skillnaden i rättsligt hänseende mellan dessa båda bebyggelsetyper. Det finns emellertid andra — och delvis redan antydda — omständigheter som i viss mån också medverkar till att vidga klyftan. Åtskilliga byggnadsnämnder har icke med tillräcklig kraft ingripit till förekommande av olämplig bebyggelse och tycks icke sällan ha ställt mindre stränga krav på arrendebebyggelsen än på annan. Man vidtager ej alltid i tid de åtgärder som en begynnande tätbebyggelse på planlöst område bör föranleda. Byggnadslov meddelas icke sällan trots att detaljplanering först hade bort ske. Möjligheterna att i samband med byggnadslovgivningen rätta till en planerad men uppenbart olämplig enstaka bebyggelse utnyttjas ej alltid. Det samråd som enligt 1 § byggnadsstadgan och förarbetena till 1959 års reform bör äga rum mellan byggnadsnämnden och andra myndigheter sker icke alltid i den utsträckning som ärendenas beskaffenhet kräver. Ett sådant samråd är i förevarande fall särskilt angeläget med länsarkitekten och fastighetsbildningsmyndigheten.

Det av en del byggnadsnämnder icke sällan tillämpade förfarandet att lämna byggnadslov i sådana fall då det i själva verket är fråga om begynnande tätbebyggelse utan plan har redan påtalats. Förutom att detta står i strid mot byggnadslagen och kan lägga hinder i vägen för en kommande planläggning, kan en sådan praxis erhålla andra från det allmännas synpunkt olyckliga konsekvenser. Vägras byggnadslov av det skälet att bygg-

<sup>13</sup> 19 kap. 2 § andra stycket jorddelningslagen. Jfr 13 § 3 mom. första stycket samma kapitel, som med tätbebyggelse jämställer det fallet att sådan bebyggelse är »att vänta inom nära förestående tid». Även här öppnar sig större möjligheter att i samband med fastighetsbildning beakta landskapsvårdande synpunkter; jfr fritidsutredningens förslag till ändring av 6 § byggnadslagen.

<sup>14</sup> 65 § byggnadsstadgan kräver byggnadslov för vissa hus oavsett om plan eller utomplansbestämmelser gäller på platsen. Detta undantagsstadgande avser dock så stora hus att det praktiskt taget aldrig blir tillämpligt på fritidsbebyggelse.



nadsplan erfordras, medför det i och för sig icke någon ersättningsskyldighet för staten. Så kan däremot bli fallet, om marken är exv. strandskyddsområde, landskapsskyddsområde eller naturreservat. Om nu — vilket förekommit — byggnadsnämnden med stöd av 67 § 2 mom. byggnadsstadgan utan tillräckliga skäl ger dispens från tätbebyggelseförbud eller utan stöd av nämnda befogenhet lämnar byggnadslov trots att byggnadsplan rätteligen hade bort krävas, leder detta till svårigheter — särskilt genom uppkomsten av ersättningskrav — vid tillämpningen av naturvårdslagen.

Utredningens kännedom om dessa förhållanden grundar sig främst på resor och skriftväxling med myndigheter och enskilda. På grundval härav anser sig utredningen äga fog för det uttalandet att en av orsakerna till de här skildrade förhållandena icke sällan föreligger i intressekonflikter av skilda slag. Byggnadsnämnderna har ibland en sådan sammansättning att ledamöter i nämnden — direkt eller indirekt — visat sig ha ett större intresse av att byggnadsverksamheten är livlig än att den försiggår i ordnade former. Det förekommer alltjämt att befattningshavare hos nämnden, exv. stadsarkitekten, har ett direkt eller indirekt privatekonomiskt intresse i byggnadsverksamheten i orten. Det sistnämnda förhållandet kan i sin tur äga ett visst samband med att många kommuner, särskilt mindre landskommuner, har svårigheter att ställa erforderliga ekonomiska resurser till byggnadsnämndernas förfogande.

Utredningen vill dock tillägga att den också sett exempel på att byggnadsnämnder och kommuner med små resurser gjort aktningvärda och även framgångsrika försök att hålla den framvällande fritidsbebyggelsen under kontroll.

### Prognos

Frågan om friluftslivets verksamhetsformer och fritidsbebyggelsens framtida utformning och lokalisering avser arrendelagsutredningen att befatta sig med endast i den mån frågorna äger ett omedelbart samband med arrendelagstiftningen och de företeelser som regleras därav. Utredningen har i annat sammanhang uttalat (s. 71) att den ej sett som sin uppgift vare sig att uppmuntra eller begränsa lägenhetsarrende eller andra förekommande markdispositionsformer. Utredningens huvudsakliga syfte har varit att söka skapa mera ändamålsenliga regler för några vanliga typer av arrende, vilka visat sig ha viktiga uppgifter att fylla i dagens samhälle. Vid utformningen av utredningens förslag till rättsregler på området har hänsyn tagits ej blott till de enskilda parterna utan också till mera allmänna synpunkter, i första hand samhällets planintresse. Det sist sagda får än större betydelse, om de nya reglerna skulle komma att medföra att exv. sommarstugearrende på grund av förslaget i framtiden skulle bli ännu vanligare. Det är därför ofrånkomligt att i detta sammanhang också beröra spörsmålet om arrendelagstiftningens förhållande till byggnadslagstiftningen.



Arrendelagsutredningens förslag till nya bestämmelser för bostadsarrende, under vilka flertalet sommarstugearrenden kommer att falla, har i första hand motiverats av behovet av fastare och klarare former för denna kategori av avtal. Utredningen tror att reformen skall vara till nytta för både jordägare och arrendatorer. De föreslagna reglerna om besittningsskydd och den ökade bundenheten överhuvudtaget kan tänkas föra med sig att avtalstypen i fråga på jordägarehåll kommer att framstå som mindre lockande. Det finns emellertid flera omständigheter som talar för att sommarstugearrendet trots det icke kommer att bli mindre vanligt i framtiden. De orsaker som gör att jordägarna i den utsträckning som f. n. sker föredrar att utarrendera framför att sälja (se s. 58) är så starka, att det finns anledning att tro att genomförandet av arrendelagsutredningens förslag icke kommer att få jordägarna att förlora intresset för att också i framtiden använda sig av arrendeformen. Ser man saken från arrendatorernas synpunkt kan utredningens förslag — vid en oförändrad ekonomisk konjunktur — tänkas leda till en ökad efterfrågan på sommarstugearrenden. Sammanfattningsvis anser arrendelagsutredningen att det icke är orealistiskt att räkna med att sommarstugearrendena också i framtiden kommer att utgöra en minst lika stor andel som hittills av det totala antalet upplåtelser och överlåtelse av mark för fritidsändamål. Eftersom arrendelagsutredningen betraktar sommarstugearrendet som ett värdefullt alternativ, finns det från utredningens utgångspunkter icke någon anledning att ingripa mot en sådan utveckling.

#### Mål och medel

Mot bakgrunden av å ena sidan de missförhållanden som i vissa fall visat sig vara förknippade med fritidsbebyggelse på arrenderad mark och å andra sidan sannolikheten att denna markdispositionsform icke skall minska i användning, finns det som nyss antytts anledning att överväga åtgärder för att icke blott hindra en vidare utbredning av förekommande missförhållanden utan också främja en sanering. Ett stärkande av sommarstugearrendatorernas civilrättsliga ställning kan från planintressets synpunkt komma att verka i både positiv och negativ riktning. Får arrendatorn ett förbättrat besittningsskydd har man anledning räkna med att han blir mera intresserad av värden av hus och miljö. Men ett utvidgat besittningsskydd skulle också kunna föra med sig att mindervärdiga bebyggelsemiljöer bevaras och att sanering av »fritidsslum» förhindras eller fördröjes. Till undvikande av sådana negativa verkningar har arrendelagsutredningen vid utformningen av sitt förslag till besittningsskydd särskilt beaktat att de föreslagna civilrättsliga reglerna ej skall få hindra planintressets förverkligande. Detta sker främst därigenom att arrendatorns optionsrätt får vika för fastställda planer och andra beslut om markens bebyggande eller användning. Detta föreslås gälla oavsett om beslutet tillkommit tidigare eller senare än



huset. För s. k. skräpbebyggelse föreslås överhuvudtaget icke någon optionsrätt. Om man verkligen vill komma till rätta med förekommande missförhållanden är det å andra sidan uppenbart att det icke räcker med enbart nya civilrättsliga regler. Dessa får ju i allmänhet sin åsyftade planbefrämjande effekt endast i de fall där jordägarens intresse och planintresset går i samma riktning, men så är ingalunda alltid fallet. De civilrättsliga reglerna måste därför — oavsett om arrendelagsutredningens förslag till ändringar i arrendelagen genomföres eller icke — kompletteras med annan lagstiftning. Det mål som man med arrendelagsutredningens utgångspunkter därvid bör uppställa är, att de bestämmelser som — nu och i framtiden — gäller för bebyggelse i allmänhet skall gälla också för bebyggelse på arrenderad mark och att denna likställighet genomföres icke bara på papperet. Den lagstiftning som skall garantera planintressets förverkligande bör icke vara välvilligare men heller icke strängare mot arrendebebyggelsen än mot andra bebyggelseformer.

Fritidsutredningen anser — i likhet med flera av dem som svarat på arrendelagsutredningens frågor — att problemen i samband med sommarstugearrendena bör lösas på det sättet att det skall fordras att objektet för arrendeupplåtelsen alltid skall vara en fastighet eller åtminstone definieras på i princip samma sätt som sker vid fastighetsbildning. Den praktiska innebörden av detta förslag kan ej gärna bli annan än den att den civilrättsliga giltigheten av upplåtelsen göres beroende av att upplåtelsen prövats vid en av en offentlig tjänsteman företagen förrättning ungefär på samma sätt som giltigheten av överlåtelse av äganderätt till jord avses bli beroende av företagen fastighetsbildningsförrättning. — Fritidsutredningens förslag är synnerligen radikalt. Det kan ifrågasättas om det finns praktiska resurser för att kunna genomföra det. Om det genomföres skulle följden kunna bli att arrendeupplåtelse för bostadsändamål i praktiken omöjliggjordes. Arrendelagsutredningen anser att ett så drastiskt steg icke är nödvändigt. Även om fritidsutredningens förslag icke skulle omedelbart genomföras utan betraktas mera som ett framtidsprogram, betvivlar arrendelagsutredningen att det skulle leda till det uppställda målet.

En principiell svaghet hos fritidsutredningens förslag är att det icke träffar den företeelse som består däri att exv. ägaren av ett markområde, som är lämpligt för fritidsexploatering, själv låter utan plan bygga ett större antal fritidshus, som han sedan upplåter med hyresrätt. Behovet av semesterbyar är visserligen stort och motsvarar icke på långt när efterfrågan. En rigorös arrendelagstiftning skulle göra den nyss antydda företeelsen vanligare. Behovet av en ändamålsenlig planläggning av en för uthyrning avsedd bebyggelse är emellertid icke mindre än för arrendebebyggelsen. — En annan svaghet med fritidsutredningens förslag är att det är svårt att se hur man skall göra tvånget till fastighetsbildning effektivt. Man kan visser-



ligen — efter förebild av skyldigheten att söka lagfart — ålägga jordägarna eller arrendatorerna att vid vite eller böter anmäla upplåtelse för en myndighet. Det bör emellertid beaktas att anledningen att äganderättsöverlåtelser i så stor utsträckning som sker anmäles för lagfart säkerligen icke i första hand är lagfartsförordningens föreskrift härom utan i stället det förhållandet att fastigheten ej kan göras till föremål för in-teckning eller senare lagfart, om icke lagfartsskyldigheten är fullgjord. Påståendet bekräftas av att i sådana trakter där lagfartsförhållandena är oklara (och in-teckning till följd därav icke kan ske) allmänheten i icke ringa utsträckning underlåter att fullgöra sin lagfartsskyldighet. — Man skulle visserligen kunna tänka sig att det för icke önskade arrendeupplåtelser stad-gades civilrättslig ogiltighet med de påföljder som exv. enligt gällande arrendelag drabbar parterna vid ett sådant avtal om jordbruksarrende där lagens tvingande föreskrift om skriftlig form icke iakttagits (1 § AL, jfr 71 § tredje stycket 2. och 79 § tredje stycket 2. NyaAL). Lagtekniskt möter ej några svårigheter att utforma en sådan regel. Det är dock tvivel underkastat om det skulle vara möjligt att få systemet att verka i praktiken utan stötande konsekvenser för den enskilde. Det är sannolikt att allmänheten liksom förut skulle komma att i betydande utsträckning fortsätta med de icke önskvärda upplåtelse. Så länge parterna är ense gör det ingenting att avtalet är ogiltigt, men om någon av dem — kanske efter decennier — vill komma ifrån avtalet, kan det lätt ske genom att åberopa att avtalet icke är gällande. Även med en skadeståndsskyldighet för endera parten i denna situation är det dock icke sannolikt att ett dylikt system skulle leda till det uppställda målet. Det må i sammanhanget också erinras om att arrendelags-utredningen för sin del när det gäller bostadsarrende icke tillstyrkt en in-teckningsreform för byggnad på annans mark (s. 77).

Fritidsutredningen anser att objektet för arrendeupplåtelsen bör bestämmas med samma omsorg och noggrannhet som en registerfastighet; det kunde rent av ifrågasättas att generellt kräva fastighetsbildning för arrendetomter i analogi med vad som gäller vid upplåtelse av tomträtt. — Givet är att mycket vore vunnet med en sådan ordning. Här möter emellertid till en början den praktiska svårigheten att de förrättningsmän som det här kan bli fråga om, nämligen lantmätarna, sedan länge är så överhopade med arbete att de på många platser — och särskilt i de av fritidsbyggarna mest eftersökta orterna — icke hinner med sina nuvarande arbetsuppgifter utan avsevärda förseningar. Fritidsutredningens förslag på denna punkt kan ej gärna genomföras utan en ganska betydande utvidgning av lantmäteriets personalstat, något som i dagens läge kan anses vara praktiskt möjligt. Till det sist sagda kommer en annan synpunkt. Arrendelagsutredningen är för sin del alls icke övertygad om att det i allmänhet är lämpligt att med tanke på fritidsbebyggelsen företaga en omfattande nybildning av fastigheter. Det är ej säkert att den stora våg av fritidsbyggande som just nu går



över landet ännu har funnit sin slutliga form. Många av sommarställena motsvarar säkerligen icke den grad av varaktighet som man eljest kräver för att en fastighet skall få bildas. Genom att lösgöra fritidsbebyggelsen — eller åtminstone delar av den — från den hävdvunna metoden för fastighetsindelning öppnar man möjligheter både för planmyndigheter och allmänhet att lättare anpassa sig till ändrade förutsättningar och behov.

Trots att arrendelagsutredningen således avvisar fritidsutredningens förslag när det gäller att praktiskt bemästra problemet med den oreglerade fritidsbebyggelsen, är det dock uppenbart att här föreligger ett väsentligt problem som man på något sätt måste komma till rätta med. Arrendelagsutredningen förordar för sin del att detta sker inom byggnadslagstiftningens ram. Det kan visserligen sägas att detta är den metod som den gällande rätten anvisar men i praktiken misslyckats med. Det utgör dock icke någon anledning att misströsta om metodens lämplighet. Den utveckling som ägt rum på fritidsbyggandets område har skett nästan explosionsartat. Utvecklingen har till stor del ägt rum samtidigt som byggnadsnämnderna — efter 1959 års reform av byggnadslagstiftningen — erhållit uppgifter och ansvar, för vilka de i flera avseenden icke varit rustade. Det måste också sägas — vilket framgått av den tidigare redogörelsen — att icke heller lagen varit i tillräcklig grad anpassad till den utveckling som ägt rum. Vad närmast angår arrendebebyggelsen bör de därmed sammanhängande problemen bemästras dels genom organisatoriska åtgärder, dels genom justeringar och förtydliganden av författningstexterna.

På *den organisatoriska sidan* är det framför allt nödvändigt med en kvalitativ och kvantitativ upprustning av byggnadsnämnderna. En sådan är nödvändig både på ledamotssidan och på tjänstemannasidan. Nämndernas ledamöter måste ges ökad upplysning och ökade möjligheter att ägna sig åt uppgiften. Det är icke tillfredsställande att, vilket alltjämt förekommer, kommuner med omfattande fritidsbebyggelse saknar stadsarkitekt. Där stadsarkitekt finns är det önskvärt att han erhåller möjlighet till en fördjupad ortskännedom samt till sådana arbetsförhållanden att han utan ovidkommande hänsyn kan arbeta för att förverkliga byggnads- och planlagstiftningens intentioner. Det är vidare erforderligt att byggnadsnämnderna ges större möjligheter att inspektera och kontrollera. Den här skisserade upprustningen kommer givetvis att kosta pengar. Om dessa skall betalas av staten, kommunerna eller byggarna är en fråga som arrendelagsutredningen dock för sin del lämnar öppen. Länsstyrelserna måste ges ökade resurser i sin tillsynsverksamhet över byggnadsnämnderna. Icke heller bör länsstyrelserna på grund av bristande resurser hindras från att själva omhändertaga rätten att exv. enligt 67 § 2 mom. byggnadsstadgan meddela dispens från tätbebyggelseförbud.

Vid sidan av den organisatoriska upprustningen erfordras också en för-



*fattningsmässig*. Hittills har läget varit väsentligt olika beroende på om platsen för ett planerat hus legat inom eller utom ett planlöst område. Vid tidpunkten för 1959 års reform av byggnadslagstiftningen var det otvivelaktigt statsmakternas mening att utomplansbestämmelserna kommit till användning i alltför stor utsträckning.<sup>15</sup> Emellertid har utvecklingen därefter tagit en helt annan vändning än som då avsågs, och det förefaller som om nästan hela landet f. n. är på väg att läggas under utomplansbestämmelser. Osäkerheten om författningarnas tolkning har emellertid lett till att fördelningen av de områden som är belagda med utomplansbestämmelser är mycket ojämn och knappast framstår som rationell. Medan (i december 1965) i Norrbottens län 92 procent av landytan var belagd med utomplansbestämmelser, var motsvarande siffra för Västerbottens län 5 (jfr *Bilaga 4*). En enhetligare praxis eller — om man så vill — en riksplanering av hit hörande frågor är uppenbarligen angelägen. Trots det ymniga bruket av utomplansbestämmelser är det å andra sidan tydligt att enbart dessa icke varit tillräckliga för att förhindra de avarter som varit vanliga särskilt när det gäller fritidsbebyggelse på arrenderad mark. Även om ett visst mått av obestämdhet med nödvändighet måste vidlåda byggnads- och planreglerande bestämmelser, erfordras likväl i första hand regler som tydligare än de nuvarande anger vilka befogenheter den enskilde och det allmänna äger med avseende på såväl den enstaka som den täta bebyggelsen liksom i fråga om olika förekommande mellanformer. Det torde icke möta större svårigheter att på det sättet — utan utvidgad ersättningsskyldighet för staten — genomföra en ordning som bättre än den nuvarande tillgodoser det växande behovet av en ändamålsenlig planläggning av fritidsbebyggelsen.

Eftersom möjligheterna till kontroll och ingripande är mindre när bebyggelsen sker på planlösa områden (jfr not 10), är det naturligt att olägenheterna med arrendebebyggelsen i dessa fall ofta blivit särskilt framträdande. Oavsett om i framtiden den nuvarande skillnaden i rättsligt hänseende mellan områden med och utan utomplansbestämmelser kommer att bestå, är det enligt utredningens mening viktigt dels att byggnadslagstiftningen kommer att gälla och tillämpas på samma sätt oavsett med vilken rätt marken disponeras, dels att tätbebyggelse icke i något fall tillåtes utveckla sig utan föregående detaljplan. Att detta senare f. n. kan ske beror sannolikt på att man vid byggnadsförfattningarnas tillkomst icke räknade med att det kunde bli vanligt med tätbebyggelse utanför de områden för vilka utomplansbestämmelser gällde. Det torde f. ö. vara möjligheten att — genom byggnadslovstvänet — i tid kunna få begynnande tätbebyggelse under kontroll som utgjort den främsta drivkraften till de senaste årens talrika beslut om nya »utomplansområden». En konsekvent tillämpning av ett tätbebyggelseförbud även inom planlösa områden kan synas bli svår att tillämpa i praktiken, om förbudet ej förenas med anmälningsskyldighet eller skyl-

<sup>15</sup> Prop. 168/1959 s. 94, TLU 26/1959 s. 121.



dighet att söka byggnadslov. Svårigheterna härvid är dock säkerligen överdrivna. Med den upprustning av byggnadsnämnderna som utredningen tidigare förordat och med den lokalkännedom som redan nu är företrädd i nämnderna möter det i allmänhet säkerligen icke några större svårigheter att få kännedom om och vid behov ingripa mot begynnande olämplig tätbebyggelse.

Med de olika av arrendelagsutredningen här förordade åtgärderna är det antagligt att man på ett enklare och billigare sätt når de syften som föresvävat fritidsutredningen när den rekommenderat åtgärder mot den tilltagande och vildvuxna fritidsbebyggelsen på arrenderad mark. En kategori arrendehus berörs visserligen icke direkt av vad arrendelagsutredningen i detta sammanhang föreslagit. Det gäller enstaka hus i helt planlösa områden. Så länge icke vare sig utomplansbestämmelser eller naturskyddslagens olika särskilda skyddsområden eller annan dylik särskild lagstiftning (se ovan) gäller, kommer myndigheterna således icke heller i framtiden att kunna ingripa däremot. Med tanke på att fritidsbebyggelsen allmer tenderar mot att ta formen av tätbebyggelse samtidigt som allt större delar av landet lägges under utomplansbestämmelser eller andra motsvarande bestämmelser synes man dock utan våda för det allmänna planintresset kunna lämna denna lilla grupp att utvecklas utan särskilda byggnadsrestriktioner.



