

Regeringens proposition

1984/85: 197

om arrendeavräkning vid ändrat kostnadsläge;

beslutad den 11 april 1985.

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

STEN WICKBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att det till jordabalkens regler om jordbruksarrende läggs en regel av innebörd att man vid avräkningen mellan jordägaren och arrendatorn skall beakta om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 1986. I fråga om avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet skall äldre regler alltjämt gälla, om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya regeln.

Förslag till**Lag om ändring i jordabalken**

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 23 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

9 kap.

23 §

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Vid avräkningen skall beaktas om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

2. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 23 § tredje stycket skall tillämpas också beträffande avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet. Detta gäller dock inte, om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya bestämmelsen.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1985-03-28

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden Lundkvist, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, Holmberg, Thunborg, Wickbom

Föredragande: statsrådet Wickbom

Lagrådsremiss om arrendeavräkning vid ändrat kostnadsläge

1 Inledning

Vid tillträde och avträde av jordbruksarrende, liksom i vissa fall vid förlängning av sådant arrende, hålls syn. Därvid antecknas och värderas konstaterade brister på arrendestället. Vid avträdet eller vid förlängningen sker en avräkning mellan jordägaren och arrendatorn. Är bristerna större vid avträdet än de var vid tillträdet, är jordägaren berättigad till ersättning från arrendatorn. Är bristerna mindre vid avträdet, innebär det att arrendatorn har förbättrat arrendestället och då är han berättigad till ersättning från jordägaren.

I prop. 1983/84: 136 med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen diskuterades om reglerna om avräkning behövde kompletteras för att hänsyn skulle kunna tas till förändringar i penningvärdet mellan tiden för tillträdessyn och avträdessyn. Någon ny reglering föreslogs emellertid inte. Detta ställningstagande byggde på uppfattningen att de befintliga reglerna medgav att man vid avräkningen tog vederbörlig hänsyn till förändringar i penningvärdet (se prop. s. 61). I propositionen påpekades att Svea hovrätt i en dom den 10 mars 1983 hade funnit att en rättvisande jämförelse mellan arrendeställets skick vid tillträdet och vid avträdet kan ske endast om bristbeloppen uttrycks i samma penningvärde. Det anmärktes i propositionen att domen hade överklagats till högsta domstolen.

Vid riksdagsbehandlingen av propositionen underströks vikten av att regeringen noga följde frågan och särskilt beaktade om det med hänsyn till utgången i högsta domstolen fanns anledning att på nytt överväga lagstiftningsåtgärder (LU 1983/84: 35 s. 22).

Högsta domstolen meddelade dom i målet den 10 juli 1984 (se Nytt juridiskt arkiv 1984 s. 550). I motsats till hovrätten fann högsta domstolen att reglerna om arrendeavräkning inte innebar att bristbelopp schablonmässigt kunde räknas om med hänsyn till penningvärdets fall.

Med anledning av vad högsta domstolen i domen hade uttalat om de gällande lagreglernas innebörd inleddes i justitiedepartementet arbete på en lagändring. En promemoria med förslag till nya bestämmelser upprättades (Dnr 3172-84). Promemorian har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels promemorian som *bilaga 1*, dels en förteckning över remissinstanserna och en sammanställning av remissyttrandena som *bilaga 2*.¹

2 Föredraganden

2.1 Skall förändringar i kostnadsläget beaktas vid arrendeavräkning?

Mitt förslag: Vid avräkningen mellan jordägaren och jordbruksarrendatorn enligt 9 kap. 23 § jordabalken (JB) skall hänsyn tas till de förändringar i kostnadsläget som har ägt rum under avräkningsperioden.

Promemrieförslaget: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: En betydande majoritet av remissinstanserna tillstyrker eller godtar lagstiftningsåtgärder med den inriktning som har föreslagits i promemorian.

Bakgrunden till mitt förslag: Arrendatorn skall under arrendetiden vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn efterätter vad som åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning (9 kap. 15 § JB). Arrendatorn är dock inte skyldig att avhjälpa en brist som föreligger redan vid tillträdet. Avhjälper han en sådan brist, har han rätt till

¹ Bilagan 2 utesluten här. Den finns tillgänglig hos justitiedepartementet i lagstiftningsärendet (Dnr 3172-84).

Remissyttrandena har avgivits av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, arrendenämnderna i Stockholm, Linköping, Malmö och Göteborg, kammarkollegiet, Uppsala universitet, lantbruksstyrelsen, lantbruksekonomiska samarbetsnämnden, domänverket, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans nämnd för församlings- och pastoratsförvaltning, Sveriges advokatsamfund, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund samt Sveriges jordägareförbund.