## VIII. Speciell motivering

### 1 kap.

#### 1 §

Paragrafen i gällande lydelse innehåller bestämmelser om maximitid för giltigheten av avtal om nyttjanderätt till fast egendom och således även arrende. Vid maximitidens utgång upphör avtalet att vara bindande för parterna. Det blir emellertid icke omedelbart ogiltigt i och med att maximitiden överskrides. För såväl jordbruksarrende som lägenhetsarrende gäller att uppsägning erfordras för att bringa rättsförhållandet till upphörande. Sedan uppsägning skett äger arrendatorn rätt att kvarsitte till den fardag som infaller efter sex månader efter uppsägningen (4, 38, 39, 70 §§ AL).

Om en jordbruksarrendator som har *optionsrätt* till följd härav skulle komma att kvarsitte på arrendestället längre tid än maximitiden, inträder fördenskull icke de med förevarande paragraf åsyftade rättsverkningarna. Den legala optionsrätt som gäller vid vissa jordbruksarrenden innebär nämligen formellt icke förlängning av det förutvarande rättsförhållandet utan innefattar i stället en rätt till *nytt* arrende. Annorlunda förhåller det sig med den av arrendelagsutredningen föreslagna optionsrätten för vissa bostadsarrendatorer. Denna har nämligen konstruerats som en rätt till *fortsatt* arrende. Eftersom syftet vid bostadsarrende likaväl som vid jordbruksarrende är att bestämmelserna om maximitid icke skall verka brytande på optionsrätten erfordras en särskild lagregel i ämnet. Denna har upptagits som ett särskilt stycke och har placerats mellan andra och tredje styckena i 1 § av 1 kap. nyttjanderättslagen. En liknande bestämmelse återfinnes i 11 kap. 3 § tredje stycket andra punkten i lagberedningens förslag till jordabalk<sup>1</sup>. Arrendelagsutredningens förslag till optionsrätt för vissa bostadsarrendatorer överensstämmer såtillvida med lagberedningens förslag, att utredningen anslutit sig till lagberedningens uppfattning att ett genom optionsrätt förlängt arrendeförhållande, vari ändringar i avtalsvillkoren ej sker, icke skall anses som en ny upplåtelse<sup>2</sup>.

Enligt lagberedningen skall icke heller s. k. *tyst förlängning* (enligt 2 § andra stycket AL) anses innebära tillkomsten av ett nytt rättsförhållande.

<sup>1</sup> Bestämmelsen är av följande lydelse: »E] heller skall stadgandet i första stycket [om maximitid] avse sådan förlängning av arrendeavtal som grundas å arrendator enligt lag tillkommande optionsrätt» (SOU 1960: 24 s. 52).

<sup>2</sup> SOU 1960: 25 s. 295.



Även detta innebär en nyhet i förhållande till gällande rätt.<sup>3</sup> Arrendelagsutredningen finner den av lagberedningen intagna ståndpunkten naturlig och tillstyrker den i princip. Den kan emellertid som utredningen påpekat i sitt remissyttrande över förslaget i skilda hänseenden få konsekvenser som kräver närmare överväganden. Den gällande rättens ståndpunkt att betrakta också ett genom tyst förlängning tillkommet arrendeförhållande som ett nytt avtal leder till att bestämmelserna om maximitid här lika litet som vid »förlängning» genom optionsrätt får någon självständig betydelse. Här inträder vid genomförande av lagberedningens förslag en ändring.<sup>4</sup> Denna kommer, om andra bestämmelser icke meddelas, att medföra att ett arrendeförhållande, som förlängs genom reglerna om tyst förlängning eller de av utredningen föreslagna bestämmelserna om *automatisk förlängning*, kan komma att avbrytas av reglerna om maximitid. Situationen kan belysas med ett exempel. Antag att ett avtal om bostads- eller anläggningsarrende ingåtts på 49 år och att dagen för avtalets tillkomst också är tillträdesdag. Till följd av de föreslagna reglerna om automatisk förlängning (73 och 80 §§ NyaAL) förlängs avtalet, om uppsägning ej sker, med fem år. Härigenom kommer maximitiden — som antages vara 50 år — att överskridas. Lagberedningens förslag skulle här medföra att arrendatorn icke skulle komma i åtnjutande av mer än en del av den automatiska förlängningen (ett år + uppsägningstid + fardag).

Lagberedningens förslag innebär att bestämmelserna om maximitid kommer att gälla vid avtal som förlängts genom tyst eller automatisk förlängning, medan motsatsen kommer att gälla om förlängningen grundar sig på lagens regler om optionsrätt. Arrendelagsutredningen anser emellertid att resultatet bör vara detsamma vid alla dessa olika slag av förlängning *enligt lag*. Detta överensstämmer — såvitt gäller optionsrätt och tyst förlängning — med gällande rätt. Automatisk förlängning enligt bestämmelser i lag är inom arrendelagen en rättslig nybildning, som dock kan sägas vara en vidareutveckling av den hittillsvarande tysta förlängningen, vilken utredningen funnit icke vara tidsenlig. Den föreslagna bestämmelsen har därför utformats så, att den från bestämmelserna om maximitid undantager icke blott förlängning genom optionsrätt utan överhuvudtaget varje slag av arrendeavtalsförlängning som grundas på särskild bestämmelse i lag. Spörsmålet kommer för jordbruksarrendenas del att vidare behandlas i utredningens nästa betänkande.

### 3 §

Den ändring som här föreslås är att paragrafen kompletteras med hänvisning till 70, 71 och 79 §§ arrendelagen. — Förevarande paragraf i gäl-

<sup>3</sup> Jfr NJA 1946 s. 201.

<sup>4</sup> SOU 1960: 25 s. 298.



lande lydelse fastslår som huvudregel att nyttjanderätt äger bestånd mot den som efter *överlåtelse* blivit ägare av den upplåtna fastigheten endast i vissa uppräknade situationer. Om nyttjanderätten är arrende eller hyra är undantagsfallen mera omfattande och framgår vad arrende beträffar i stället av 28 § arrendelagen. Detta lagrum gällde före 1943 års arrende-reform även för lägenhetsarrende (enligt hänvisning i 57 § andra stycket AL i dåvarande lydelse). I samband med att den skriftliga formen år 1943 gjordes obligatorisk för jordbruksarrende (men icke för lägenhetsarrende) skedde vissa redaktionella ändringar dels i 28 §, dels i 70 § (vilken senare efter år 1943 motsvarar förutvarande 57 §). Därvid avlägsnades emellertid ur 70 § hänvisningen till 28 §. I stället infördes den alltjämt gällande bestämmelsen i 70 § fjärde stycket, vilken bestämmelse f. ö. är identisk med 28 § i dess tidigare lydelse. Emellertid underlät man att komplettera 1 kap. 3 § första stycket nyttjanderättslagen med en hänvisning också till det sålunda förändrade lagrummet om lägenhetsarrende.

Arrendelagsutredningen föreslår att skriftlig form skall göras obligatorisk vid bostadsarrende och anläggningsarrende. På samma sätt som skedde, då motsvarande reform år 1943 vidtogs i fråga om jordbruksarrenden, förändras därigenom också dessa arrendens materiellrättsliga ställning bl. a. vid fastighetens överlåtelse till ny ägare. Kravet på skriftlig form för bostadsarrende och anläggningsarrende återfinnes i 71 § (tredje stycket andra punkten) och 79 § (tredje stycket andra punkten). — Utredningen anser därför att förevarande lagrum (1 kap. 3 § första stycket NJL) bör innehålla hänvisning icke blott till 70 § utan även till de nya paragraferna 71 och 79. Ändringarna är att anse som redaktionella följdändringar.

## 2 kap.

### 1 §

Ändringen sammanhänger med utredningens förslag att avtal om bostads- och anläggningsarrende ovillkorligen skall ges skriftlig form (71 § tredje stycket andra punkten, 79 § tredje stycket andra punkten NyaAL). Eftersom de nya bestämmelserna härom är tänkta att fungera på samma sätt som motsvarande bestämmelse vid jordbruksarrende, föreslår utredningen endast en hänvisning till förevarande lagrum. För att detta skall kunna göras tillämpligt även för ifrågavarande grupper av lägenhetsarrende erfordras emellertid att det hittillsvarande uttryckssättet »... fastigheten övertagits till *brukande* mot lega...» ersättes av ett uttryckssätt som är användbart också utanför jordbruksarrendets område. Detta sker genom att tidpunkten för lagrummets rättsverkan i stället anknytes till arrendators tillträde, vilket vad jordbruksarrendena beträffar får anses överensstämma med vad som nu gäller. För de senares del blir ändringen sålunda rent redaktionell.



## 7 §

Paragrafen behandlar arrendatorns rätt till sublokation, d. v. s. hans rätt att själv upplåta nyttjanderätt till arrendestället. Rätt därtill har han i regel icke.<sup>1</sup> Lagen innehåller två undantag från huvudregeln. Gemensamt för båda är att jordägaren icke får vållas något men. Det ena undantaget innefattas i rätten att på område av ouppodlad mark göra upplåtelse för upplagsplats eller liknande ändamål. Det andra avser rätten att »uthyra rum till bostad». Eftersom »liknande ändamål» icke torde syfta på annat än markupplåtelse, torde det icke vara tillåtet för arrendatorn att i något fall uthyra *byggnad* för annat än bostadsändamål, exv. förvaringsutrymme. Av lagtextens formulering vill det vidare synas som om arrendatorn ägde befogenhet att uthyra endast »rum» men icke exv. hela hus för bostadsändamål. Sannolikt är dock lagen icke att förstå på detta sätt. Är antagandet riktigt måste — närmast med tanke på de här aktuella bostads- och anläggningsarrendena — dock beaktas att varje upplåtelse, som kan vålla jordägaren men, utesluter sublokationsrätt (jfr dock 36 § andra stycket AL).

Lagens regler om sublokation gäller lika vid alla slag av arrenden enligt nyttjanderättslagen. Reglerna är icke i något fall av tvingande natur. — Före 1943 års arrendereform innehöll lagen det stadgandet att arrendatorn icke utan jordägarens samtycke fick åt annan *till brukande* (d. v. s. jordbruk) upplåta arrendestället eller del därav. Lagens tystnad när det gällde sublokation för annat ändamål än jordbruk ansågs innebära *å ena sidan* att arrendatorn hade rätt att hyra ut bostadshus, i förekommande fall med åtföljande trädgårdstappa, men *å andra sidan* att han ej heller för annat än jordbruk, t. ex. upplagsplats, hade rätt att upplåta mark.<sup>2</sup> 1936 års arrendeutredning föreslog att det principiella sublokationsförbudet skulle bestå, men att undantaget borde omfatta rätt för arrendatorn att upplåta »del av fastigheten till bostad eller upplagsplats eller för liknande ändamål». Som gemensam förutsättning skulle gälla att jordägaren ej vållades *märkbar* olägenhet. Förslaget torde i vad det gällde upplåtelse av bostad icke ha syftat till någon ändring i vad som ansågs vara gällande rätt.<sup>3</sup> Vid remissbehandlingen av förslaget påpekades bl. a. att möjligheten att upplåta bostäder på arrendeställen ibland hade i strid mot fattigvårdslagstiftningens syfte utnyttjats huvudsakligen för att skaffa hemortsrätt för personer som var i behov av socialhjälp.<sup>4</sup> Även om här förekommit missbruk var det dock enligt jordbruksministern ej skäl att i sak avvika från arrendeutredningens förslag. För att lagen icke skulle tolkas på det viset att arrendatorn hade rätt att upplåta del av arrendestället för uppförande av ny byggnad föreslogs i propositionen en jämkning av lagtexten, som inne-

<sup>1</sup> Betr. motiven, se NJA II 1908 nr 5 s. 39.

<sup>2</sup> Skarstedt m. fl., Lagen om nyttjanderätt, 1941, s. 61; NJA II 1944 s. 188.

<sup>3</sup> NJA II 1944 s. 192.

Prop. 346/1943 s. 122.



bar att den därefter kom att motsvara den alltjämt gällande lydelsen av 7 §.

Av motiven till 1943 års ändringar synes sålunda ganska tydligt framgå att avsikten icke var att taga ifrån arrendatorn möjligheten att för bostadsändamål hyra ut även annat än »rum», t. ex. ett helt bostadshus. Lagtexten kan dock sägas icke fullt tydligt ge uttryck för denna tanke. Redan detta utgör sålunda anledning att söka närmare precisera lagbudet. Härtill kommer att även om arrendatorn — enligt motiven — äger rätt att för bostadsändamål hyra ut hela hus, sådant dock icke får ske, om det länder jordägaren till men. Även med beaktande av att men, som för jordägaren är av ringa betydelse, icke kan leda till arrenderättens förverkande, synes dock gränsen för arrendatorns rätt under alla förhållanden vara alltför snäv, varför en översyn av bestämmelserna också av denna anledning är motive-rad. Utredningen begränsar sig till det fallet att arrendatorn på arrendestället har egna hus. Detta är numera, i varje fall i fråga om bostäder, förhållandevis ovanligt vid jordbruksarrende; det är däremot vanligt vid lägenhetsarrende. Vid bostads- och anläggningsarrende förutsattes det vara regel. — Här kommer således icke att behandlas en jordbruksarrendators rätt att företaga sublokation i jordägarens egendom. Sistnämnda spörsmål kommer att närmare behandlas i utredningens nästa betänkande.

Det torde icke vara erforderligt att särskilt redogöra för de olika situationer då det föreligger ett praktiskt behov för en byggnadsägande arrendator att kunna hyra ut byggnaden eller delar av den. Om upplåtelsen begränsar sig till »rum för bostad» och icke vållar jordägaren något men, råder icke någon tvekan om att den är tillåten. Om upplåtelsen avser annat än bostadsändamål är det vidare klart att den icke är tillåten. Om en bostadsarrendator eller annan arrendator vill hyra ut ett helt bostadshus framgår det av lagtexten icke alldeles klart att han får göra det. Sker upplåtelsen i arrendatorns eget hus kan hävdas att sublokationsförbudet i 7 § arrendelagen över huvud taget icke har avseende på detta fall. Å andra sidan innebär i praktiken arrendatorns upplåtelse av det egna huset att också jordägarens rätt beröres. Arrendatorns hyresgäst kan i regel icke utnyttja byggnaden utan att också nyttja jordägarens mark. Biltrafik till huset medför ofta mark- och vägslitage både för arrendestället och jordägarens mark i övrigt. Och under alla förhållanden medför naturligen uthyrningen icke sällan att jordägaren eller andra till vilka han upplåtit rätt, exv. andra arrendatorer i grannskapet, i större eller mindre grad blir störda. Det är därför icke alldeles självklart att arrendatorn alltid skall äga rätt att helt på egen hand få hyra ut det egna huset.<sup>5</sup> Å andra sidan är det rimligt att arrendatorn i fråga om sitt eget hus skall ha en vidsträcktare befogenhet än i fråga om ett hus som tillhör jordägaren och ingår i arrendet. En avvägning mellan parternas motsatta intressen synes kunna ske på det sättet att arrendatorn i princip skall äga rätt att hyra ut sitt eget hus utan att be-

<sup>5</sup> Jfr Bergström, SvJT 1955 s. 373.



höva fråga jordägaren om lov. Om en sommarstugearrendator föredrager att en sommar hyra ut sin stuga till en person som har ungefär lika stor familj och ungefär samma vanor som han själv, är det rimligt att jordägaren får finna sig i det. Den olägenhet som därigenom eventuellt kan uppstå för jordägaren torde normalt ej vara större än vad han redan vid utarrenderingen haft anledning att räkna med. Sådan uthyrning bör därför vara tillåten. Men får uthyrningen sådan karaktär eller omfattning att olägenheten för jordägaren kan sägas vara icke alldeles obetydlig (»påtaglig») synes jordägaren icke behöva finna sig däri. För att olägenheten skall vara påtaglig behöver det enligt utredningens mening icke nödvändigt vara fråga om sådana mera iögonenfallande förhållanden som ökat vägsplitage. Störande ljud och annat liknande intrång av större omfattning än vad som kan anses vara förutsett vid arrendeupplåtelsen kan också innebära påtagligt men.

Enligt utredningens mening finns det ej anledning att begränsa uthyrningsrätten till bostadsupplåtelser. Innefattar arrendet rätt för arrendatorn att på arrendestället uppföra en byggnad för lagerlokal eller bilverkstad, bör det sålunda vara tillåtet för honom att hyra ut byggnaden, även här dock under förutsättning att jordägaren ej vållas påtaglig olägenhet.

Om parterna vill överenskomma om en för arrendatorn förmånligare eller snävare uthyrningsrätt bör detta vara dem tillåtet. Anledning saknas därför enligt utredningens mening att göra den föreslagna regeln tvingande. Detta står också i överensstämmelse med vad som gäller om sublokation vid arrende i allmänhet. Det kan övervägas att — i analogi med 23 § första stycket hyreslagen — föreskriva att jordägaren, oavsett vad parterna avtalat, icke får åberopa en från ett uthyrningsförbud gjord avvikelse som för jordägaren är utan betydelse. Eftersom ett i och för sig giltigt förverkandeskäl (exv. obehörig sublokation) icke leder till förverkande, om arrendatorns försummelse är av ringa betydenhet (36 § andra stycket AL), anser utredningen emellertid att en bestämmelse av det ifrågasatta slaget knappast har någon självständig uppgift att fylla.

Vad utredningen här föreslår i fråga om en arrendators rätt att upplåta egna hus avses skola bli tillämpligt på alla slag av arrenden enligt arrendelagen.

### 36 §

Den gällande 36 § innehåller förutsättningarna för förverkande av arrenderätt. Lagrummet gäller även vid lägenhetsarrende (70 § andra stycket AL). Bland de olika omständigheter som kan leda till förverkande omnämner 36 § första stycket fjärde punkten sublokation eller substitution som sker i strid mot lagen. Den gällande lagen innehåller principiellt förbud mot såväl sublokation som substitution (7 § och 8 § första stycket AL). De befintliga undantagen från förbudet blir genom utredningens förslag mera omfatt-



tande. Den utvidgade sublokationsrätten kommer till synes genom det föreslagna andra stycket av 7 § och avser alla slag av arrenden enligt nyttjanderättslagen. Utvidgningen av substitutionsrätten omfattar endast bostads- och anläggningsarrende och återfinnes i 77 och 81 §§. Eftersom de föreslagna utvidgningarna å andra sidan icke innebär att de principiella sublokations- och substitutionsförbuden för någon arrendekategori helt upphäves, är det erforderligt att också de nya bestämmelserna anknytes till förverkandebestämmelserna i 36 §. Detta har skett genom hänvisning i 36 § till de nytillkommande lagrummen.

Av 37 §, för vilken icke någon ändring föreslås, framgår att jordägarens möjlighet att uppsäga avtalet på grund av förverkande till följd av överträdelse av sublokations- eller substitutionsförbudet förfaller efter sex månader från det jordägaren fått vetskap om sublokationen eller substitutionen. Ett förbehåll i arrendeavtalet om längre frist är icke giltigt. Detta framgår beträffande lägenhetsarrenden av alla slag av 70 § femte stycket och beträffande jordbruksarrenden av 3 § arrendelagen. — Sistnämnda lagrum kommer enligt förslaget — på grund av hänvisningar i 71 och 79 §§ — att bli tillämpligt också på bostads- och anläggningsarrenden. Detta kommer bl. a. att medföra att parterna icke med giltig verkan mot arrendatorn kan överenskomma att vid förverkande arrendatorn omedelbart skall flytta.<sup>1</sup>

### 70 §

Bostads- och anläggningsarrende har i förslaget utbrutits till särskilda grupper vid sidan om »lägenhetsarrende i allmänhet». Reglerna för sådant arrende innefattas i förslaget liksom i gällande rätt i 70 § arrendelagen. För de lägenhetsarrenden som icke hänförts till bostads- eller anläggningsarrende föreslår utredningen icke några särskilda sakliga eller formella nyheter. (Förslaget till ändring av 7 § gäller *alla* slag av arrenden enligt NJL). Det föreslagna tillägget till 70 § har endast till syfte att markera att »lägenhetsarrende i allmänhet» såsom grupp systematiskt är att skilja från de båda nya grupperna bostadsarrende och anläggningsarrende.

Lagberedningen har föreslagit att 70 § arrendelagen uppdelas på fem paragrafer och att de skall utgöra ett särskilt kapitel i jordabalken.<sup>2</sup> Förslaget är ägnat att göra bestämmelserna mera överskådliga. Arrendelagsutredningen tillstyrker anordningen men har med hänsyn till att utredningens förslag icke omfattar några sakliga ändringar för gruppen »lägenhetsarrende i allmänhet» icke tagit hänsyn därtill. — Utredningen förutsätter att de föreslagna bestämmelserna om bostads- och anläggningsarrende, om de upphöjes till lag, kommer att intagas i samma kapitel av jordabalken. I sådant sammanhang kan även övervägas en formell överarbetning av bestäm-

<sup>1</sup> Jfr Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 409.

<sup>2</sup> SOU 1960:24 s. 78.



melserna om bostads- och anläggningsarrende i syfte att begränsa hänvisningarna mellan de olika lagrummen.

### 71 §

Paragrafens första stycke innehåller en definition av bostadsarrende. Andra stycket innehåller ett inskränkande tillägg till definitionen. Tredje stycket innehåller hänvisning till de bestämmelser angående jordbruksarrende och lägenhetsarrende i allmänhet som gäller även för bostadsarrende.

*Första stycket.* Definitionen av bostadsarrende har tidigare behandlats i den allmänna motiveringen (IV:1). — Som beteckning för den genom arrende upplåtna fasta egendomen använder nyttjanderättslagen vanligen uttrycket »fastigheten». Det hör nu lika väl som vid lagens tillkomst till undantagen att objektet för en arrendeupplåtelse är identiskt med en (register-)fastighet. Med tanke på det mera lösliga fastighetsbegrepp som rådde vid tiden för lagens tillkomst är den rådande terminologin förklarlig. I dagens läge är den emellertid klart otidsenlig. Osäkerhet och förväxlingar uppstår lätt.<sup>1</sup> Det finns därför behov av ett uttryck som — på liknande sätt som »lägenhet» vid hyra — endast hänför sig till det genom ett visst arrendavtal upplåtna objektet. När i den gällande arrendelagstiftningen förekommer uttryck som är avsedda att beteckna det upplåtna objektet i motsättning till den eller de registerfastigheter varav den utgör del talas exv. om »den arrenderade jorden» (63 och 64 §§ AL) eller »det arrenderade området» (1 § lagen om arrendators förköpsrätt).<sup>2</sup> — I syfte att erhålla ett enkelt uttryck som kan användas genomgående i arrendelagstiftningen har utredningen upptagit det i litteraturen förekommande uttrycket *arrendeställe*. Det används i detta betänkande för att beteckna all den fasta egendom som omfattas av en viss arrendeupplåtelse.

I den allmänna motiveringen har berörts en kategori som understundom kan vara svår att klassificera, nämligen *kolonilottsupplåtelser* (s. 82). Dessa upplåtelser, vanligast i städernas ytterområden, torde från början ha skett huvudsakligen i syfte att bereda stadsbefolkningen möjlighet att odla grönsaker och blommor till husbehov. De små lusthus som ofta brukade uppföras på kolonilotter göres numera ofta större och mera påkostade, och den därmed förenade rekreationssynpunkten har blivit mera framträdande. Arrendelagsutredningen har utgått från den hittills rådande uppfattningen att dessa upplåtelser i regel är att anse som lägenhetsarrende och ej som jordbruksarrende.<sup>3</sup> I de fall där kolonilotterna är bebyggda kan det understundom vara svårt att avgöra om kolonistugan motsvarar beskrivningen

<sup>1</sup> Jfr särskilt yttrande av herr Holmbäck, ALU nr 68/1945.

<sup>2</sup> Jfr 25 § lagen om rätt till fiske: »Upplåtes jord till brukande, må brukaren nyttja det fiske som hör till jorden, om ej annat avtalas» och Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 408 not 1.

<sup>3</sup> Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 14.



i förevarande lagrum. Många kolonistugor särskilt de äldre är så små och enkla att de icke kan rubriceras som bostadshus. En del är emellertid så stora och välbyggda att de otvivelaktigt faller in under den av utredningen använda definitionen. I det övervägande antalet fall torde kolonilottsarrändena avse mark som är i kommunal ägo. Med hänsyn härtill och då upplåtelseerna i regel sker i avbidan på markens användande för mera intensivt utnyttjande, kan ifrågasättas att generellt undantaga dessa upplåtelser från bestämmelserna om bostadsarrände. F. n. kan — exv. i Stockholm — iakttagas den tendensen att de ursprungliga koloniområdena efter hand tages i anspråk för andra ändamål. Samtidigt upplåtes nya områden, ofta i grannkommuner, dit de förutvarande kolonisterna erbjödes att flytta (jfr s. 35, 37, 42). Bebyggelsen på dessa nya koloniområden är i regel av den karaktären att upplåtelseerna måste betraktas som typiska bostadsarränderna. — Med hänsyn till det sagda anser utredningen att det vore principiellt oriktigt att generellt undantaga exv. kommuns upplåtelser av kolonistugeområden. I en del fall sker upplåtelseerna för arrendatorns livstid. Dessa kommer på grund av bestämmelsen i andra stycket i denna paragraf att falla utanför reglerna om bostadsarrände. I de fall då det eljest är angeläget för jordägaren att icke vara underkastad bestämmelserna om bostadsarrände finnes möjlighet att erhålla dispens (78 § NyaAL). Såsom förutsättning för dispens kräver lagen att »särskilda omständigheter» föreligger. Så torde vanligtvis få anses vara fallet om marken ägs av kommun och är belägen inom dess område och det ej är uppenbart att upplåtelsen är av permanent karaktär.

En annan omständighet som kan behöva beaktas vid dispensgivningen är att det — särskilt vid koloniuupplåtelser — är vanligt att det föreligger ett dubbelt partsförhållande i det att staden-jordägaren upplåtit ett större område till en överarrendator — t. ex. en arrendatorsförening — från vilken de enskilda stugägarna genom separata avtal härleder sin rätt. Utredningen har för sin del utgått ifrån att arrendelagen är tillämplig icke blott på rättsförhållandet mellan jordägaren och överarrendatorn utan också på förhållandet mellan överarrendatorn och underarrendatorn, trots att nyttjanderätten i det senare fallet formellt icke avser (äganderätt till) fast egendom.<sup>4</sup> Å andra sidan erhåller normalt underarrendatorn icke annan eller bättre rätt än vad överarrendatorn själv har.<sup>5</sup> Detta kan komma att medföra att en underarrendators optionsrätt visar sig vara värdelös i ett läge där överarrendatorns rätt upphör, särskilt som den senare i det tänkta exemplet icke gärna kan tänkas äga någon optionsrätt. Eftersom jordägarna i de fall det här gäller i regel torde vara kommuner, kan frågan såvitt gäller bostadsarrände antagas huvudsakligen äga teoretiskt intresse. Spörsmålet om underarrendatorns rättsställning får anses som ett mera allmänt arrende-

<sup>4</sup> SvJT 1930 rf s. 43; Skarstedt m.fl., Lagen om nyttjanderätt till fast egendom, 1941, s. 6; Walin, Allmänna hyreslagen m.m., 1960, s. 11.

<sup>5</sup> Jfr NJA 1949 s. 221 och Walina a. a. s. 55.



rättsligt problem och kommer därför att från denna synpunkt upptagas till behandling i utredningens nästa betänkande.

Utredningen har sammanfört helårsbostäder och fritidsbostäder till en gemensam grupp. Man undviker därigenom de tillämpningssvårigheter som eljest skulle uppstå genom att ett fritidshus ibland övergår till att bli helårsbostad och tvärtom. — När det sedan gäller att avgöra vad som skall betecknas som *familjebostad* eller icke kan man som alltid vid fastställande av gränser av detta slag givetvis ej utesluta möjligheten av gränsdragningsproblem. I allmänhet framstår dock de egentliga fritidshusen som en ganska lätt urskiljbar grupp. De är i regel gjorda för endast ett hushåll. Beträffande de ganska fåtaliga helårsbostäderna på arrenderad mark kan det tänkas att husägarens familjebostad i undantagsfall utgör endast en mindre del av huset. Är det då uppenbart att markupplåtelsens huvudsakliga syfte icke är att tillgodose arrendatorns behov av bostad, föreligger ej bostadsarrende. I stället kan det då bli fråga om att hänföra upplåtelsen till anläggningsarrende (enligt 79 § NyaAL).

*Andra stycket.* I den tidigare redogörelsen för undersökningen av 90 olika arrendekontrakt och kontraktsformulär (s. 41) redovisas endast ett kontrakt som ingåtts för *arrendatorns livstid*. Det råder icke heller någon tvekan om att denna avtalstyp numera är mycket ovanlig vid alla slag av arrenden. Den har å andra sidan icke helt kommit ur bruk. — Ett avtal om arrende på arrendatorns livstid innebär normalt att arrendatorn har både rätt och skyldighet att fullfölja avtalet så länge han lever. Livstidsarrendatorn har enligt lagen icke någon substitutionsrätt; han har icke ens den begränsade substitutionsrätt efter tio års arrende som eljest föreligger om arrendatorn tillförsäkrats arrendet under tio år eller mer (8 § AL). När en livstidsarrendator dör, är dödsboet skyldigt att flytta på den första fardagen efter dödsfallet. Längre än så sträcker sig icke dödsboets rättigheter och skyldigheter (39 § andra stycket, 70 § andra stycket AL). — I det fall livstidsarrendatorn efterlämnar änka och deras äktenskap var ingånget tidigare än arrendeavtalet, inträder änkan i den avlidnes rättsställning och kvarstår däri så länge hon lever. Hennes dödsbo är skyldigt att avträda det sålunda förlängda arrendet på den första fardagen efter hennes död. Om änkan ingår nytt äktenskap, ger detta emellertid jordägaren rätt att uppsäga arrendet (9 § andra stycket AL). Någon motsvarande övertaganderätt för en kvinnlig livstidsarrendators änkning känner ej lagen. De här refererade bestämmelserna gäller för alla slag av arrenden enligt nyttjanderättslagen. Vid socialt jordbruksarrende gäller därutöver att bestämmelsen om änkas övertaganderätt är tvingande (65 § andra stycket AL).

Utredningen föreslår vid bostadsarrende att arrendatorn skall äga rätt till en minimitid av fem år och att denna automatiskt skall förlängas om uppsägning ej sker senast ett år före arrendetidens slut. För en betydande grupp



bostadsarrenden föreslås dessutom optionsrätt till fortsatt arrende. En betydligt utvidgad substitutionsrätt föreslås (77 § NyaAL). Skäl kan anföras för att låta de föreslagna reglerna om bostadsarrende gälla även för livstidsarrenden. Emellertid måste beaktas att utgångspunkten för parterna i regel får anses vara en annan vid livstidsarrende än eljest. Utredningen har räknat med att parterna vid upplåtelse av mark för bostadsändamål för viss tid eller för tid som bestämts endast tills vidare i allmänhet har utgått ifrån att avtalet skall förlängas (resp. icke uppsägas vid första möjliga tidpunkt), om icke jordägaren behöver marken för något bestämt ändamål. Även om motivläget vid livstidsarrenden ibland är detsamma, kan det knappast antagas att detta är regel. Just det förhållandet att parterna väljer nyttjanderättshavarens livstid som upplåtelsestid får tvärtom anses utvisa, att det i varje fall för jordägaren varit en förutsättning för upplåtelsens tillkomst att han efter nyttjanderättshavarens död kunde åter få förfoga över marken. Bakgrunden till livstidsupplåtelseorna torde ofta vara att söka i förhållanden av mindre affärsbetonad art. Arrendatorn har i många fall fått arrendet mot en låg lega som erkänsla för långvarigt arbete i jordägarens tjänst eller på grund av släktskap eller vänskap mellan parterna. Ofta har då arrendatorns person varit en avgörande förutsättning för avtalets tillkomst. Utredningen har därför funnit att livstidsarrendena icke passar särskilt väl in i det mönster som eljest är typiskt vid bostadsarrende. Länsstyrelsen i Västmanlands län som särskilt yttrat sig i denna fråga har föreslagit att möjligheten att ingå arrendeavtal på arrendatorns livstid skall utmönstras ur lagen. Motivet skulle vara att denna arrendeform numera saknade all praktisk betydelse och därför finge anses ha överlevt sig själv. Även om livstidsarrende numera framstår som en föråldrad markdispositionsform anser dock utredningen att skäl saknas att försöka förbjuda den. Utredningen har å andra sidan avstått från att införa upplåtelse på arrendatorns livstid under lagens regler om bostadsarrende. En sådan upplåtelse blir alltså att betrakta som »lägenhetsarrende i allmänhet», för vilka icke några andra nyheter föreslås än tillägget till 7 § arrendelagen. Utredningen erinrar i detta sammanhang om att livstidsarrendena vid 1943 års arrendereform undantogs från den då införda optionsrätten.<sup>6</sup>

Om ett avtal om bostadsarrende enligt sin lydelse avser viss tid eller ingåtts endast tills vidare och avtalet *dessutom* innehåller förbehåll om att avtalet skall upphöra vid arrendatorns död, är avtalet icke att anse som livstidsarrende i den mening ordet här använts. I stället föreslås (i 72 § NyaAL) att det sistnämnda förbehållet icke skall vara giltigt mot arrendatorn. Arrendet fortsätter således till den av lagen bestämda arrendetidens slut (jfr 65 § AL). De nya substitutionsreglerna blir likaledes tillämpliga på ett dylikt arrende.

<sup>6</sup> 51 § AL; jfr Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 325.



*Tredje stycket.* Av skilda orsaker, icke minst hänsynen till den förestående jordabalksreformen, har utredningen icke velat bryta mot den hittillsvarande *systematiken* vid regleringen av nyttjanderätt till fast egendom. Eftersom rättsreglerna om lägenhetsarrende erhåller sitt huvudsakliga innehåll genom hänvisning till vissa av de för jordbruksarrende gällande bestämmelserna och då vidare den nya arrendeformen bostadsarrende framträder som en form av lägenhetsarrende med speciella, för denna arrendeform anpassade regler, har det för utredningen synts enklast att bygga vidare på denna systematik.

I lagrummets första punkt fastslås därför att vad som gäller för lägenhetsarrende skall gälla också för bostadsarrende, om ej annat särskilt anges i det följande. I andra punkten hänvisas till fyra lagrum som gäller för jordbruksarrende men som hittills icke gällt vid lägenhetsarrende. Motivet för att låta de ifrågavarande lagrummen gälla också vid bostadsarrende har, när det gäller 1 och 3 §§, tidigare redovisats (s. 85 och 98). Förslaget att låta också 56 § arrendelagen gälla vid bostadsarrende är en följd av den nära anknytning som föreligger mellan bostadsarrendators och social jordbruksarrendators optionsrätt. 43 § infördes i arrendelagen vid 1943 års reform i samband med de då nya reglerna om optionsrätt för sociala jordbruksarrendatorer. Innehållet i bestämmelsen var hämtat från hyreslagstiftningen, där den införts år 1923.<sup>7</sup> Med de stora likheter i besittningsskyddet som enligt förslaget kommer att föreligga mellan bostadsarrende å ena sidan samt jordbruksarrende och i viss mån även hyra å den andra, anser utredningen det ändamålsenligt att 43 § arrendelagen utsträcker till att även gälla bostadsarrende. — De lagrum till vilka här hänvisas (1, 3, 43 och 56 §§ AL) är alla tvingande vid jordbruksarrende och blir det därför även vid bostadsarrende (3 § är dock tvingande endast mot jordägaren; jfr även specialmotiveringen till 36 §). 56 § gäller endast vid sådant socialt jordbruksarrende med vilket är förenat optionsrätt. Det ligger i sakens natur att 56 § också vid bostadsarrende endast gäller sådan upplåtelse som är förenad med optionsrätt. De övriga lagrummen (1, 3, och 43 §§) gäller vid alla slag av jordbruksarrende.

#### 72 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendetid vid bostadsarrende. Motiven till lagrummet återfinnes i den allmänna motiveringen (IV:3) och i den speciella motiveringen till 71 § andra stycket. Regler om förlängning av arrendetiden och om optionsrätt i samband med förlängning återfinnes i de följande fyra paragraferna.

#### 73 §

Förslaget innebär att ett i avtal om bostadsarrende ingående villkor att arrendetiden icke är bestämd blir ogiltigt och upplåtelsen i stället anses gälla

<sup>7</sup> Jfr 46 § HL och NJA II 1923 s. 44, 1939 s. 569, 1944 s. 232.



för fem år. Många av de nu gällande tills-vidare-avtalen har — med eller utan ändring av övriga avtalsvillkor — gällt under betydligt längre tid än fem år. Även om de ifrågavarande arrendatorerna i de typiska fallen icke har haft någon rätt att få sitta kvar så länge, kan de med ett visst fog uppfatta det obligatoriska kravet på viss tid som en försämring av rättsläget. Tankegången äger icke någon giltighet för de arrendatorer som genom den föreslagna lagen erhåller optionsrätt men däremot för det icke ringa antal som av olika skäl icke blir delaktiga av denna rätt (jfr 74 § NyaAL). De senare torde i regel komma att utgöras av sådana där arrendatorns hus icke blivit åsatt taxeringsvärde. Även om anledningen till att denna grupp av arrendatorer icke erhållit optionsrätt främst varit hänsynen till det allmänna planintresset, saknas som tidigare berörts likväl anledning att här införa en ordning som i vissa fall skulle kunna innebära en försämring av arrendatorernas ställning (jfr s. 122).

Arrendelagens regler om tyst förlängning gäller icke vid lägenhetsarrende. Utredningen har tidigare — i samband med förslaget till besittningsskydd för anläggningsarrendator — avvisat tanken på utvidgad tillämpning av den tysta förlängningen (s. 150). Den *automatiska förlängning* vid utebliven uppsägning som föreslagits vid anläggningsarrende torde kunna ges motsvarande tillämpning vid de bostadsarrenden som icke är förenade med optionsrätt. — Uppsägningstiden för brytande av den automatiska förlängningen har vid anläggningsarrende satts till sex månader före arrendetidens slut. För brytande av optionsberättigad bostadsarrendators optionsrätt föreslås däremot en uppsägningstid av minst ett och högst två år före arrendetidens slut. Enligt utredningens mening når man betydande praktiska fördelar med att ha enhetliga uppsägningstider för alla slag av bostadsarrende. Även när arrendatorn icke har någon optionsrätt bör därför uppsägningstiden utgöra minst ett år.

Den närmaste förebilden till den ettåriga uppsägningstiden finns i 52 och 53 §§ arrendelagen. Enligt dessa lagrum, som endast gäller vid optionsrättsutrustade sociala jordbruksarrenden, skall den av parterna som vill bryta optionsrätten senast ett år före arrendetidens slut lämna motparten meddelande därom. Lagen föreskriver icke någon frist före vilken sådant meddelande icke får ske. Intet synes således hindra att meddelandet göres redan i avtalet. Det kan då lätt inträffa att arrendatorn icke lägger märke till det eller glömmer bort det. Utredningen anser att lagen bör innehålla regler icke endast om minsta tid utan också om längsta tid för uppsägning. En motsvarighet härtill finnes sedan år 1953 vid tomträtt, som icke får uppsägas tidigare än fem år eller senare än två år före löpande tomträttsperiods utgång (4 kap. 15 § första stycket NJL). Utredningen föreslår att maximtiden för uppsägning bestäms till två år före arrendetidens slut. Uppsägning som sker tidigare är — likaväl som den som sker för sent — att anse som ogiltig. Det är endast vid uppsägning, som sker i syfte att hindra avtalets



förlängning enligt de särskilda bestämmelserna därom vid bostadsarrende, som paragrafens särskilda uppsägningstider gäller. För andra slag av uppsägningar gäller de uppsägningstider som lagen för de olika fallen anger. Enligt utredningens förslag skall optionsrätt kunna bestå även i det fall att arrenderätten i samband med en exekutiv försäljning av fastigheten icke blivit förbehållen för framtida bestånd (74 § första stycket NyaAL). Eftersom en uppsägning som sker med stöd av 133 § första stycket utsökningslagen också kan sägas ske i syfte att förhindra avtalets förlängning, men några ändrade uppsägningstider för detta fall icke åsyftas, har det för undanröjande av tveksamhet ansetts erforderligt att i 73 § intaga en hänvisning till den särskilda uppsägningstiden i 133 § första stycket utsökningslagen.

#### 74—76 §§

I dessa paragrafer behandlas bostadsarrendators optionsrätt till fortsatt arrende. Den allmänna motiveringen till förslaget i denna del har lämnats i kap. IV avsnitt 4. Lagtekniskt företer denna optionsrätt många likheter med den år 1943 tillskapade optionsrätten för sociala jordbruksarrendatorer. Vissa väsentliga olikheter finnes emellertid också. Medan den sociala jordbruksarrendatorns optionsrätt innefattar en rätt till *nytt* arrende, är bostadsarrendatorns optionsrätt konstruerad som en rätt till *förlängt* arrende (jfr vad som tidigare i detta kapitel sagts vid 1 kap. 1 § NJL). Härigenom ernås — förutom de av lagberedningen anförda principiella fördelarna — också vissa praktiska sådana. Sålunda kan optionsrätten konstrueras som en påbyggnad till den automatiska förlängningen, vilken utgör en motsvarighet till den vid jordbruksarrende gällande tysta förlängningen. Den uppsägningstid av minst ett och högst två år som utredningen föreslår vid bostadsarrende (73 § NyaAL) motsvaras vid socialt jordbruksarrende av tre olika slag av frister nämligen dels ettårsfristen i 53 §, dels åttamånadersfristen i 54 § och dels tvåmånadersfristen («efter arrendetidens utgång») i 2 § andra stycket.<sup>1</sup> Förslaget innebär en förenkling icke blott därigenom att antalet frister som är att beakta i samband med optionsrättens brytande blir färre utan också därigenom att uppsägningstiden för avbrytande av automatisk förlängning blir densamma som gäller för brytande av optionsrätt (eller ändrade villkor vid optionsrätt).

De bestämmelser som behandlar optionsrätten är så disponerade att 74 § behandlar förutsättningarna för optionsrätt (första stycket) och förfarandet vid brytande av optionsrätt (andra och tredje styckena), 75 § behandlar dels påföljden av passivitet hos den som mottagit uppsägning (för brytande av optionsrätt eller ändrade villkor), dels de grunder efter vilka villkoren för ett genom optionsrätt förlängt arrende skall bestämmas, dels ock arrendatorns rätt att vid viss utgång av tvist om villkor uppsäga arrendet och

<sup>1</sup> Betr. möjligheten till tyst förlängning av ett socialt jordbruksarrende, se Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 66 och 338.



76 § anger genom en uttömmande uppräknig de fall där jordägaren är berättigad att bryta optionsrätten.

## 74 §

*Första stycket första punkten.* För att bostadsarrende skall föreligga kräves icke nödvändigtvis att arrendatorn äger ett hus på arrendestället. Det är tillräckligt att han avser att uppföra ett bostadshus och att det icke är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är ett annat än att tillgodose bostadsändamålet. Arrendatorn kan alltså vara säker på att upplåtelsen kommer att räknas som bostadsarrende redan från avtalets första dag. Anorlunda förhåller det sig med det besittningsskydd som optionsrätten är avsedd att lämna. Detta är beroende av icke blott att det på arrendestället finnes ett bostadshus som tillhör arrendatorn utan också att huset är så beskaffat att det åsatts *taxeringsvärde*. Beträffande motivet härtill se s. 122. *Taxeringsvärde* åsattes icke blott vid de med vissa års mellanrum återkommande allmänna fastighetstaxeringarna utan också däremellan (12 § 2 mom. kommunalskattelagen). Det ankommer i första hand på byggnadens ägare att genom särskild fastighetsdeklaration anmäla tillkomsten av en sådan byggnad som enligt kommunalskattelagen skall vara åsatt *taxeringsvärde* (175 § 1 mom. *taxeringsförordningen*).

Om optionsrätten till förlängt arrende — som här föreslås — skall vara beroende av en förutsättning som i likhet med *taxeringsvärdet* icke föreligger vid arrendeperiodens början, är det av praktiska skäl lämpligt att knyta förutsättningens existens till den *tidpunkt* när uppsägning senast kan ske. Detta överensstämmer i sak med vad som för en liknande situation anses gälla för optionsrätt till socialt jordbruksarrende.<sup>2</sup>

*Första stycket andra punkten.* Om en utarrenderad fastighet säljes på *exekutiv auktion* gäller nyttjanderätten mot den nye ägaren endast om förbehåll därom gjorts vid auktionen (1 kap. 3 § andra stycket NJL). Av 122 § utsökningslagen framgår att sådant förbehåll endast i vissa fall skall ske. Fallor en viss arrenderätt (eller hyresrätt) utanför det s. k. lägsta budet, är risken stor att rättigheten icke förbehålles. Eftersom arrenderätter vanligtvis icke in-tecknas — och genom klausul i kontrakten ofta nog icke heller får in-tecknas — torde det i praktiken vara ovanligt att en arrenderätt kommer att falla inom lägsta budet. Förbehålles icke arrenderätten äger den nye ägaren rätt att inom en månad efter sitt tillträde uppsäga arrendeavtalet (eller hyresavtalet; 133 § första stycket UL; jfr s. 90). Risken att i anledning av en exekutiv auktion behöva flytta föreligger för arrendatorer av alla slag, således även för en social jordbruksarrendator. Bakgrunden till stadgandet är att möjlighet anses böra finnas att — för tillgodoseende av innehavare av bättre prioriterade särskilda rättigheter — vid ett och samma tillfälle kunna realisera hela det värde som äganderätten till fastigheten representerar. Det prin-

<sup>2</sup> Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 328.



cipliella betraktelsesätt som bär upp bestämmelserna skall här icke diskuteras. Utredningen vill endast konstatera att de praktiska konsekvenserna för en arrendator kan bli ödesdigra och att det kan ifrågasättas, om det rådande systemet för särskilda rättigheters prioritet vad arrendatorer beträffar med nödvändighet behöver förutsätta dessa konsekvenser. Man kan ej heller bortse från att det finns en viss risk att det gällande systemet kan utnyttjas illojalt för att avlägsna icke önskvärda arrendatorer.

Medan det för övriga i lagen angivna uppsägningssituationer är utmärkande att arrendatorn i regel har möjlighet att själv hindra deras uppkomst, är så icke fallet när uppsägning sker i anledning av exekutiv auktion (jfr s. 89 not 7). Utredningen har den uppfattningen att det är möjligt att införa ett förbättrat uppsägningsskydd vid exekutiv auktion utan att andra väsentliga intressen härigenom behöver stå tillbaka.

De skäl som talar för att en arrenderätt skall bestå, när fastigheten genom frivillig överlåtelse övergår till ny ägare, gör sig — sedda från arrendatorns synpunkt — gällande också vid exekutiv försäljning. Det synes knappast kunna göras gällande att hänsynen till säljaren eller köparen kräver att för arrendatorn skall gälla strängare regler vid exekutiv auktion än vid frivillig försäljning. Vad slutligen angår innehavare av bättre prioriterade särskilda rättigheter, i första hand innehavare av inteckningar för fordran, synes icke heller hänsynen till dem under alla förhållanden kräva att arrenderätten icke skall få bestå. Det finns andra möjligheter för inteckningshavaren att bevaka sin rätt. Om en fastighetsägare handskas med sin fastighet på ett sätt som — enligt inteckningshavarens mening — sätter kreditvärdet på spel, t. ex. genom upplåtelse av alltför många sommarstugearrenden, är lånehandlingarna nästan alltid så formulerade att lånen kan sägas upp. Inteckningshavarna har här ett påtryckningsmedel på fastighetsägarna som är enkelt att tillämpa och som synes vara tillräckligt effektivt för deras behov. Metoden kan visserligen komma att kräva en viss aktivitet eller åtminstone uppmärksamhet från kreditinstitutens sida, vilket jordägaren-gäldenären möjligen kan uppfatta som en inblandning i sina angelägenheter. Utredningen anser emellertid att arrendatorns intresse av trygghet i besittningen är så väsentligt att det måste anses väga tyngre än anförda olägenhet.

Vid hyra är som nämnts nyttjanderättshavarens ställning i princip densamma som vid arrende. Risken att en hyresgäst med anledning av en exekutiv försäljning av fastigheten skall behöva flytta är emellertid betydligt mindre än för en arrendator. Är hyresregleringslagen eller 1956 års besittningsskyddslag tillämplig på hyresförhållandet anses sålunda hyresgästen vara berättigad till fortsatt besittning. Även bestämmelserna om indirekt besittningsskydd i 38—40 §§ hyreslagen torde äga tillämpning i denna situation.<sup>3</sup> Hyreslagskommittén har föreslagit en ordning som innebär bibehåll-

<sup>3</sup> Hedfeldt m. fl., Hyresreglering etc. 1959, s. 95; SOU 1961: 47 s. 194; jfr NJA II 1917 s. 630.



lande av rätten att efter exekutiv auktion uppsäga hyresavtal (jfr not 3). Samtidigt skall emellertid optionsberättigad hyresgäst i samband med exekutiv auktion enligt förslaget ges samma rätt som eljest att erhålla *nytt* hyresavtal. Detta betyder att hyresgästen erhåller en praktisk möjlighet att få sitta kvar utan att dock vara tillförsäkrad rätten till oförändrade villkor. Kommittén anser att in-teckningshavarnas intressen särskilt genom den sistnämnda möjligheten blir i tillräcklig grad tillgodosedda. Enligt uppgift har under remissbehandlingen av förslaget någon kritik i denna del icke förekommit.

Arrendelagsutredningen anser att vad sålunda till en del redan gäller vid hyra och i enlighet med hyreslagskommittén föreslås skola ytterligare utbyggas är väl ägnat att ges motsvarande tillämpning vid bostadsarrende. Detta skulle innebära att en optionsberättigad bostadsarrendator, som uppsägs i anledning av exekutiv auktion, kan få frågan om fortsatt besittning och villkoren därför prövad i samma ordning som den arrendator som enligt eljest gällande bestämmelser mottager uppsägning för brytande av optionsrätt eller ändring av villkoren. Eftersom utredningen icke ansett det påkallat att införa denna möjlighet för andra bostadsarrendatorer än sådana som har optionsrätt, har arrendatorns rätt efter exekutiv auktion konstruerats som en rätt till nytt — och icke fortsatt — arrende. En erinran härom har intagits i lagrummets andra punkt. I detta särskilda fall föreligger således ett undantag från den eljest gällande regeln att optionsrätten icke kan bestå sedan den arrenderätt varpå den grundar sig upphört. — Att andra uppsägningsfrister än de vanliga gäller i dessa fall framgår av 73 § tredje punkten.

*Andra stycket första punkten.* Den gällande arrendelagen innehåller för en del fall föreskrifter om att vissa meddelanden från part till motpart skall göras på samma sätt som gäller för uppsägning (se exv. 52—54 §§ AL). Oavsett om dylika meddelanden syftar till arrendatorns avflyttning eller endast till ändrade villkor, talar man i praktiken även i de senare fallen vanligen om uppsägning. När motsvarande regler nu föreslås vid bostadsarrende finns det enligt utredningens mening anledning att ansluta lagtexten till detta språkbruk, som är praktiskt och vanligt också inom andra avtalsområden.<sup>4</sup> Enligt lagen kommer således vid optionsutrustade arrenden att finnas uppsägning dels för avflyttning, dels *för ändring av villkoren*. Samtidig kombination av båda möjligheterna kan givetvis också tänkas förekomma. Uppsägningen skall alltid ange vilket alternativ som avses och bör, vid en kombination av båda, ange turordningen mellan dem. — Angående påföljden av felaktig uppsägning, se den speciella motiveringen till 73 §.

*Andra stycket andra punkten.* Om en jordägare med flera sociala jord-

<sup>4</sup> Jfr NJA 1956 s. 98 (rubriken).



bruksarrenden önskar göra en — större eller mindre — omarrondering av arrendegårdarna och frivillig överenskommelse ej kan åstadkommas, torde *gränsjusteringen* f. n. icke kunna komma till stånd i den enklare form som gäller för ändring av arrendevillkoren utan jordägaren nödgas i stället bryta optionsrätten (för avflyttning). Detta är givetvis för flertalet fall sakligt sett icke ändamålsenligt.<sup>5</sup> De föreslagna reglerna om uppsägning för avflyttning och för ändring av villkoren skiljer sig särskilt i fråga om verkan av passivitet hos mottagaren. Det finns därför anledning att i lagtexten särskilt uttala att gränsjusteringar, som icke är så omfattande att de berör platsen för arrendatorns byggnader, skall behandlas på samma sätt som uppsägning för ändring av villkoren.

En förutsättning för erhållande av dispens från tvingande bestämmelser är både vid socialt jordbruksarrende och vid bostadsarrende att parterna själva är överens om att söka dispens (68 § AL, 78 § NyaAL). I litteraturen har antagits att, om jordägaren vid socialt jordbruksarrende i samband med arrendets förnyande genom optionsrätt önskar *införa dispensförbehåll i avtalet* för den närmast följande arrendeperioden, så kan ske i samband med bestämmande av ändrade villkor för den ifrågavarande arrendeperioden.<sup>6</sup> — Utredningen har ansett det lämpligt att, när det gäller bostadsarrende, inskriva ifrågavarande möjlighet i lagen. Även i de fall dispensförbehåll erhållits på detta sätt, i sista hand således först efter rättegång, måste givetvis dispens sökas hos länsstyrelsen på vanligt sätt (78 § NyaAL).

*Andra stycket tredje punkten.* En optionsberättigad arrendator som motagit en uppsägning för avflyttning, förlorar rätten till fortsatt arrende, om han icke inleder rättegång mot jordägaren om optionsrättens bevarande. Både för att arrendatorn skall veta, om det är någon mening för honom att inleda en rättegång, och för att han, om han beslutar sig därför, redan från början på ett riktigt sätt skall kunna bestämma sin talan, är det angeläget att jordägaren i uppsägningen angiver de *skäl* som föranleder honom att bryta optionsrätten. Det är uppenbarligen i båda parterns intresse att skälen så angives att de kan hänföras till någon av de i 76 § angivna optionsbrytande grunderna. — Sker uppsägning enligt 133 § utsökningslagen bör uppsägningen i stället angiva skälet till att jordägaren vill *avbryta* arrendet i förväg. Då detta synes självfallet har någon särskild regel för detta specialfall ansetts icke behöva inflyta i själva lagtexten. — När det gäller andra slag av uppsägningar enligt de särskilda bestämmelserna om bostadsarrende, har utredningen icke funnit anledning föreslå att skäl skall angivas. Jfr motiveringen till 75 § första stycket.

*Tredje stycket.* Optionsrätten i förening med den automatiska förlängningen för med sig att både jordägaren och arrendatorn är bundna för en

<sup>5</sup> Jfr ALU nr 18/1947.

<sup>6</sup> Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 339.



ny arrendeperiod, om uppsägning ej sker i föreskriven ordning. Uppsäger arrendatorn avtalet för avflyttning har jordägaren — om uppsägningen är riktigt gjord och avtalet icke innehåller andra villkor — att finna sig däri. Han kan icke som arrendatorn påfordra att arrendet skall förlängas. Om arrendatorn säger upp arrendet för avflyttning, finns därför icke anledning att kräva vare sig att uppsägningen skall vara motiverad eller innehålla hänvisning till domstol. Sker däremot — av jordägaren eller arrendatorn — uppsägning för ändring av villkoren, bör med tanke på påföljden av passivitet hos mottagaren uppsägningen alltid innehålla uppgift om mottagarens möjlighet att påkalla domstols prövning. Inledes icke rättegång i rätt tid eller på rätt sätt och kan detta härledas till en bristfällig eller utebliven »besvärshänvisning», är uppsägningen att anse som ogiltig. — En förebild till lagrummet finns i 53 § arrendelagen. Den nya bestämmelsen är dock såtillvida avvikande att skyldigheten att lämna besvärshänvisning icke begränsats till jordägaren (jfr 54 § AL). — Av 10 kap. 10 § rättegångsbalken framgår att rätt domstol i mål av detta slag alltid är den allmänna underrätten i den ort där fastigheten ligger.

#### 75 §

*Första stycket.* Motiv till bestämmelsen har lämnats i den allmänna motiveringen s. 118. Lagrummet bygger på principen att passivitet hos den som mottagit en uppsägning drabbar mottagaren. En förutsättning härför är givetvis att *uppsägningen är gjord på rätt sätt och i rätt tid*. En situation som icke uttryckligen behandlas i lagtexten är den att jordägaren gjort en i och för sig riktig uppsägning för arrendatorns avflyttning men som uppsägningsskäl åberopat en omständighet som enligt lagen — närmast 76 § — icke kan leda till optionsrättens brytande. Jordägaren har exv. åberopat att han har för avsikt att i stället utarrendera marken till en släkting. En jämförelse mellan 74 § andra stycket tredje punkten och 76 § tredje punkten torde ge vid handen att en dylik uppsägning icke kan anses stå i överensstämmelse med lagen. Uppsägningsskäl som icke av lagen tillerkännes optionsbrytande verkan kan nämligen icke anses som skäl i den mening varom här är fråga. I praktiken lär det dock bli sällsynt att en i övrigt riktig uppsägning är skriven så att arrendatorn kan vara säker på att de åberopade skälen icke kan leda till förlust av optionsrätten. Vill han utnyttja optionsrätten har han därför i regel anledning att icke låta vid uppsägningen bero.

En annan förutsättning för att passivitet hos uppsägningens mottagare skall kunna leda till att han blir bunden av nya villkor måste vara att dessa är klart preciserade. Uppsäger jordägaren avtalet för ändring av villkoren men består yrkandet i att jordägaren kräver höjning av legan utan att ange något bestämt belopp eller hur höjningen skall beräknas, inträder icke den i lagrummet åsyftade effekten.



Förhållandet att enbart uppsägning (för ändrade villkor) kan leda till att det mellan parterna ingångna avtalet erhåller ett annat innehåll än kontraktet angiver kan möjligen vara ägnat att ingiva betänkligheter med tanke på det samtidigt framlagda förslaget att skriftlig form för avtalet skall vara obligatorisk även vid bostadsarrende.<sup>1</sup> Normalt torde den icke klandrade uppsägningen komma att följas av kontraktstillägg. Skulle så undantagsvis icke ske torde man få anse att den i laga ordning gjorda uppsägningen, som alltid skall äga skriftlig form och ha delgivits motparten, i denna del är att anse som ett tillägg till huvudavtalet (jfr 29 § och 70 § andra stycket AL).

*Andra stycket första och andra punkterna.* Bestämmelserna reglerar de grunder efter vilka *villkoren* för det förlängda arrendet skall bestämmas. Det förutsättes således antingen att uppsägning skett endast för ändring av villkoren (första punkten) eller att — vid uppsägning för avflyttning — domstolen funnit att tillräckliga skäl för optionsrättens brytande ej föreläggat (andra punkten). Principen för villkorens fastställande är i båda fallen densamma och innebär att de villkor som föreslås av den som tar initiativet till en ändring blir gällande, om de ej är oskäligen. De huvudsakliga skälen härför har lämnats i den allmänna motiveringen s. 117. Ett praktiskt fall kan antagas bli följande. Jordägaren säger upp avtalet för avflyttning. Arrendatorn klandrar uppsägningen vid domstol. I rättegången vidhåller jordägaren i första hand kravet på arrendatorns avflyttning men yrkar i andra hand en viss höjning av legan. Detta fall synes böra behandlas på samma sätt som om jordägaren redan från början yrkat höjning. Befinnes arrendatorn äga rätt till option, skall således legan för den nya perioden höjas i den mån det befinnes skäligt.

Begäres oskäligen villkor skall de av domstolen jämkas till skälig nivå. Att i lagen ge några närmare direktiv för denna jämkning är knappast lämpligt eller ens möjligt. Denna typ av avgöranden brukar vanligen överlåtas till rättstillämpningen. Utredningen vill dock i sammanhanget närmare belysa en synpunkt, som kan åskådliggöras med ett exempel. En jordägare, vars mark är utarrenderad för sommarstugebebyggelse, räknar med att marken i en framtid skall kunna användas för industri- eller hyreshusbebyggelse. Han har kanske också för marken betalat ett pris som grundar sig på sådan väntad intensivare bebyggelse. Den fråga som man i samband med prövning av villkoren för ett förlängt arrende har anledning att ställa sig är, om det kan anses vara skäligt att en sommarstugearrendator genom sin lega förräntar det av jordägaren sålunda faktiskt erlagda priset för marken. I normala fall får det anses icke vara oskäligt att den inflytande legan får förränta markvärdet. Men eftersom i det nyss antagna exemplet en betydande skillnad finns mellan den faktiska och den väntade intensi-

Jfr Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 340.



teten i markanvändningen och den framtida exploateringen antages vara så avlägsen eller osäker att jordägaren låter sommarstugearrendatorerna kvarsitta, får det anses icke vara skäligt att de skall förränta ett markvärde som trots allt ännu måste betecknas som huvudsakligen ett förväntningsvärde. En norm för vad som skall anses vara skälig lega i det antydda fallet torde man i stället ha att söka i vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrendetomter eller, om dylikt jämförelsematerial icke föreligger, vad sommarstugearrendatorer i allmänhet kan antagas vara beredda att betala för upplåtelser av detta slag. Vid socialt jordbruksarrende saknas f. n. instruktioner om efter vilka grunder arrendenämnden vid tvist skall bestämma villkoren för en kommande arrendeperiod (54 § AL). Enligt utredningens erfarenheter torde arrendenämnderna i allmänhet vid legans bestämmande följa en linje som i stort sett ansluter sig till vad utredningen nyss ansett vara lämplig.<sup>2</sup>

*Andra stycket tredje och fjärde punkterna.* Det kan synas strida mot den eftersträlvade likställigheten att tillerkänna arrendatorn — men ej jordägaren — *uppsägningsrätt*, om rättegången om ändrade villkor går arrendatorn emot. Utredningen har emellertid ansett att man icke kan bortse från möjligheten att den nya legan — utan att vara oskäligt hög — likväl är så hög att arrendatorn icke är villig att betala den. För honom innebär det då en viss trygghet att veta att han i nödfall genom uppsägning kan avveckla rättsförhållandet. Vetskapen om denna rätt stärker också hans ställning vid förhandlingarna med jordägaren om framtida villkor, och att söka åstadkomma detta måste i det angivna läget anses väsentligt. För jordägaren innebär det i allmänhet icke någon större olägenhet att arrendatorn icke utnyttjar sin optionsrätt. — Tidpunkten när arrendet i anledning av en sådan uppsägning skall upphöra att gälla regleras av 39 § arrendelagen.

#### 76 §

Om icke något av de i denna paragraf angivna skälen föreligger, har innehavaren av ett med optionsrätt utrustat bostadsarrende en ovillkorlig rätt att efter den löpande arrendeperioden få fortsätta arrendet under ytterligare en femårsperiod. Lagen innehåller icke någon begränsning av antalet dylika förnyelser (jfr 1 kap. 1 § tredje stycket NJL i här föreslagen lydelse).

Den först angivna optionsbrytande grunden är att arrendatorn påtagligen *eftersätter sina förpliktelser* enligt arrendeavtalet. Denna grund äger full motsvarighet vid sociala jordbruksarrenden (53 § AL). I 1956 års besittningsskyddslag för hyresgäster angives uttryckligen att någon optionsrätt icke föreligger om hyresrätten är förverkad. Det torde emellertid utan vidare stå klart att för rätt till fortsatt arrende måste förutsättas att den grund-

<sup>2</sup> Angående motsvarande problem vid hyra, se SOU 1961: 47 s. 102.



läggande arrenderätten står kvar, varför det i detta sammanhang ansetts icke behöva särskilt omnämnas att optionsrätt ej föreligger om arrenderätten är förverkad (jfr dock 74 § första stycket andra punkten NyaAL). Om förverkandeskäl föreligger bör de givetvis kunna åberopas också som stöd för att optionsrätten upphört. I likhet med vad som antagits gälla i motsvarande situation vid socialt jordbruksarrende torde därvid icke vara uteslutet att åberopa även förverkandeskäl som enligt 37 § arrendelagen blivit preskriberade.<sup>1</sup>

Bakgrunden till den med 2 betecknade optionsbrytande grunden har angivits i den allmänna motiveringen, s. 121. Huvudsynpunkten har varit att optionsrätten icke bör få stå hindrande i vägen för tillgodoseendet av *det allmänna planintresset*. Bestämmelsen innebär icke blott att optionsrätten kan brytas av jordägaren, om arrendatorn uppfört sitt hus på en plats där det exv. genom detaljplan är fastslaget att bebyggelse ej får ske, utan också att samma verkan inträder, om motsvarande bestämmelser träder i kraft sedan huset väl är uppfört. Planbestämmelsen tar således över optionsrätten oberoende av tidsföljden mellan huset och beslutet. Vad som här sagts om detaljplan gäller också andra förbud mot att bygga, exv. sådana som grundas på naturvårdslagen, fornminneslagen eller 86 och 122 §§ byggnadslagen. — När det gäller utomplansbestämmelser innebär de å ena sidan, att nybyggnad ej får ske utan tillstånd, men utesluter å andra sidan icke, som nämnts i kap. VII, att sökande av byggnadslov i viss utsträckning får anses äga rätt att erhålla byggnadslov, exv. när det gäller glesbebyggelse. I allmänhet torde ej av själva utomplansbestämmelserna framgå att någon viss del av området överhuvudtaget icke får bebyggas. Om en bostadsarrendator utan att ha erhållit byggnadslov uppför sitt hus inom ett område där utomplansbestämmelser redan tidigare finnes, är det således icke utan vidare säkert att huset fördenskull icke står i överensstämmelse med »gällande plan eller annat — — — beslut för markens bebyggande eller användning». Hur därmed förhåller sig blir definitivt klarlagt först sedan byggnadsnämnden fått tillfälle att taga ställning till det konkreta huset. Å andra sidan har arrendatorn i detta fall brutit mot förbudet att bygga utan lov. Vid tvist torde jordägaren vanligen komma att åberopa att arrendatorns hus utgör del av en tätbebyggelse och att byggnadslov fördenskull icke skulle ha kunnat erhållas. Är arrendatorns hus av sådan beskaffenhet att byggnadslov i efterhand kan erhållas, bör han också anses ha kvar sin optionsrätt. Avslås byggnadslovsansökningen eller bryr sig arrendatorn icke om att ens i efterhand söka

<sup>1</sup> Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, 1946, s. 332. Från nämnda arbete återgives följande uttalande, som får anses äga tillämplighet även vid bostadsarrende: »Om blott arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser, kan emellertid optionsrätten brytas, även om vad arrendatorn låtit komma sig till last icke i och för sig utgör förverkandegrund enligt 36 §. Vid bedömandet av fråga om optionsrättens förfallande är det mera totalbilden av arrendatorns förhållande under arrendetiden än de isolerade företeelserna som man har att fästa sig vid.»



byggnadslov, får däremot förutsättningar för optionsrättens brytande anses vara förhanden. — Det kan knappast anses att det allmänna intresset blir lidande på en sådan ordning, ty om arrendatorns hus är ett sådant olovligt bygge, för vilket icke kan lämnas byggnadslov, föreligger redan enligt byggnadslagen möjligheter att avlägsna huset (148 § byggnadslagen). Att vid sidan av denna möjlighet av hänsyn till allmänna intressen dessutom införa motsvarande möjligheter i arrendelagstiftningen kan icke anses påkallat. — Är situationen i stället den att huset är äldre än utomplansbestämmelserna, kan detta förhållande komma att leda till optionsrättens brytande, om utomplansbestämmelserna i det särskilda fallet skulle direkt förbjuda bebyggelse på platsen. Ett effektivare sätt — än fastställande av utomplansbestämmelser — att bringa ordning i äldre olämplig tätbebyggelse på arrenderad mark är, om icke stadsplan tillgripes, utläggande av byggnadsplan, vilken i förening med förevarande lagrum så småningom kan leda till bättre förhållanden.

Tredje punkten av förevarande paragraf har tidigare belysts på s. 120. Det är uppenbart att fall kan förekomma där det är svårt att göra en rättvis avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen, särskilt som utgångspunkterna å ömse sidor ofta är olika och även personliga värden kommer i blickfältet. Det har i den allmänna motiveringen närmare utvecklats att man för att kunna göra en dylik jämförelse bör försöka reducera bådas intresse till en ekonomisk nivå. Utredningen är medveten om att detta kan innebära svårigheter. Lagtexten uttalar att jordägarens intresse skall vara sådant att det »måste anses överväga» arrendatorns. Därmed har utredningen velat framhålla att det för optionsavbrott icke alltid räcker med att jämförelsen utvisar ett mindre belopp i kronor till jordägarens favör. Det »överskott» på jordägarsidan som erfordras måste i stället vara sådant att det från objektiv synpunkt icke råder någon tvekan om att arrendatorns intresse här måste vika för sådana motstående intressen som lagtexten exemplifierar. Det är emellertid å andra sidan icke meningen att man skall göra någon jämförelse mellan parternas förmögenhetsställning i allmänhet. Jämförelsen skall alltså begränsas till det aktuella markområdets betydelse för envar av dem. Ingår arrendestället i ett område, där jordägaren gjort flera liknande upplåtelser som han i ett sammanhang önskar avveckla, kan givetvis även detta förhållande komma att inverka vid intresseavvägningen.

#### 77 §

Paragrafen behandlar arrendatorns rätt till substitution och har i fråga om huvudgrunderna behandlats i den allmänna motiveringen (IV: 5).

Lagrummet upphäver icke det vid arrende hittills gällande allmänna *substitutionsförbudet* (8 och 9 §§ AL), vilket genom förslaget endast *begränsas*. Detta sker icke fullt enhetligt. Lagförslaget indelar substitutionsfallen



i två grupper, av vilka den ena framstår som privilegierad i förhållande till den andra. Till den privilegierade gruppen har hänförts de, där arrenderätten övergått genom familjerättsliga fång eller i samband med arrendatorns konkurs. I dessa fall fordras för rätt till substitution endast att den nye arrendatorn från objektiv synpunkt är godtagbar (»den med vilken jordägaren skäligen kan nöjas»). Vad därmed skall förstås har angivits i den allmänna motiveringen. Det blir i sista hand domstol som får avgöra om en ny arrendator är godtagbar eller ej. — Till den icke privilegierade gruppen hänföres övriga fall av överlåtelse (eller övergång) av arrenderätt, d. v. s. i första hand det fallet att arrendatorn i samband med försäljning av huset överlåter arrenderätten. Även här krävs att ny arrendator skall vara godtagbar. Innan överlåtelser av arrenderätten i detta fall blir giltig mot jordägaren, måste emellertid hembud till denne ske. Hembudsskyldigheten har utformats efter förebild av motsvarande institut i 8 § andra stycket arrendelagen. En betydelsefull skillnad består däri att medan den gällande substitutionsrätten är dispositiv (utom vid sociala jordbruksarrenden), är de här föreslagna bestämmelserna i likhet med övriga för bostadsarrende meddelade *särskilda* bestämmelser tvingande mot jordägaren. En annan skillnad är att den här föreslagna hembudsskyldigheten icke är beroende av någon viss minsta arrendetid (jfr dock 9 § första stycket AL). En ytterligare skillnad är att arrendatorn, om han så önskar, kan utvidga hembudet till att omfatta även arrendatorns hus och annat som arrendatorn vid avträdet skulle vara skyldig att hembjuda jordägaren (jfr 18 § och 70 § andra stycket AL). Denna utvidgning av hembuds- och lösningskyldigheten har skett därför att byggnaden (och övriga därmed i 18 § AL jämställda anläggningar) och arrenderätten ekonomiskt sett får betraktas som en enhet. Värderas de var för sig utgör som regel summan av värdena ett betydligt lägre belopp än om arrenderätt och byggnader (jämte övriga anläggningar) värderas som en enhet. Övriga detaljer i fråga om hembudsförfarandet överensstämmer i sak med vad som redan förut gäller (enligt 8 § andra stycket AL); så t. ex. i fråga om värderingsförfarandet (se 70 § andra stycket andra punkten AL).

Den nyss berörda tankegången att arrendatorns hus och arrenderätten bildar en ekonomisk enhet, som icke onödigtvis bör upplösas, ligger också bakom utredningens förslag att låta de mera förmånliga substitutionsreglerna gälla även i de fall när överlåtelse blir aktuell i samband med *arrendatorns konkurs*. Redan enligt gällande rätt äger arrendatorns konkursbo en starkare ställning vid lägenhetsarrende än vid jordbruksarrende. Försattes en jordbruksarrendator i konkurs, medför det i regel uppsägningsrätt för jordägaren ävensom rätt till skadestånd. (Särskilda bestämmelser gäller i de fall där jordbruksarrendatorn i avtalet tillerkänts substitutionsrätt eller där avtalet är ingånget för tio år eller mer; 33 § andra och tredje



styckena AL.) Denna regel gäller vid lägenhetsarrende endast i de fall att arrendatorn ej hunnit tillträda arrendet. Icke heller då gäller den, om arrendatorn inom viss frist ställer godtagbar säkerhet (70 § andra stycket andra punkten AL). Anledningen till jordbruksarrendets och lägenhetsarrendets olika behandling på denna punkt har av lagberedningen angivits vara att det personliga momentet vid lägenhetsarrende är av vida mindre betydelse.<sup>1</sup> Anledningen till att den privilegierade formen av substitutionsrätt föreslås skola gälla vid de familjerättsliga fången är att det i dessa fall i allmänhet dels råder en större intressegemenskap mellan gammal och ny arrendator, dels som regel torde finnas mindre anledning för jordägaren att behöva utnyttja en inlösningsrätt. Vad som föranlett utredningen att jämställa konkursfallen med familjerättsfallen har emellertid varit andra skäl. Framför allt har det varit hänsynen till tredje man, i detta fall närmast konkursborgenärerna. Det kan nämligen antagas att det för konkursboet — och därigenom också för konkursborgenärerna — är ekonomiskt mera fördelaktigt att vid försäljning av arrendatorns hus och överlåtelse av arrenderätten vara oberoende av hembudsskyldigheten och den därmed förenade inlösningsrätten för jordägaren. Den olägenhet som detta kan tänkas innebära för jordägaren får anses vara ringa.

Det förhållandet att de särskilda bestämmelserna om bostadsarrende, sålunda även de i 77 § föreslagna substitutionsreglerna, är tvingande till förmån för arrendatorn (78 § NyaAL) kan icke anses medföra att exv. substitutionsbestämmelserna ger arrendatorn (och hans efterträdare i arrenderätten) en vidsträcktare rätt än vad den ursprunglige arrendatorn äger enligt avtalet. Inom områden med många sommarstugearrendatorer är det vanligt att arrendatorerna sammansluter sig i föreningar för tillvaratagande av gemensamma intressen. Arrendatorsföreningarna har i många fall visat sig vara värdefulla både när det gällt att utåt representera arrendatorerna och tillvarataga deras intressen och när det gällt att ombesörja tillkomsten och underhållet av gemensamma anläggningar av skilda slag, t. ex. grönområden, vägar och bryggor. Icke sällan innehåller arrendekontrakten föreskrift om att arrendatorn skall tillhöra en dylik på området verksam förening. I och med att ett arrende överlåtes utträder den gamle och inträder den nye arrendatorn i rättsförhållandet med jordägaren. Den nye arrendatorn blir, likaväl som den gamle förut varit, bunden av kontraktets innehåll och därmed också av den i detta sammanhang aktuella medlemsklausulen. Däremot har enligt utredningens mening frågan om medlemskapet icke i och för sig någon betydelse när det gäller att bedöma om den nye arrendatorn skall anses vara godtagbar eller ej. — En annan sak är att man icke har anledning att tillerkänna giltighet åt sådana avtalsklausuler som uppställer speciella och sakligt sett ovidkommande krav på arren-

<sup>1</sup> NJA II 1908 nr 5 s. 119.



datorns person och därför i realiteten skulle innebära att den tvingande regeln i förevarande lagrum helt eller delvis upphäves.

### 78 §

*Första stycket.* Lagrummet uttalar att de särskilda bestämmelserna om bostadsarrende (72—77 §§) är *tvingande* till förmån för arrendatorn, men att dispens under särskilda omständigheter kan meddelas av länsstyrelsen. Motivering härför har tidigare lämnats i den allmänna delen (III: 2). Förevarande stadgande omfattar icke de olika lagrum till vilka hänvisas i 71 § tredje stycket 1 och 2. Vissa av dessa genom hänvisning tillämpliga lagrum är emellertid redan i sig själva för båda parter tvingande och bestämmelserna får givetvis samma verkan även i fråga om bostadsarrende. Det gäller exv. om 1, 43 och 56 §§ arrendelagen och vissa delar av 70 §. Däremot får 3 § arrendelagen anses vara tvingande endast för jordägaren. Dispens kan sålunda icke lämnas från dessa bestämmelser, exv. föreskriften om skriftlig form.

För dispens räcker det icke med att parterna är ense därom. Det krävs dessutom att det föreligger *särskilda omständigheter* som motiverar ett undantag från de eljest gällande bestämmelserna. Enligt 68 § arrendelagen kan dispens (av arrendenämnden) lämnas från de för jordägaren tvingande bestämmelserna vid socialt jordbruksarrende. Lagen ger där exempel på särskilda omständigheter som kan motivera en dispens. Någon motsvarande exemplifiering har ej skett här. Det är å ena sidan uppenbart att möjlighet i en del fall måste finnas att kunna göra undantag från en eller flera av de föreslagna särskilda bestämmelserna om bostadsarrende. Å andra sidan torde de yttre förhållandena här vara mera varierande än vad fallet är vid jordbruksarrende. En exemplifiering i lagtexten av vissa omständigheter skulle därför lätt uppfattas som uttömmande eller normerande. De tidigare redovisade allmänna principerna som bär upp lagförslaget i förening med den dispensgivande myndighetens lokalkännedom och allmänna administrativa erfarenhet torde innebära tillräcklig garanti för att dispensgivningen skall komma att fungera på ett sätt som tillfredsställer både rättssäkerheten och det praktiska behovet. — Exempel på dispensskäl har tidigare angivits vid 71 § första stycket i detta kapitel.

*Andra stycket.* Lagrummet överensstämmer i sak med 68 § andra stycket arrendelagen.

Saknar arrendekontraktet förbehåll om att det skall gälla även om dispensansökningen avslås, kan arrendatorn komma i en prekär situation, om ett beslut om avslag kommer så sent att arrendatorn hunnit tillträda arrendet och kanske också börjat bygga. Det kan därför finnas anledning att erinra om att dispensansökan bör inges i god tid och att det kan vara förenat med stora risker att bygga innan beslutet föreligger. Saknar kontraktet det inledningsvis omnämnda förbehållet och föreligger icke dispensskäl, är det



i regel av värde för arrendatorn att få besked om avslagsbeslutet så tidigt som möjligt. Eftersom båda parter i lika mån är berättigade att begära dispens, kan det således finnas skäl för arrendatorn att göra en sådan framställning, om jordägaren skulle underlåta att göra det i tid.

### 79 §

*Första stycket.* Många av de anläggningar som beskrivs i 79 § första stycket är belägna på vad som ibland brukar kallas *allmänplatsmark*. På sådan mark står t. ex. många bensinstationer och kiosker. Den fråga som här skall belysas är, om arrendelagen helt eller delvis är och bör vara tillämplig på sådan upplåtelse av allmänplatsmark som eljest vore att anse som lägenhetsarrenderende och i förekommande fall anläggningsarrende. — Från förvaltningsrättslig synpunkt kan flertalet upplåtelser av allmänplatsmark hänföras till endera av två huvudgrupper, här för enkelhetens skull betecknade torgplatsupplåtelser och gatumarksupplåtelser.

Med *torgplatsupplåtelse* avses upplåtelse för försäljningsändamål av »salutorg och liknande plats som i vederbörlig ordning upplåtits till allmän försäljningsplats» (2 § första stycket tredje punkten allmänna ordningsstadgan den 14 december 1956). Upplåtelsen göres av kommunalt organ. I Stockholm upplåtes exv. fast torgplats av slakthus- och saluhallsstyrelsen och tillfällig torgplats av vederbörande torgmästare. För upplåtelsen har kommunen rätt att uppbära vederlag. Detta får dock icke vara individuellt bestämt utan skall utgå i form av avgift. Taxa för dylik avgift beslutas av kommunens fullmäktige men skall för fastställelse underställas Kungl. Maj:ts prövning (74 § kommunallagen). I anledning av att *avtal* om torgplatsupplåtelser jämte vissa särskilda prestationer (elektrisk ström, omklädningsrum, garage, särskild renhållning etc.) träffats mellan staden och torghandlarna på Hötorget i Stockholm, uttalade JO.<sup>1</sup>

Enär offentligrättsliga avgifter ej få grunda sig på avtal är det enligt min mening klart oriktigt att i ett privaträttsligt avtal mellan staden och torghandlarna rörande ifrågavarande särskilda prestationer från stadens sida även intaga avgifter för upplåtelsen av saluplatsen.

Med *gatumarksupplåtelse* förstås sådan upplåtelse som ej är att hänföra till de nyss omnämnda torgplatsupplåtelseerna men eljest avser »allmän plats inom stadsplanlagt område i stad, köping och annat samhälle, där byggnadslagets bestämmelser för stad äga tillämpning». I den mån dylik allmänplatsmark skall användas till »försäljningsstånd» eller eljest »för försäljningsändamål» sker upplåtelsen icke av kommunalt organ utan genom av statligt organ lämnat tillstånd. Detta lämnas i Stockholm av överståthållarämbetet och eljest av polismyndigheten. Innan tillståndet lämnas skall kommunen höras. Mot kommunens avstyrkande får tillstånd ej lämnas (2 § ordningsstadgan). Författningen behandlar ej särskilt det fallet att annan

<sup>1</sup> 1965 s. 505.



än kommunen äger och/eller disponerar allmänplatsmarken. För de genom polismyndighetens tillstånd åstadkomna upplåtelseerna utgår icke något vederlag. Det kan av den anledningen finnas skäl att icke hänföra dem till arrende. Emellertid kompliceras frågan därav att kommunen — genom *lagen den 31 maj 1957 om rätt för kommun att uttaga avgift för vissa upplåtelse* å allmän plats, m. m. — tillerkänts rätt att i vissa fall avgiftsbelägga gatumarksupplåtelseerna. Förutsättning härför är att polismyndigheten lämnat tillstånd till upplåtelsen för något i 2 § ordningsstadgan angivet ändamål. Vidare kräves att marken »står under [kommunens] förvaltning». Avgiften får ej vara individuellt bestämd utan skall utgå efter en av kommunens fullmäktige beslutad och av *länsstyrelsen* fastställd taxa.<sup>2</sup>

På grund av sättet för upplåtelsen och ordningen för vederlagets bestämmande synes det svårt att beteckna gatumarksupplåtelseerna som arrende eller överhuvudtaget som nyttjanderätt (i NJL:s mening). Antagandet styrkes av förarbetena till 1957 års lag. Genom två rättsfall (RÅ 1949 ref. 10 och NJA 1952 s. 47) klarlades att kommun icke ägde befogenhet att uttaga avgifter vid upplåtelse av gatumark för försäljningsändamål. De båda rättsfallen blev av betydelse för tillkomsten av 1957 års lag. *Inrikesministern Hedlund* yttrade.<sup>3</sup>

Vad som — — — erfordras är att tillskapa en laglig grund för själva rätten att uttaga avgift. Denna rätt bör icke grunda sig på privaträttsliga avtal utan avgiften bör utformas som en offentligrättslig avgift och lagstiftningen ges kommunallags karaktär.

*Professor Håkan Strömberg* har närmare analyserat de ifrågavarande upplåtelseerna.<sup>4</sup> Han yttrar om karaktären av det kommunala beslut som ligger till grund för avgiften (s. 594).

Den kommunala nämndens beslut får karaktären av en ensidig debiteringsåtgärd, alltså en offentligrättslig akt. Något avtal med den enskilde är varken behövt eller lagligen möjligt. — — — kommunen kan icke betinga sig avgifter vid sidan av eller utöver taxan vare sig genom avtal eller på annat sätt.

Arrendelagsutredningen finner att de båda här behandlade slagen av upplåtelse av allmänplatsmark (torgplatser och gatumark) i sin helhet får anses vara att hänföra till offentligrättsliga upplåtelse och icke kunna betecknas som nyttjanderätt (i NJL:s mening) och därmed icke heller som arrende. Frågan uppställer sig, om detta kan anses vara en ändamålsenlig ordning eller om exv. de av utredningen föreslagna bestämmelserna om anläggningsarrende bör göras tillämpliga också på dessa upplåtelse. Av den tidigare lämnade redogörelsen för förekomsten av anläggningsarrende har framgått att särskilt korvförsäljarnas och kioskägarnas organisationer framfört klagomål på det nuvarande tillståndet. Utredningen vitsordar att, om man betraktar frågan från »arrendatorns» synpunkt, behov av bättre besittnings-

<sup>2</sup> Jfr NJA 1963 s. 84.

<sup>3</sup> Prop. 157/1957 s. 53.

<sup>4</sup> Svenska stadsförbundets tidskrift 1958 s. 589.



skydd föreligger också för den ifrågavarande kategorin. Å andra sidan måste beaktas att, när det gäller allmänplatsmark, från samhällets sida nästan alltid föreligger ett starkt behov av att snabbt och utan tyngande formaliteter kunna genomföra ett beslut om ändrad markanvändning. Om arrendelagstiftningen från jordägarnas synpunkt framstår som rigorös, kan det komma att medföra att de i ökad utsträckning motsätter sig upplåtelser av detta slag. Slutligen kan man icke underlåta att taga hänsyn till att, när det gäller den i detta sammanhang största gruppen, nämligen gatumarksupplåtelseerna, den ordning som — efter 1956 och 1957 års författningar — här gäller är av relativt färskt datum. — Utredningen vill i sammanhanget poängtera att den omständigheten att upplåtelser av allmänplatsmark kommer att falla utanför den föreslagna arrendelagsreformen icke nödvändigtvis innebär att berörda näringsidkare icke skulle kunna bli delaktiga av den av utredningen (s. 158) skisserade inteckningsreformen.

*Andra stycket.* De motiv som ovan under 71 § andra stycket i detta kapitel lämnats för att bestämmelserna om bostadsarrende icke skall omfatta *livstidsarrenden* får anses äga motsvarande tillämpning också beträffande bestämmelserna om anläggningsarrende. — Om ett arrende som i övrigt motsvarar beskrivningen på anläggningsarrende upplåtits på viss tid som är kortare än ett år gäller för det ifrågavarande arrendet endast vad lagen stadgar om »lägenhetsarrende i allmänhet» (70 § NyaAL). Skälen till denna gränsdragning har lämnats i den allmänna motiveringen (s. 148).

*Tredje stycket.* Lagrummet är uppbyggt enligt samma grunder som 71 § tredje stycket. Ifråga om anläggningsarrende har icke funnits anledning att hänvisa till 43 och 56 §§ arrendelagen. Gemensamt för bostadsarrende och anläggningsarrende gäller att upplåtelse alltid skall avse viss tid. Medan minimitiden för bostadsarrende i likhet med socialt jordbruksarrende bestäms till fem år, föreskrives vid anläggningsarrende — liksom för icke-socialt jordbruksarrende — endast att tiden skall vara bestämd. Inom gränsen för lagens regler om maximitid kan således tiden bestämmas fritt, dock med beaktande av att kortare upplåtelse tid än ett år — enligt andra stycket av denna paragraf — medför att upplåtelsen icke betraktas som anläggningsarrende. Detta är innebörden av hänvisningen till 2 § första stycket. De lagrum till vilka hänvisas i tredje styckets andra punkt är tvingande, 3 § dock endast till förmån för arrendatorn.

### 80 §

För anläggningsarrendator föreslås icke någon optionsrätt utan endast en rätt till *automatisk förlängning*, om avtalet icke uppsäges. Grunderna för bestämmelsen framgår av den allmänna motiveringen (s. 150). Bestämmelsen gäller ömsesidigt så att arrendatorn har både rätt och skyldighet att



fortsätta arrendet om uppsägning ej sker. Bestämmelsen är emellertid icke tvingande och vad uppsägningen beträffar kräver lagen icke att den skall vara motiverad. Medan uppsägningstiden vid bostadsarrende bestämts till högst två och minst ett år föreslås vid anläggningsarrende en minsta tid av sex månader. Denna tid överensstämmer närmast med vad som f. n. gäller vid lägenhetsarrende som upplåtes tills vidare (39 § första stycket andra punkten AL). Parterna är enligt förslaget liksom f. n. oförhindrade att överenskomma om annan — längre eller kortare — uppsägningstid.

### 81 §

*Första punkten.* Anläggningsarrendators *substitutionsrätt* har behandlats i den allmänna motiveringen, s. 152. Den här föreslagna substitutionsrätten skiljer sig från bostadsarrendatorns därigenom att bestämmelsen icke är tvingande (jfr dock andra punkten). Eftersom det personliga momentet här i allmänhet får anses vara mindre framträdande än vid bostadsarrende, har någon hembudsskyldighet för arrendatorn icke föreslagits (jfr 77 § NyaAL). Sätillvida överensstämmer anläggningsarrendatorns substitutionsrätt med den som vid bostadsarrende föreligger i samband med familjerättsliga fång eller arrendatorns konkurs.

*Andra punkten.* Såsom redan i den allmänna motiveringen framhållits kan anläggningsarrendena i stor utsträckning karakteriseras som »affärsarrenden». Även här föreligger dock i ett stort antal fall en påtaglig skillnad mellan jordägarens och arrendatorns resurser, vilket medför att arrendatorn — särskilt i samband med förlängning eller överlåtelse av arrendet — ofta ej har annat att göra än att acceptera jordägarens villkor. Detta har föranlett utredningen att även här i begränsad utsträckning föreslå att bestämmelserna erhåller tvingande karaktär. Utredningen har emellertid ansett att bestämmelsen om den utvidgade substitutionsrätten i regel icke skall vara tvingande. Om arrendatorn under arrendetiden försättes i *konkurs* är, som redan i samband med behandlingen i detta kapitel av 77 § andra stycket antytts, situationen dock i regel sådan att konkursboet får anses äga ett starkt intresse av att helt kunna utnyttja det värde som ligger i den kombinerade rätten till byggnader och mark. Jordägarens intresse att få deltaga i valet av ny arrendator bör därför i denna speciella situation få stå tillbaka. Det bör också observeras att vad en ny arrendator genom överlåtelsen erhåller icke är annat eller mera än rätten att för återstoden av den löpande arrendetiden kvarsitta på arrendestället. Den häremot svarande bestämmelsen i förvarande lagrum kan bli av särskild betydelse, om den av utredningen i den allmänna motiveringen (s. 158) skisserade panträttsreformen kommer till stånd. Bestämmelsen bör dock oberoende därav införas i en ändrad arrendelag.



### Övergångsbestämmelserna

I fråga om övergångsbestämmelserna hänvisas i första hand till den allmänna motiveringen, nämligen angående *första* och *andra* styckena s. 166, *tredje* stycket s. 168, *fjärde* stycket s. 170 och *femte* stycket s. 172.

*Sjätte stycket.* I likhet med vad som skedde vid 1943 års arrendereform föreslås även nu att vissa av de äldre arrendeavtal, som, om de tillkommit senare än den nya lagen, hade varit förenade med optionsrätt, skall bli delaktiga av optionsrätten. Detta framgår av femte stycket i övergångsbestämmelserna. För arrendatorn är optionen både en rätt och en skyldighet. I fråga om de nya avtalen har föreslagits att part som vill bryta optionsrätt skall uppsäga avtalet senast ett år före arrendetidens slut (73 och 74 §§ NyaAL). För att detta system skall kunna fungera också beträffande de äldre avtal för vilka giltighetstiden utlöper under det första året efter lagens ikraftträdande krävs emellertid särskilda bestämmelser. Detta är bakgrunden till stadgandet i sjätte stycket. Innebörden torde bäst åskådliggöras genom ett exempel. Antag att den föreslagna lagen träder i kraft den 1 januari 1968 och att ett sedan år 1953 bestående avtal för bostadsarrende enligt kontrakt utlöper den 15 januari 1968. Om arrendatorns hus den 1 januari 1968 är åsatt taxeringsvärde är en av förutsättningarna för optionsrätt uppfylld.<sup>1</sup>

För att arrendatorn skall komma i åtnjutande av uppsägningstid av ungefär samma längd som eljest tillkommer optionsberättigad bostadsarrendator förlänger lagrummet arrendetiden med ett år d. v. s. till den 15 januari 1969. Arrendatorn kan avstå från denna rätt genom att senast den 1 februari 1968 underrätta jordägaren om att han icke vill utnyttja denna förmån. Meddelandet skall ske i samma ordning som är föreskriven för uppsägning. Lämnas icke något sådant meddelande är båda parter bundna av att arrendatorn kvarsitter till den 15 januari 1969. Vill jordägaren bryta optionsrätten för tiden därefter, gör lagen det undantaget från den eljest gällande ettåriga uppsägningstiden att uppsägning för brytande av optionsrätt eller ändring av villkoren kan ske intill den 1 februari 1968. Detta sker för att parterna skall erhålla någon betänketid efter det den nya lagen trätt i kraft. För det till den 15 januari 1969 förlängda arrendet skall i första hand gälla samma villkor som gällt intill den 15 januari 1968. Vill exv. jordägaren för det ifrågavarande året erhålla högre lega och kan parterna ej enas därom, har jordägaren möjlighet att inom samma tid, d. v. s. senast den 1 februari 1968, genom uppsägning påkalla ändrade villkor. Inom samma tid har han liksom arrendatorn möjlighet att också för den därpå — d. v. s. efter den 15 januari 1969 — eventuellt följande arrendeperioden påkalla ändrade villkor. De ifrågavarande bestämmelserna är utformade efter förebild av fjärde stycket i övergångsbestämmelserna vid 1943 års ändringar i arrendelagen.<sup>2</sup> I sistnämnda bestämmelser saknas dock motsvarighet till sista punkten i arrendelagsutredningens förslag.

<sup>1</sup> Det krävs dessutom bl. a. att taxeringsvärde på huset finnes vid den tidpunkt då uppsägning senast kan ske, d. v. s. i exemplet den 1 februari 1968; femte och sjätte styckena övergångsbestämmelserna, 74 § första stycket NyaAL.

<sup>2</sup> NJA II 1944 s. 306.



## IX. Sammanfattning

Lägenhetsarrende innebär enligt juridisk terminologi upplåtelse mot betalning av med besittning förenad nyttjanderätt till fast egendom för annat ändamål än jordbruk. Om upplåtelsen omfattar byggnad föreligger dock ej lägenhetsarrende utan hyra. Lagens bestämmelser om lägenhetsarrende har icke varit föremål för någon separat reform sedan år 1907, då den alltjämt gällande lagen om nyttjanderätt till fast egendom tillkom. Lägenhetsarrendets regelsystem är nära förknippat med de allmänna reglerna om jordbruksarrende. De reformer av jordbruksarrendet som skett efter år 1907 har dock endast indirekt och i mycket begränsad utsträckning kommit att få verkningar också för lägenhetsarrendet. De gällande bestämmelserna för lägenhetsarrende är — jämförda med vad som gäller för exv. jordbruksarrende, hyra, tomträtt eller bostadsrätt — knapphändiga och ger ett betydande utrymme för parternas avtalsfrihet. Lägenhetsarrendatorns besittningsskydd är svagt. Den nuvarande lagen är också i övrigt i vissa fall sådan att arrendatorn kan ha svårt att få sina intressen tillgodosedda mot en jordägare som vill utnyttja lagens alla möjligheter. Olägenheter härav har särskilt framträtt i de talrika fall där arrendatorn äger egna hus på den arrenderade marken.

En rad samverkande faktorer har medfört att vissa typer av lägenhetsarrende blivit särskilt vanliga. Därigenom har också behovet av nya bestämmelser ökat. En undersökning som gjordes år 1963 visar att det då fanns ca 100 000 sommarstugor och andra fritidshus, där husägaren förfogade över marken genom lägenhetsarrende. Eftersom antalet fritidshus — inberäknat »arrendehusen» — ökar i snabb takt, har också behovet av nya bestämmelser för denna typ av upplåtelser blivit särskilt påtagligt. Det finns dessutom på arrenderad mark ett icke alldeles obetydligt antal årsbostäder som i minst lika hög grad som fritidshusen är i behov av den förbättring i rättsläget som kan ifrågakomma. För dessa olika slag av arrendeupplåtelser av mark för bostäder föreslår utredningen termen *bostadsarrende*.

Andra kategorier av lägenhetsarrende där behov av nya bestämmelser gjort sig gällande är sådana där arrendatorn på arrendestället har egna byggnader, som han använder i förvärvsverksamhet. Många lagerhus, fabriker, bensinstationer, kiosker och liknande står på mark som byggnadens ägare själv icke äger. För denna typ av upplåtelser använder utredningen termen *anläggningsarrende*.



Frågan om ändrade bestämmelser för lägenhetsarrende är icke enbart privaträttslig. Det får anses vara ett allmänt intresse att lägenhetsarrende också i framtiden står allmänheten till buds såsom ett enkelt, praktiskt och billigt alternativ till andra former för disposition av mark. Men allmänintresset kräver också att de privaträttsliga reglerna icke utformas så att de motverkar de bestämmelser som är avsedda att reglera bebyggelsens utformning och lokalisering, sammanfattningsvis benämnda planintresset. Utredningens förslag till ändrade bestämmelser utgör ett försök att mot varandra väga markägarnas, arrendatorernas och samhällets skilda intressen.

Utredningens förslag innebär att ur den hittillsvarande kategorien lägenhetsarrende utbryts de båda grupperna bostadsarrende och anläggningsarrende. För den återstående gruppen, »lägenhetsarrende i allmänhet», föreslås icke några nyheter. Dock föreslås — närmast i klagörande syfte — för alla slag av arrenden enligt nyttjanderättslagen en regel som innebär att en arrendator som på arrendestället äger egna hus skall ha rätt att hyra ut dem, om det kan ske utan att det vållar jordägaren någon påtaglig olägenhet (7 § andra stycket NyaAL).

### *Bostadsarrende*

De föreslagna bestämmelserna skall i så måtto vara tvingande att de oavsett vad parterna avtalat skall gälla till förmån för arrendatorn. Dispens skall kunna meddelas av länsstyrelsen (78 § NyaAL).

Avtalet skall vara skriftligt. Muntligt avtal blir i princip ogiltigt (71 § tredje stycket andra punkten NyaAL). Vad som föreslås om avtalets form överensstämmer med vad som redan tidigare gäller för jordbruksarrende (1 § AL). — En följd av kravet på skriftlig form för avtalet blir att arrendatorns besittningsskydd vid ägarebyte stärkes (jfr 70 § fjärde stycket AL och 46 § in-teckningsförordningen).

Utredningen har utgått ifrån att, om syftet med en markupplåtelse är att arrendatorn skall använda marken för att där kunna ha ett eget bostadshus, det icke bör vara giltigt att avtala att arrendatorn när som helst kan uppsägas. Det sagda bör gälla oavsett om arrendatorn är tillförsäkrad rätt till uppsägningstid och fardag eller icke. Arrendetiden skall därför alltid vara bestämd. Utredningen har satt minimitiden till fem år (72 § NyaAL). Detta kan synas kort men sammanhänger med utformningen av besittningsskyddet i övrigt.

Upplåtelser på obestämd tid eller tills vidare blir icke ogiltiga utan anses vara ingångna för en tid av fem år. — Det kommer icke att vara giltigt att stipulera att ett avtal på exv. fem år skall upphöra, om arrendatorn avlider under arrendetiden. De rena livstidsupplåtelseerna har ansetts icke böra inordnas i det nya systemet. De blir alltså giltiga men betraktas icke som



bostadsarrende utan som lägenhetsarrende i allmänhet (71 § andra stycket NyaAL).

Redan enligt gällande rätt är det ogiltigt att stipulera andra förverkande-grunder än de i lagen nämnda (70 § femte stycket AL). Som en följd av förslaget att avtal om bostadsarrende alltid skall avse viss tid föreslås — i likhet med vad som sedan länge gällt vid jordbruksarrende — att arrendatorns rätt utvidgas på det sättet att jordägaren icke får säga upp avtalet i andra fall än som särskilt nämns i lagen (71 § tredje stycket andra punkten NyaAL; jfr 3 § AL).

Är ett avtal om lägenhetsarrende ingånget för viss tid, åligger det arrendatorn att flytta senast den dag då avtalet upphör. Uppsägning eller annan anmaning från jordägaren erfordras icke. Gäller avtalet tills vidare åligger det arrendatorn att flytta senast den fardag (den 14 mars), som infaller sex månader efter det han blivit uppsagd. Lagens regler om uppsägningstid och fardag är icke tvingande och kan alltså upphävas genom avtal. Gäller avtalet för viss tid, torde arrendatorn vanligen utgå ifrån att han icke skall behöva flytta, när den först avtalade arrendetiden är slut. Han har i allmänhet räknat med att avtalet skulle komma att förlängas. Gäller avtalet tills vidare torde han på motsvarande sätt i regel räkna med att icke bli uppsagd till första möjliga tidpunkt. Icke heller jordägaren torde i allmänhet ha utgått ifrån annat än att förlängning skulle ske om icke marken behövdes för annat ändamål. Jordägaren har ofta kunnat använda sig av lagens nuvarande konstruktion för att i samband med avtalsförlängning eller avtalsförnyelse erhålla ändrade villkor, vanligen höjning av legan. I regel sker också förlängning, ehuru ofta på ändrade villkor. När jordägaren uppsäger ett tills-vidare-avtal är syftet i flertalet fall med all säkerhet icke i första hand att arrendatorn skall flytta utan endast att få till stånd ändring av villkoren. Denna avtalspraxis har utredningen velat normalisera genom lagbestämmelser. Med tanke på förslaget att icke tillåta tills-vidare-avtal är detta särskilt angeläget. — Utredningen föreslår därför att alla avtal om bostadsarrende, vilken tidsbestämmelse avtalet än innehåller, skall förlängas automatiskt med fem år i sänder, om uppsägning ej sker. Uppsägning skall göras senast ett år före varje arrendeperiods slut, men får icke med giltig verkan göras tidigare än två år dessförinnan.

Utredningen har emellertid ansett att det i princip dessutom bör krävas att jordägaren kan visa objektivt godtagbara skäl för uppsägningen. Detta innebär att bostadsarrendatorer — med vissa undantag — erhåller en optionsrätt till arrendets förlängning. De grunder på vilka optionsrätten av jordägaren skall kunna brytas uppräknas i lagen och är följande: 1. Arrendatorn har påtagligen eftersatt sina förpliktelser. 2. Arrendatorns hus står i strid mot en gällande plan eller annat beslut för markens bebyggande eller användning. 3. Jordägaren kan göra sannolikt att marken skall användas till annan bebyggelse eller till jordbruk, industri eller annan ekonomisk



verksamhet, och betydelsen för jordägaren att få förfoga över marken måste anses överväga arrendatorns intresse att få sitta kvar (76 § NyaAL). Det är tillräckligt om en av de angivna grunderna föreligger. Om arrenderätten förverkas, upphör givetvis även optionsrätten. — Tvist om optionsrätt skall handläggas av allmän domstol.

Medan utredningen sålunda funnit det vara påkallat att stärka arrendatorns besittningsrätt, har utredningen icke ansett det vara lämpligt att lägga några mera kännbara band på parternas ekonomiska handlingsfrihet, t. ex. när det gäller bestämmandet av arrendet («legan»). Optionsrätten innebär icke med nödvändighet att villkoren för upplåtelsen skall förbli oförändrade period efter period. Men det kan å andra sidan icke heller medges att jordägaren ensidigt skall kunna bestämma villkoren för en ny period. För att optionsrätten icke skall bli verkningslös föreslås möjlighet till en opartisk prövning av upplåtelsevillkoren, om parterna icke kommer överens. Det står f. ö. envar av dem fritt att göra uppsägning för ändring av villkoren. Har den som tagit emot en sådan uppsägning icke avtalsvägen lyckats erhålla ändring av de föreslagna villkoren eller inom två månader instämt den uppsägande parten till domstol, förlänges arrendet på de villkor som uppsägningen innehåller. Blir det tvist och går saken till domstol, skall uppsägningens villkor stadfästas om de är skäligen men eljest jämkas till skälig nivå. Fastställer domstolen en högre lega än vad arrendatorn betalat tidigare, får dock arrendatorn rätt att uppsäga arrendet (75 § NyaAL).

Arrendatorns uppsägning för avflyttning måste alltid godtagas och behöver därför icke motiveras. De *andra* uppsägningar varom här är tal (jordägarens uppsägning för avflyttning eller ändrade villkor och arrendatorns uppsägning för ändrade villkor) kan däremot underkastas domstols prövning. Jordägarens uppsägning för avflyttning skall ange skälen.

Det har av den nyss lämnade redogörelsen framgått att jordägaren kan bryta optionsrätten, om den kommer i strid mot *planintresset*. Det har för den civilrättsliga effekten icke någon betydelse om huset byggts i strid mot en redan befintlig plan eller om planen tillkommit senare än huset. Den i lagtexten sist nämnda optionsbrytande grunden (marken skall användas till bebyggelse av annat slag och jordägarens intresse överväger arrendatorns; 76 § tredje punkten NyaAL) kan sägas också i viss mån tillgodose plansynpunkten, särskilt om jordägaren är en kommun eller annat offentligt organ. Samma synpunkt ligger bakom utredningens förslag att från optionsrätten utesluta arrendehus av jämförelsevis obetydligt värde, inom vilken grupp även större delen av den s. k. skräpbebyggelsen återfinnes. Gränsen har dragits så att från det besittningsskydd som optionsrätten innebär uteslutits sådana arrendehus som icke blivit åsatta taxeringsvärde. F. n. åsatts byggnad på annans mark taxeringsvärde endast om byggnadens värde uppskattas till 5 000 kronor eller mer. Övriga för



bostadsarrende föreslagna bestämmelser — sålunda även rätten till automatisk förlängning — skall däremot gälla även för de otaxerade arrendehusen.

En sommarstugearrendator eller annan lägenhetsarrendator som vill sälja sitt hus, önskar därvid vanligen också överlåta arrenderätten. Denna kan emellertid f. n. i regel icke överlåtas utan samtycke från jordägaren (undantag: se hänvisningen i 70 § andra stycket till 8 § andra stycket och 9 § första stycket AL). Utredningen föreslår större frihet i nämnda hänseende, således en utvidgning av arrendatorns s. k. substitutionsrätt (77 § NyaAL). Som villkor för överlåtelse av arrenderätten skall dock gälla att den nye arrendatorn äger sådana egenskaper att han objektivt sett bör kunna godtagas av jordägaren. Framför allt kommer det här an på att arrendatorn kan betala legan och i övrigt göra rätt för sig gentemot jordägare och grannar. Är det nämnda lämplighetskravet uppfyllt, föreligger på arrendatorssidan en obetingad rätt att i samband med arrendatorns död eller konkurs eller vid upplösning av hans äktenskap låta arrenderätten exv. genom arvskifte övergå till ny innehavare. Vid egentlig överlåtelse — alltså i första hand sådan som sker i samband med försäljning av arrendatorns hus — skall arrendet inklusive äganderätten till huset enligt förslaget först hembjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren ej lösa eller svarar han ej på hembudet, kan arrendatorn fritt förfoga över arrenderätten (med nyss angiven begränsning i fråga om den nye arrendatorns lämplighet).

Vid bostadsarrende blir det enligt förslaget ej giltigt att beträffande framtida tvist träffa skiljeavtal i fråga om arrendatorns rätt att tillträda eller kvarsitta på arrendestället (71 § tredje stycket andra punkten NyaAL). Motsvarande regel finns f. n. vid jordbruksarrende och hyra.

Åtskillig kritik har riktats mot arrendebebyggelsen och lägenhetsarrendet (i dess hittillsvarande form) som markdispositionsform för fritidsbebyggelse. Utredningen vitsordar att allvarliga missförhållanden här förekommer. Å andra sidan kan man ej bortse ifrån att det finns ett mycket stort — och i regel legitimt — behov av att kunna disponera mark med arrenderätt. Orsaken till missförhållandena bör i första hand icke sökas i arrendelagens regler om lägenhetsarrende utan i bristande effektivitet hos *byggnadslagstiftningen*. Sistnämnda brister ligger till en del i själva författningarna men till icke ringa del inom området för bestämmelsernas tillämpning. Missförhållandena kan antagas komma att minska vid ett genomförande av utredningens förslag. Men det räcker icke därmed. Det är angeläget att arbetet med planer intensifieras och att kontrollen av efterlevnaden av gällande bestämmelser och beslut blir effektivare. Vidare bör byggnadslagstiftningen förtydligas och kompletteras för att bättre anpassas till de med fritidsbebyggelsen sammanhängande behoven. Utredningen gör i dessa delar icke några egna förslag till författningsändringar. Eftersom betänkandet bl. a.



är remissyttrande över fritidsutredningens betänkanden (I och II) föreslås i stället att detta frågekomplex beaktas i samband med den slutliga behandlingen av nämnda utrednings förslag.

De förslag till bestämmelser för vilka hittills redogjorts har avsett »nya» avtal, d. v. s. sådana som tillkommit efter det den ifrågasatta lagändringen trätt i kraft. När det gäller *äldre avtal* angående arrende för bostadsändamål har utredningen funnit att det är angeläget att även de i den utsträckning som lämpligen kan ske göres delaktiga av de föreslagna nyheterna.

På samma sätt som när tills-vidare-avtal för jordbruksarrende gjordes ogiltiga år 1907 föreslås således nu att sådana äldre tills-vidare-avtal, som icke sägs upp till första möjliga tidpunkt, automatiskt föres in under den nya lagens ordning (övergångsbestämmelserna, andra stycket NyaAL). Utredningen har räknat med att detta icke skall leda till massuppsägning från jordägarnas sida.

I fråga om kravet på skriftlig form låter det sig svårligen göra att generellt införa en dylik regel för alla tidigare muntliga avtal. I stället föreslås en bestämmelse som ger envar av parterna rätt att påkalla skriftligt avtal, i sista hand genom domstols förmedling (övergångsbestämmelserna, tredje stycket NyaAL). Sedan avtalet fått skriftlig form, erhåller arrendatorn automatiskt ett förbättrat besittningsskydd i händelse den utarrenderade fastigheten under arrendetiden övergår till ny ägare (jfr 70 § fjärde stycket AL och 46 § in-teckningsförordningen).

Även om skriftligt avtal icke kommer till stånd förbättras enligt förslaget besittningsskyddet vid överlåtelse. F. n. gäller — även vid avtal på bestämd tid — att ny ägare till fastigheten kan säga upp ett muntligt arrendeavtal och påkalla att arrendatorn flyttar (70 § fjärde stycket AL). Det har härvidlag icke någon betydelse att arrendatorn »tillträtt fastigheten» och att detta tydligt manifesterats t. ex. genom uppförande av ett hus på arrendestället. Utredningen föreslår den ändringen att muntligt avtal här skall ha samma verkan som skriftligt under förutsättning att på arrendestället finnes ett — färdigt eller påbörjat — hus som tillhör arrendatorn (övergångsbestämmelserna, fjärde stycket NyaAL).

Frågan om och i vilken utsträckning optionsrätt bör tillerkännas även arrendatorer med gamla avtal, har utredningen — efter viss förebild i 1943 års optionsrättsreform för de sociala jordbruksarrendena — besvarat så att, om förutsättningarna i övrigt för sådan rätt är för handen, optionsrätt skall anses föreligga om — vid tiden för den nya lagens ikraftträdande — *dels* utarrenderingen pågått i minst tio år, *dels* arrendestället då är bebyggt med hus, som åsatts taxeringsvärde (övergångsbestämmelserna, femte stycket NyaAL). — För att innehavaren av ett dylikt arrende alltid skall komma i åtnjutande av en ungefär lika lång uppsägningstid (ett år) som eljest förutsatts vid optionsberättigade arrenden, föreslår utredningen att giltighets-



tiden för alla gamla bostadsarrendeavtal, som eljest skulle ha upphört under första tiden efter den nya lagens ikraftträdande, förlänges med ett år. Dylik förlängning inträder dock icke om arrenderätten är förverkad eller eljest enligt bestämmelse i lag kan upphöra före arrendetidens utgång. Under den sålunda inträdda tvångsförlängningen skall i första hand de dittills gällande arrendevillkoren fortsätta att gälla; möjlighet ges dock till jämkning. Arrendatorn kan avstå från rätten till dylik förlängning (övergångsbestämmelserna, sjätte stycket NyaAL).

### *Anläggningsarrende*

Som framgår av det sagda präglas de nya reglerna om bostadsarrende bl. a. av ett socialt intresse att förbättra arrendatorns förhandlingssituation gentemot jordägaren liksom av det allmännas planintresse inför en starkt expanderande markdispositionsform. När det gäller anläggningsarrende har lagförslaget i högre grad kunnat utformas med tanke på ett bibehållande av avtalsfriheten och önskemålet att söka ernå överensstämmelse med vad parterna själva vid förhandlingar på lika villkor kan antagas ha velat avtala. Utredningen har sålunda beaktat, att här i allmänhet är fråga om övervägande affärsmässiga uppgörelser, vilket i sin tur för med sig ett behov av att i ökad utsträckning beakta bl. a. arrendatorns behov av kredit. Förslaget kan därför också ses som en grund för ett framtida pantsättningsinstitut (med »registerpanträtt») för byggnader på annans mark.

De föreslagna bestämmelserna är endast i några fall tvingande. Det gäller t. ex. om att avtalet skall ges skriftlig form, att upplåtelsen alltid skall avse viss tid och ej få ske »tills vidare» och att andra uppsägningsgrunder än de av lagen särskilt angivna icke är medgivna (79 § tredje stycket NyaAL). Genom att införa krav på skriftlig form förbättras automatiskt arrendatorns besittningsskydd, om fastigheten övergår till ny ägare (jfr 70 § fjärde stycket AL, 46 § in-teckningsförordningen och vad därom sagts angående bostadsarrende.) I fråga om arrendetidens längd stipuleras icke någon särskild minimitid. Tiden skall emellertid vara bestämd. Livstidsarrenden blir ej ogiltiga utan behandlas som »lägenhetsarrende i allmänhet»; detsamma sker om arrendetiden bestäms kortare än ett år (79 § andra stycket NyaAL). — Vad i övrigt föreslås om anläggningsarrende är — med undantag för bestämmelsen i 81 § andra stycket som dock är begränsad till konkurssituationer — icke av tvingande natur.

För de arrenden som enligt utredningens terminologi blir att beteckna som anläggningsarrende finnes f. n. icke någon på lag grundad rätt till option eller förlängning av avtalets giltighet. Utredningen anser att det bäst överensstämmer med det praktiska livets behov att utgå ifrån att giltigheten av avtal på viss tid om anläggningsarrende skall förlängas om uppsägning ej sker. Något särskilt skäl behöver dock icke åberopas till stöd för uppsägningen. Utredningen föreslår att förlängningen skall avse samma tid som



den närmast föregående avtalsperioden, dock högst fem år i sänder. Uppsägningstiden föreslås till sex månader, räknat bakåt från den löpande arrendeperiodens slut (80 § NyaAL). Anläggningsarrendatorn får sålunda rätt till automatisk förlängning av upplåtelsen; däremot får han icke optionsrätt.

En lägenhetsarrendator som vill överlåta arrenderätten till en ny arrendator kan f. n. som regel icke göra det utan stöd av särskilt förbehåll i avtalet eller jordägarens samtycke (undantag: se hänvisningen i 70 § andra stycket till 8 § andra stycket och 9 § första stycket AL). Utredningen föreslår i fråga om anläggningsarrende den nyheten att överlåtelse av arrenderätten alltid skall kunna göras till en ny arrendator, om denne äger sådana egenskaper att han — objektivt sett — bör kunna godtagas av jordägaren (81 § NyaAL). Hembud till denne skall ej krävas. Substitutionsrätten vid anläggningsarrende blir såtillvida mera omfattande än vid bostadsarrende. Å andra sidan grundar sig anläggningsarrendatorns substitutionsrätt — bortsett från konkurssituationer — icke på någon tvingande bestämmelse. Den kan alltså sättas ur kraft genom avtal. Reformen kan antagas få betydelse för att öka kreditvärdigheten hos denna typ av arrendatorer.

I fråga om de avtal om anläggningsarrende som består vid den föreslagna lagens ikraftträdande föreslås i huvudsak samma nyheter som vid äldre avtal om bostadsarrende. Någon optionsrätt förelås dock icke för vare sig nya eller gamla anläggningsarrenden. Gamla tillsvidareavtal för anläggningsarrende föres sålunda över till den nya ordningen, om de ej uppsäges till första möjliga tidpunkt (övergångsbestämmelserna, andra stycket NyaAL). — För kvarvarande äldre muntliga avtal gäller att envar av parterna erhåller möjlighet att påkalla att avtalet erhåller skriftlig form. Därigenom förbättras också arrendatorns besittningsskydd om fastigheten byter ägare (övergångsbestämmelserna, tredje stycket, jfr 70 § fjärde stycket AL och 46 § inteckningsförordningen). Saknas skriftligt kontrakt skall arrenderätten likväl respekteras vid ägarebyte, om arrendatorns anläggning då finnes på platsen eller har påbörjats (övergångsbestämmelserna, fjärde stycket NyaAL).



## Bilagor

### Bilaga 1

#### Frågeformulär nr 2 (lägenhetsarrenden)<sup>1</sup>

Svaren bör i första hand avse förhållandena inom den svarandes erfarenhets- och verksamhetsområde. Utredningen är tacksam för utförliga och motiverade svar, särskilt då ändringar föreslås i gällande bestämmelser. Siffermaterial, avskrifter av kontrakt och annat som belyser förhållandena är välkomna.

En av de punkter som framhållits i direktiven gäller utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse. Utredningens uppdrag beträffande lägenhetsarrende är dock ej begränsat enbart till frågor som sammanhänger med utarrendering av mark för nämnda ändamål. I den mån särskilda problem föreligger beträffande andra slag av lägenhetsarrende är utredningen tacksam för att få även dessa belysta.

1. Är utarrendering av mark för sommarstugebebyggelse en vanlig företeelse inom Edert verksamhetsområde?
2. På vilka villkor i fråga om upplåtelse- och bygglov, avgäld m. m. brukar dylika upplåtelse- och bygglovser vanligen ske?
3. Anser Ni att arrendatorns skydd mot uppsägning behöver stärkas
  - a. beträffande markarrende för sommarstugebebyggelse?
  - b. beträffande lägenhetsarrende i övrigt?
4. Om någon av frågorna vid 3. besvaras jakande frågas: På vilket sätt och i vilken omfattning kan detta lämpligen ske?
5. Kan i fråga om sommarstugearrende eller andra former av lägenhetsarrende införandet av viss minsta arrendetid eller minsta uppsägningstid — t. ex. då avtalet är muntligt eller slutet att gälla »tills vidare» — beräknas medföra olägenhet av någon betydelse för markägaren eller samhället?
6. Föreligger något mera allmänt behov av ändrad lagstiftning i fråga om sommarstugearrende eller andra former av lägenhetsarrende?

### Bilaga 2

#### En jordägarerapport

Utredningen har från ägaren av Hjälmarsnäs gård i Örebro län fått en redogörelse som väl belyser både hur fritidsbebyggelse på arrenderad mark ofta uppkommer och de svårigheter som parterna så småningom mången gång råkar i. Markägaren skriver (i juli 1960).

Till gården hör en ö i Hjälmararen (Essön) om 125 hektar och belägen någon mil från Örebro. Å denna ö medgavs i början av 1920-talet rätt för sådana som så önskad att tälta på ön mot en ringa avgift per sommar. Avsikten var närmast att

<sup>1</sup> Jfr s. 34.



därigenom få in en stam av bra besökare för att på så sätt få bukt med de besvärande problem, som vid den tiden skapades av ett klientel av ungdomar, vars leverne var föga uppbyggligt.

Detta lyckades också men de personer, som började med tältning, uppförde så småningom i stället tältstugor och dessa tältstugor blevo i sinom tid masonitstugor eller ibland också stugor av trä, må vara att de äro relativt primitiva, ej vinterbonade och vanligen endast försedda med gasolspis el. dyl. I regel ha stugorna en yta av omkring 15 kvadratmeter men det finnes såväl mindre som större stugor. De äro av den mest skiftande kvaliteten i vad avser byggnation och underhåll.

Genom att stugorna ersatte tältbebyggelse kom de att ligga ganska slumpmässigt utspridda över ön. De äro nu till ett antal av omkring 30 belägna i ett lövskogsområde å öns södra del och ytterligare omkring 30 i ett barrskogsområde på öns centrala del. Till dessa kommer ytterligare ett tjugotal, som till stor del utgöres av stugor, som av ägaren under årens lopp köpts in av stugägarna. I allt alltså ett 80-tal stugor på denna ö.

Formellt ordnades det redan på 1930-talet så att stugägarna fick hyreskontrakt — — —. De stugägare, som bo i stugor som numera äro gårdens egendom, ha likaledes kontrakt — — —. Kontrakten löper på ett år åt gången med tre månaders uppsägning men denna uppsägningsrätt har aldrig utnyttjats. Priset å de uthyrda tomtområdena varierar efter storleken av stugan i fråga. De minsta betala 45 kronor (omkring 10 kvadratmeter), mellanklassen betalar 55 kronor (omkring 15 kvadratmeter) och de största 70 kronor (20 kvadratmeter) allt per år. De sista 20 åren har det blivit allt mer uppenbart att en bebyggelse av denna art skapar mycket besvärliga problem, framför allt ur skogsvårdssynpunkt. Större delen av ön är bevuxen med skog och ön utgöres av synnerligen god skogsmark. Den produktiva skogen håller omkring 140 kubikmeter per hektar.

Till en början vet man aldrig var man har att räkna med spik i timret och vid försäljning av timmer till avsalu har det i flera fall visat sig att spik funnits i sådan utsträckning, att det blivit svårt att få avsättning för virket. I de mera tätbefolkade delarna av ön har man därför tvungits att i betydande utsträckning hugga upp timmer till kastved. Vidare visar erfarenheten, att all återväxt blir förhindrad inom ett betydande område omkring varje stuga även om det formellt icke finns något tomtområde kring stugorna.

Då stugbebyggelsen sålunda dels väsentligt nedsatt rotvärdet å skogen, dels ock försvärat återväxten har gårdens skogskonsult under lång tid hävdad, att bebyggelsen måste bort i varje fall från de direkta skogsområdena. Härvid måste observeras, att de hyror som uttagas icke på något sätt kompensera förlusten ur skogssynpunkt; icke heller skulle så bli fallet vid en mycket kraftig höjning av hyresbeloppen. Samtidigt har ägaren dessutom att betala å ö-området och skogsvärdet fallande skatter m. m.

Då ägaren icke velat gå onödigt bryskt tillväga mot sommarstugeinnehavarna har man eftersträvat, att från gårdens sida köpa in dessa stugor till rimligt pris för att riva dem eller i varje fall ha dem mera i sin hand för rivning vid den tidpunkt, då skogsvårdsåtgärder kan behöva vidtagas; detta i stället för att säga upp sommarstuguägarna till direkt avflyttning och borttransport av stugorna.

Under de sista tio åren har på så sätt ett 15-tal stugor inköpts, varav större delen rivits eller står tomma för rivning, emellertid har det på senare år alltmera visat sig, att priserna på stugorna — som kan variera från några hundra upp till 1 500 å 2 000 kronor per styck — i själva verket också inkluderar det förhållandet, att stugorna ligger naturskönt på ön ifråga, d. v. s. markägaren tvingas att dels köpa relativt värdelösa stugor, som han helst vill riva så fort som möjligt, dels ock betala ett överpris. Förhållandet har blivit alltmer olidligt och i år har upptagits förhand-



lingar med stugägarna för att söka ernå en snabbare lösning av problemet i vad avser i första hand de stugor, som ligga inom de direkta barrskogsområdena. Självfallet skulle rent formellt här föreligga möjlighet till snabb avveckling, som emellertid skulle gå ut över en rad familjer, ofta ålderstigna, som i långa tider innehaft sina stugor.

### Bilaga 3

#### *Stickprovsundersökning av relationen mellan antalet fritidshus med och utan taxeringsvärde*

En förutsättning för att bostadsarrende skall vara förenat med optionsrätt är enligt förslaget att arrendatorns hus blivit åsatt taxeringevärde (74 § första stycket NyaAL och övergångsbestämmelserna femte stycket; jfr s. 122). För att få ett underlag för bedömandet hur bestämmelsen skulle komma att verka i praktiken har utredningen under medverkan av länsstyrelsen låtit räkna antalet på annans mark belägna fritidshus, som vid 1965 års allmänna fastighetstaxering blivit åsatta taxeringsvärde. Undersökningen begränsades av praktiska skäl till Södermanlands och Hallands län, som får anses vara representativa i fråga om olika slag av fritidsbebyggelse. I båda länen räknades alla på annans mark befintliga byggnader som vid fastighetstaxeringen blivit åsatta taxeringsvärde, d. v. s. 5 000 kronor eller mer. Undersökningen begränsades till sådana byggnader där ägaren var bosatt i annan kommun än den där byggnaden var belägen. I städerna Halmstad, Varberg och Falkenberg räknades dock alla taxerade byggnader på annans mark. Genom den använda metoden har en del byggnader blivit uteslutna. Denna felkälla äger dock knappast någon större betydelse eftersom man vet att fritidshusen i regel är belägna i »annan kommun». En annan felkälla, verkande i motsatt riktning, ligger i det förhållandet att det anlitate primärmaterialet, taxeringslängderna, icke omtalar huruvida en viss byggnad är fritidshus eller icke. De som icke är fritidshus är emellertid fåtaliga. Antalet taxerade byggnader på annans mark var enligt denna beräkningsmetod i Södermanlands län 4 291 och i Hallands län 6 438 eller tillhoppa 10 729. Dessa siffror har jämförts med det i fritidsutredningens betänkande angivna antalet fritidshus på arrenderad mark. Detta var för Södermanlands län 6 035 och för Hallands län 9 832 eller tillhoppa 15 867. Dessa siffror hänför sig till år 1963. En jämförelse mellan de angivna siffrorna ger vid handen att 71 procent av fritidshusen på annans mark i Södermanlands län hade taxeringsvärde, medan motsvarande siffra för Hallands län utgjorde 65. För de båda länen tillsammans blir procentsiffran 67,6. Förutom de felkällor som nyss angivits har man också att taga hänsyn till det förhållandet att antalet hus under tiden mellan de båda räkningarna (ca två år) med all säkerhet ökat något. Det torde vara berättigat att antaga att de här nämnda olika felkällorna är av den beskaffenheten att de i stort sett uppväger varandra. Sammanfattningsvis torde det kunna hävdas att undersökningen visat att i två i fråga om fritidsbebyggelse tämligen typiska län antalet bostadsarrenden där arrendatorns hus är åsatta taxeringsvärde utgör omkring två tredjedelar av samtliga sådana arrenden.

### Bilaga 4

#### *Förekomsten av utomplansbestämmelser och andra beslut som gör nybyggnad beroende av myndighets tillstånd*

För arrendelagsutredningen har det varit av väsentligt intresse att veta för hur stor del av riket som nybyggnad exv. av fritidshus ej får ske utan tillstånd av myn-



dighet. Av särskilt intresse i sammanhanget har varit den geografiska omfattningen av utomplansbestämmelser. Viss ledning för frågans bedömning erhålles av fritidsutredningens betänkande, del 1, s. 106 (SOU 1964: 47). Där anges emellertid endast *antalet* kommuner som har eller helt saknar eller delvis saknar utomplansbestämmelser och olika slag av planer. Därtill kommer att nya planer och utomplansbestämmelser f. n. tillkommer i rask takt. Arrendelagsutredningen tillställde därför i oktober och november 1965 länsstyrelserna följande skrivelse.

»Arrendelagsutredningen avser att inom en nära framtid till Kungl. Maj:t avge betänkande med förslag till nya bestämmelser för s. k. sommarstugearrenden. Betänkandet blir tillika remissvar över fritidsutredningens betänkande (SOU 1964: 47, 1965: 19). Med anledning av detta arbete skulle det för arrendelagsutredningen vara av stort värde att få veta hur stor del av länet (räknat i hektar) varest till följd av fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan utomplansbestämmelser eller annat beslut enligt byggnadslagen, strandlagen, naturskyddslagen, fornminneslagen eller naturvårdslagen nybyggnad icke får ske utan byggnadslov eller annat för varje särskilt fall lämnat tillstånd. Endast slutsumman för länet efterfrågas. Vidare anhålles om uppgift om hur stor del av länets landareal som därefter återstår för »fri bebyggelse». Ungefärliga tal är tillräckliga, därest exakta siffror icke kan lämnas utan omgång och besvär.»

Svar inkom från alla länsstyrelser. I ett fall inkom svaret i januari 1966, de övriga inkom omkring den 1 december 1965. Fördelningen av områden som icke får bebyggas utan särskilt tillstånd och återstående tillståndsfria områden framgår av nedanstående uppställning.

Län	Landareal	Område där nybyggnad kräver byggnadslov eller annat liknande tillstånd		»Planlösa områden» (jfr sid 189 not 10)	
	kvkm	kvkm	procent	kvkm	procent
Stockholm (staden)...	186	186	100	0	0
Stockholms.....	7 452	7 452	100	0	0
Uppsala.....	5 252	5 211	99	41	1
Södermanlands.....	6 323	5 338	84	985	16
Östergötlands.....	10 057	8 116	81	1 941	19
Jönköpings.....	10 589	8 845	84	1 744	16
Kronobergs.....	8 976	3 071	35	5 905	65
Kalmar.....	11 098	6 524	59	4 574	41
Götlands.....	3 140	1 099	35	2 041	65
Blekinge.....	2 909	2 790	96	119	4
Kristianstads.....	6 156	5 930	96	226	4
Malmöhus.....	4 752	4 752	100	0	0
Hallands.....	4 754	4 183	88	571	12
Göteborgs och Bohus..	4 956	4 684	95	272	5
Älvsborgs.....	11 710	8 475	72	3 235	28
Skaraborgs.....	8 071	6 367	79	1 704	21
Värmlands.....	17 605	15 939	91	1 666	9
Örebro.....	8 348	7 568	91	780	9
Västmanlands.....	6 447	6 447	100	0	0
Kopparbergs.....	28 349	22 679	80	5 670	20
Gävleborgs.....	18 191	16 094	88	2 097	12
Västernorrlands.....	24 123	13 837	57	10 286	43
Jämtlands.....	47 508	18 500	39	29 008	61
Västerbottens.....	55 395	3 000	5	52 295	95
Norrbottnens.....	98 911	89 843	92	9 068	8
Hela riket.....	411 258	276 938	67	134 328	33



## Sakregister

- Affärsarrende 152, 227  
 Allmänna arrendelagen 18  
 Allmänna ordningsstadgan 224  
 Allmänplatsmark 224  
 Anläggningsarrende  
 — definition 142, 147  
 — hyreshus 82  
 Anställningsförhållanden  
 — ändrade för arrendatorn 139  
 Arbetarboställe 103  
 Arbetsavtal 19, 114  
 Arbetstagares uppfinning  
 — jämkning 102  
 Arrendators byggnad  
 — föremål för företagsinteckning 160  
 — vid jordbruksarrende 159  
 — lös egendom 123, 154  
 — får uthyras 201  
 Arrendatorns död  
 — förbehåll om arrendeavtals upphörande 73, 104, 208  
 — inverkan vid överlåtelse av arrenderätt 129, 140  
 Arrendatorsförening 222  
 Arrendatorsopinionen 65  
 Arrende  
 — definition 17, 80  
 — enligt äldre lag 86  
 — jämförelse med äganderätt 52  
 Arrendelagen 18  
 Arrendenämnd 105, 223  
 Arrenderättens värde 126, 140, 152  
 jfr Ersättning, Lösen  
 Arrendeställe 205  
 Arrendetid  
 — anläggningsarrende 149  
 — bostadsarrende 93, 209  
 Arv 130  
 Arvskifte 129, 140  
 Automatisk förlängning 74, 151, 199,  
 207, 210  
 jfr Förlängning  
 Avbetalningsköp  
 — jämkning 102  
 Avhysning 100, 138, 149  
 Avloppsledning 187  
 Avstyckning  
 — förutsättning för lagfart 64  
 — förutsättning för inteckning 183  
 — förutsättning för relaxering 64  
 — tillåtlighetsprövning 189  
 Avsöndring  
 — för viss tid 127  
 Avtalets form 75  
 — anläggningsarrende 148  
 — bostadsarrende 85  
 — gamla avtal 168  
 Avtalsfrihet 27, 69  
 Avtalslagen  
 — ocker 101  
 Bebyggelse  
 — planering 28, 32, 175  
 — skyddsområde 188  
 — skönhetsynpunkter 188  
 Bebyggelsemiljön  
 — byggnadslov 188  
 Bensinstation  
 — på annans mark 144  
 Besittningsskydd  
 — anläggningsarrende 150  
 — bostadsarrende 114  
 — definition 99  
 — hyra 105  
 — jordbruksarrende 103  
 — lägenhetsarrende 99  
 — tomträtt 107  
 Besittningsskyddslagen 21, 106, 118,  
 136



## Beskattningsregler

- betydelse för arrende 53, 60
- jordstyckningsrörelse 61
- realisationsvinst 60
- »Besvärshänvisning»
- brytande av optionsrätt vid socialt arrende 104
- vid uppsägning av bostadsarrende 216

## Bodelning

- överlåtelse av arrenderätt 130, 140

## Bortföringsrätt

- arrendators byggnader, fruktträd m. m. 100, 221

## Bostad

- för arrendatorn 81
- familje- 207
- makars gemensamma 135
- sublokation 201

## Bostadsarrende

- definition 81, 205, 212
- innefattar även sommarstugearrende 71
- särskilda bestämmelser om d:o 223

## Bostadshus 82

## Bostadslån 189

## Boställe

- avtalstidens längd 87

## Brottsbalken

- ocker 101

## Byggnad 147

- avstånd från väg 187
- gränsjustering 215
- på grönområde 121
- jordbruksarrendators 159
- tillstånd till uppförande 185
- underlag för kredit 77
- överloppshus 100

## Byggnadslagstiftningen

- samband med arrendebebyggelsen 55
- effektivitet 78, 183, 195
- optionsrätt 219

## Byggnadslov

- inom område med utomplansbestäm-  
melser 60
- oberoende av med vilken rätt marken  
disponeras 64
- underlåtes 183
- inom detaljplan 184

- utanför detaljplanelagt område 185
- inom område med utomplansbe-  
stämmelser 187
- i efterhand 219

## Byggnadsminneslagen 185

## Byggnadsmyndigheterna 190

## Byggnadsnämnd 190, 195

## Byggnadsplan

- grönområde 60
- på bebyggt område 78
- kostnad 60
- rättsverkningar 220
- undviks genom utarrendering 59

## Byggnadsstadgan

- utomplansbestämmelser 186

## Bysamfällighet 28, 65

## Bärbuskar, se Bortföringsrätt

## Böter

- arrendelagen 67 § 121
- byggnadslagen 184

## Detaljplan

- kostnad 60
- samband med optionsrätt 121, 219

## Direkt besittningsskydd

- bostadsarrende 116
- hyra 106
- jordbruksarrende 103

## Dispens

- bostadsarrende 206
- förbehåll om d:o i avtalet 215
- socialt jordbruksarrende 105
- tvingande bestämmelser 215, 223
- tätbebyggelseförbud 191

## Dispositiva bestämmelser

- anläggningsarrende 147, 226
- definition 75, 80
- frekvens 80
- principresonemång 75
- sublokation 203

## Djurgården i Stockholm 57

## Domstol

- prövar optionsrätt och lega 104,  
125
- ersätter gammalt muntligt avtal  
med skriftligt 169
- laga 216

## Död, se Arrendators död

## Dödsbo

- arrendators 129



- hyresgästs 135
- jordägares 58
- »Dödsbosjukan»
- samband med arrende 58
- Ensittarlagen 19, 102
- förenklad fastighetsbildning 165
- helårsbostäder 57
- retroaktiv 76
- Ersättning
- för arrendators byggnad 74, 116, 140
- för vägrad bebyggelserätt 188, 190  
jfr Arrenderättens värde, Lösen
- Exekutiv försäljning
- inverkan på arrende 84, 90
- nyttjanderättens bestånd 212
- optionsrätt 174, 212
- panträtt 163
- Expeditionstid
- hos inskrivningsdomaren 63
- Familjebostad 207
- Familjeförhållanden
- ändrade för arrendator 139
- Familjerättskommittén 136
- Familjerättsligt fång
- substitution 129, 221
- Fardag 87
- Fartyg
- föremål för panträtt 154
- Fastighet
- begreppet 205
- Fastighetsbildning
- fördelar och nackdelar 24
- för individualisering av pantsatt objekt 165
- ofullständig 165
- beaktande av skönhetssynpunkter 190
- undvikes genom arrende 55
- Fastighetsbildningskommitté, 1954 års
- ensittarlagen 20
- Fastighetsinteckning 64, 161
- Fideikommissjord
- begränsningar för försäljning 65
- lag om arrende av 19
- upplåtelse 87
- Fiskearrende 80
- avtalets form 83
- definition 17
- tillkomst 21
- överlåtelse 136
- Fiskerätt 205
- överlåtelse 137
- Fornminneslagen
- inverkan på bebyggelse 186
- inverkan på optionsrätt 219
- Fritidshus 57
- Fritidshusarrende 57
- Fritidsutredning, 1962 års 31
- inventering 40, 124
- objekt för upplåtelse 79, 193
- tomträtt 88
- Fruktträd, se Bortföringsrätt
- Förbättringar
- arrendators 119
- Företagsinteckning 160
- Förlagsinteckning 160
- Förlagsinteckningskommittén 77, 155
- Förlängning av arrendetid 150, 198, 210  
jfr Automatisk förlängning, Tyst förlängning
- Förmånsrätt 160
- Försäkringsavtalslagen
- jämkning 102
- Förverkande 89, 203
- Gammalt avtal 76, 166
- besittningsskydd 172
- eller nytt? 168
- substitutionsrätt 168
- Gatumarksupplåtelse 224
- Generalplan
- inverkan på bebyggelse 185
- Giftorätt 130, 140
- Glesbebyggelse 184, 189, 197
- rätt till 187
- »tät» 186
- Gravrätt 80
- Gräns
- för arrendeställe 215
- Grönområde
- avstående av mark 60
- byggnad på 121
- Hamnområde
- upplåtelseformer 159
- Helårsbostad
- på arrenderad mark 57, 81



- eller fritidsbostad? 207
- Hembud
  - av arrenderätt 126, 139, 221
  - av byggnad eller anläggning 74, 100, 140, 221
  - vid anläggningsarrende 152, 227  
jfr Bortföringsrätt, Substitutionsrätt
- Hemmansklyvning
  - överlåtelse 127
- Huggaretorp 103
- Husvagn 82
- Hyra 17
  - arrendators hus 201
  - form 83
  - gränsdragning mot arrende 17, 57
  - jämkning 102
- Hyreshus
  - bostads- eller anläggningsarrende? 82, 207
- Hyreslagskommittén 21
  - exekutiv försäljning 213
  - överlåtelse 133
- Hyreslagstiftningssakkunniga 21, 107
- Hyresnämnd 105
- Hyresreglering 21, 106, 136
- Häradsallmänning
  - försäljning 65
- Immissioner 203
- Index
  - betydelse för upplåtelsestiden 98
  - reglering av legan 46, 59
- Indirekt besittningsskydd
  - bostadsarrende 116
  - hyra 20, 105
- Indispositiva bestämmelser
  - anläggningsarrende 147, 226
  - bostadsarrende 223
  - definition 75
  - maximitid 98
  - principresonemang 75
  - redan år 1907 19
- Industrialanläggning
  - på annans mark 143
- Inflationen 58
- Inlösen, se Lösen
- Inteckning
  - i anläggningsarrende 158
  - i bostadsarrende 77
  - i byggnad på annans mark 31
  - i fastighet 64, 161
  - i jordbruksinventarier 160
  - av nyttjanderätt 11
  - Inteckningshavare 213
- Jakt
  - jakthydda 82
  - överlåtelse av jakträtt 137
- Jordavsöndring 127
- Jordabalksreformen 204, 209
- Jordbruksarrende 17
  - besittningsskydd 103
- Jordförvärvslagen 59
- Jordstreckningsrörelse
  - beskattning av 60
- Jordägareopinionen 66
- Jämkning av avtal 102
- Järnvägsspår 147
- Kiosk
  - på ofri grund 145, 224
- Kaj 147
- Klubbhus 147
- Kolonilotter 35, 37, 82, 205
- Konkurs
  - arrendators 162, 221, 227  
jfr Substitution
- Konsumentprisindex 59
- Korsande uppsägningar 119
- Kostnad
  - i arrendenämnd 105
  - för byggnadsplan 60
- Kreditunderlag
  - anläggningsarrende 77, 159
  - byggnad på annans mark 31
  - helårsbebyggelse 78
  - sommarstugearrende 77
- Kronan
  - upplåtelseid 88
  - optionsrätt 103
- Köplagen
  - pris ej bestämt 118
- Lagfartsskyldighet 64, 165, 194
- Landbolega 86, 126
- Lantmäteritaxan 63
- Lega 232
  - i pengar år 1943 19
  - oskäligen 101



- reglering 117
- vanlig 46
- ändring 74, 117
- Legohjonsstadgan 114
- Livstidsarrende
  - anläggningsarrende 226
  - bostadsarrende 207
  - socialt 103
  - substitutionsrätt 207
- »Lokaler»
  - besittningsskydd vid hyra 141
- Lägenhetsarrende
  - gräns mot hyra 17
  - i allmänhet 81, 204
- Lägsta budet
  - vid exekutiv försäljning 212
- Länsarkitekt
  - samråd med myndigheter 190
- Länsstyrelse
  - byggnadsmyndighet 195
  - dispensmyndighet 223
- Lösen
  - byggnad 23, 28, 72, 74, 75, 116, 221
  - tomträtt 107
  - 1896 års lag om hemmansklyvning 127
  - jfr Arrenderättens värde, Bortföringsrätt, Ersättning
- Makars bostad 135
- Markanvändning
  - anläggningsarrende 146
  - ändrad d:o bryter optionsrätt 120
- Markvärdekommitté, 1963 års 61
  - tomträtt 71, 88
- Markvärdestegring
  - motiv för arrende 59
- Maximitid
  - principresonemang 98
  - tillkomst 88
  - uppsägning 210
  - verkan 198
- Medling 125
- Minimitid
  - anläggningsarrende 149, 226
  - bostadsarrende 97
  - förslag 91
  - jordbruksarrende 104
- Muntliga avtal
  - anläggningsarrende 148
  - bostadsarrende 85
  - förekomst 50
  - olägenheter 28
- Myndighetsopinionen 66
- Naturvård 122
- Naturvårdslagen
  - inverkan på bebyggelse 185
  - inverkan på optionsrätt 219
- Norrländska arrendelagen 18
- Nybyggnad, se Byggnad
- Nytt avtal
  - eller gammalt? 168
  - efter exekutiv auktion 214
  - optionsrätt 104, 198
- Nyttjanderätt till fast egendom
  - bestånd efter överlåtelse av fastigheten 170, 200
  - systematik 17, 209
  - underlag för kredit 77, 153
- Nyttjanderätt till lös egendom 80
- Nyttjanderättslagen 18
- Näringslagstiftning 175
- Objekt
  - fastighet 79
  - för panträtt 164
  - för upplåtelse 63, 180, 205
- Ocker 74
  - »civilt» 102
  - försök till 102
  - oskäligen lega 101
  - vid överlåtelse av arrenderätt 138
- Omarrodering 215
- Område för arrendeställe
  - justering av gränser 99, 215
- Optionsrätt
  - anläggningsarrende 151
  - brytande 119, 218
  - definition 19
  - diskussion 117, 211
  - exekutiv försäljning 212
  - fiskearrende 21
  - förutsättningar 211
  - gammalt avtal 170, 172
  - jordbruksarrende 103
  - planintresset 121, 219
- Ordningsstadgan 224
- Panträtt
  - arrenderätt 154



- byggnad på annans mark 31, 86, 153
- handpant 153
- hypotekarisk 154
- individualisering 164
- pantförstöring 163
- underpant 154
- Partiell nyttjanderätt 17
- överlåtelse 137
- Passivitet
- vid uppsägning 118, 216
- Planintresset 78, 121, 175, 219
- Plantering, se Bortföringsrätt
- Polismyndigheten
- upplåter gatumark 224
- Preskription
- av uppsägningsrätt vid förverkande 204, 219
- Prisstopp
- vid sommarstugearrende 66, 74, 117
- Prydnadsträd, se Bortföringsrätt
- Publika arrenden 29, 103, 163
  
- Realisationsvinst 60
- Registerpanträtt
- definition 154
- sommarstugearrende 77
- tomträtt 154
- vattenfallsrätt 154
- Relaxering
- av inteckningar 59, 64
- Retentionsrätt 84
- Retroaktiv lagstiftning 23, 76, 166
- Riksplanering
- av bebyggelsen 196
- Rätt domstol 216
  
- Samhällsintresset
- planläggning 78, 116, 121
- samordning med arrendelagen 78
- Sanering 33, 220
- Sjukdom, arrendators
- överlåtelse av arrenderätt 139
- Sjöbod 82
- Skadestånd
- arrende 83, 102
- hyra 106
- jfr Ersättning
- Skiljeavtal 209
- Skiljemannaförfarande
- vid prövning av villkor vid optionsrätt 124
- vid tvist om löseskilling 52, 100
- Skiljemannalagen
- samband med arrendenämnden 105
- Skriftlig form 83
- anläggningsarrende 148, 168
- bostadsarrende 86, 168
- jordbruksarrende 83
- Skräpbebyggelse 122
- Skuldebrevslagen
- jämkning 102
- Skyddsområde
- inverkan på bebyggelse 188
- Skönhetssynpunkter
- beaktas vid fastighetsbildning 190
- betydelse vid reglering av bebyggelse 188
- Socialt jordbruksarrende 19, 103
- Sommarstugearrende 22, 50
- Stadsarkitekt 191, 195
- Stadsplan
- maximitid 88
- rättsverkningar 121, 220
- Strandlagsförbud 64
- Stämpelskatt 62
- Sublokation
- definition 126
- arrendators rätt till 201
- Substansupplåtelse
- överlåtelse 137
- Substitution
- anläggningsarrende 152, 227
- arrendators konkurs 221, 227
- bostadsarrende 73, 137, 207, 220
- definition 126, 130
- gamla avtal 167
- hyra 132
- livstidsarrende 130, 207
- tomträtt, vattenfallsrätt, fiskearrende, partiell nyttjanderätt 136
- Säkerhetsöverlåtelse
- av byggnad på annans mark 52, 154, 159
- Taxeringsvärde
- förekomst betr. fritidshus 123, 239
- villkor för optionsrätt 82, 123, 212
- Testamente
- överlåtelse av arrenderätt 130



- Thome dag 87
- Tills-vidare-avtal
- anläggningsarrende 149
  - bostadsarrende 93
  - gamla avtal 167
- Tillträde
- gammalt muntligt avtal 172
  - dispensansökan 223
  - rätt till skadestånd 200
- Tjänstelega 86
- Tjänsteman
- hos byggnadsnämnd 195
- Tomtplats
- byggnadslov 187
- Tomträtt 17
- avser fastighet 165
  - binder jordägaren 160
  - tvist om avgäld 88
  - upplåtelse 88
  - önskemål 71
  - överlåtelse av 136
- Torgplatsupplåtelse 224
- Torplega 86
- Total nyttjanderätt 17
- Tvingande bestämmelser
- se Indispositiva d:o
- Twist
- villkor vid 217
- Tyst förlängning
- anläggningsarrende 151
  - bostadsarrende 210
  - hyra 105
  - jordbruksarrende 103
  - innebörd 198
  - lägenhetsarrende 72, 100
  - tillkomst 87
  - önskemål 29
  - jfr Automatisk förlängning, Förlängning
- Tält 82
- Tätbebyggelse
- definition 186
  - »gles» 186
  - rätt till 186
  - kräver detaljplan 183
  - samband med arrende 176
- Underarrende 126, 206
- Underpant 154
- Uppsägning
- för avflyttning 88, 118, 214
  - arrendators rätt till 218
  - felaktig 210, 216
  - form 214
  - korsande 119
  - skäl 120, 215, 218
  - skydd mot 98
  - » vid anläggningsarrende 149
  - skydd vid exekutiv försäljning 212
  - gammalt avtal 169
  - enl. utsökningslagen 211, 212
  - passivitet hos mottagaren 216
  - för ändring av gränser 215
  - för ändring av villkor 118, 214
  - tidsfrister 210, 227
- Utomplansbestämmelser
- byggnadslov 187
  - förekomst 240
  - optionsrätt 219
  - riksplanering 196
  - rätten att bebygga 64, 183
- Utsökningslagen
- se Uppsägning
- Vattenfallsrätt 17
- individualisering 165
  - tillkomst 21
  - överlåtelse 136
- Vetorrätt
- se Substitution
- Villaarrendator 81
- Virkesupplag 147
- Väg
- avstånd till byggnad 187
- Vägrätt 80
- Åborätt 17
- Åskådarläktare 147
- Äganderätt
- jämförelse med arrenderätt 52
- Ägostyckning 127
- Övergångsbestämmelser 166, 228
- Överloppshus, se Bortföringsrätt
- Överlåtelse
- definition 130
  - av fastighet 200
  - jfr Substitution







# NORDISK UDREDNINGSSERIE (NU) 1966

1. La Coopération internordique.



# STATENS

## OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966

### *Systematisk förteckning*

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen)

#### **Justitiedepartementet**

Utsökningsrätt IV. [7]  
Hyreslagstiftningssakkunniga. 1. Hyreslagstiftning.  
[14] 2. Undersökning angående hyressplittringen.  
[15] Utkommer senare.  
Arbetspromemorior i författningsfrågan. [17]  
Decentralisering av naturalisationsärenden m. m. [20]  
1963 års markvärdekommitté. 1. Markfrågan I. [23]  
2. Markfrågan II. Bilagor. [24]

#### **Utrikesdepartementet**

Internationellt fredsforskningsinstitut i Sverige. [5]

#### **Försvarsdepartementet**

Tygförvaltningens centrala organisation. [11]  
Strategi i väst och öst. [18]

#### **Socialdepartementet**

Förenklad statsbidragsgivning till hälso- och sjukvården. [6]  
Omsorger om psykiskt utvecklingshämmande. [9]

#### **Finansdepartementet**

1965 års långtidsutredning 1. Svensk ekonomi 1966—1970. [1] 2. Export och import 1966—1970. Bilaga 1. [2] 3. Tillgången på arbetskraft 1960—1980. Bilaga 2. [8] 4. Handelns arbetskrafts- och investeringsbehov fram till 1970. Bilaga 3. [10] 5. Utvecklingstendenser inom undervisning, hälso- och sjukvård samt socialvård 1966—1970. Bilaga 6. [13]  
Ny myntserie. [4]  
Ny folkbokföringsförordning m.m. [16]  
Statliga betänkanden 1961—1965. [19]  
Oljebranschen. [21]

#### **Ecklesiastikdepartementet**

Yrkesutbildningen. [3]

#### **Jordbruksdepartementet**

Renbetesmarkerna. [12]  
Bostadsarrende m. m. [26]

#### **Handelsdepartementet**

Lagstiftning mot radiostörningar. [22]  
Sällskapsresor. [25]