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

ersättning av jordägaren (9 kap. 16 § JB). Ersättningsfrågorna skall i allmänhet avgöras vid avräkning enligt 9 kap. 23 § JB. Avräkning skall ske när arrendatorn avträder arrendestället. Avräkning skall också ske i samband med förlängning av ett arrendeavtal, om mer än nio år har förflutit från tillträdet eller närmast föregående avräkning. Om inte annat har avtalats, skall avräkningen grundas på en syn vid avräkningsperiodens början och slut. Vid synen skall enligt 9 kap. 26 § JB undersökas allt som hör till arrendestället. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta.

Syn och avräkning går i stora drag ofta till på följande sätt. Vid tillträdes-synen antecknas bristerna. För varje brist antecknas vad det beräknas kosta att avhjälpa den. Bristbeloppen bildar tillsammans tillträdes bristsumma. Vid avräkningsperiodens slut gör man på samma sätt och får då fram avträdes bristsumma. Därefter sker en jämförelse mellan bristsummorna vid tillträdet och avträdet. Är avträdes bristsumma större än tillträdes och ingår i avträdes bristbelopp ej sådana belopp som avser brister för vilka jordägaren har att svara, exempelvis på grund av sin byggnadsskyldighet, skall arrendatorn i princip betala skillnaden. Är förhållandet det motsatta, skall jordägaren betala skillnaden till arrendatorn. Här bortses från bl. a. det fallet att jordägaren redan före avräkningen har ersatt arrendatorn för att denne avhjälpt en tillträdesbrist.

Penningvärdeförsämringen under senare år har medfört att förändringar i allmänhet har skett i kostnadsläget mellan tiden för avträdet och tiden för tillträdet. Kostnaderna för att avhjälpa en viss tillträdesbrist är då högre på avträdesdagen än på tillträdesdagen. Om hänsyn inte tas till sådana förändringar, kan resultatet bli att en arrendator som i enlighet med lagen har hållit arrendestället i oförändrat skick – de faktiska bristerna har inte ökat – ändå blir skyldig att betala ersättning. Kostnaderna för att avhjälpa avträdesbristerna anges som nämnts i dagens kostnadsläge, medan kostnaderna för att avhjälpa tillträdesbristerna har angetts i det kostnadsläge som rådde vid tillträdet.

Högsta domstolens tidigare omnämnda dom den 10 juli 1984 (se NJA 1984 s. 550) gällde tillämpning av reglerna i 1907 års nyttjanderättslag. Jordabalkens regler om avräkning har emellertid i allt väsentligt samma innehåll som avräkningsreglerna i 1907 års lag. Domen har därför i praktiken betydelse också då det gäller jordabalkens avräkningsregler.

I domen anför högsta domstolen att bestämmelserna om arrendeavräkning inte kan anses innebära att bristbelopp vid tillträdet schablonmässigt skall räknas upp vid avträdet. Högsta domstolen ansåg vidare att omständigheterna i målet inte var sådana att avtalet kunde jämkas enligt 36 § avtalslagen. Högsta domstolen biföll därför jordägarens yrkande om att arrendatorn skulle betala honom skillnaden mellan den bristsumma som antecknades vid avträdesynen år 1979 och den bristsumma som hade antecknats vid tillträdesynen år 1970.

Skälen för mitt förslag: I konsekvens med grundprincipen att arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället bör arrendatorn bli ersättnings-skyldig endast om arrendestället totalt sett har försämrats till följd av att han har eftersatt vad som ålegat honom. Jordägaren synes vidare med fog kunna hävda att ersättningskyldighet skall kunna åläggas honom endast för det fall att arrendestället rent faktiskt har förbättrats. Bristbeloppen vid tillträde och avträde fastställs, som nämnts, i de kostnadslägen som råder vid resp. synetillfälle. Om kostnadsläget har förändrats under tiden mellan tillträdessynen och avträdessynen, måste detta därför beaktas vid avräkningen för att en rättvisande bedömning skall kunna göras av om arrendestället har förbättrats eller försämrats under arrendetiden.

Med hänsyn till högsta domstolens avgörande är det emellertid oklart i vad mån gällande rätt ger stöd för att regelmässigt på det sättet beakta förändringar i kostnadsläget. Ett sådant rättsläge framstår som otillfredsställande, särskilt med tanke på arrendatorerna. Bestämmelserna i 9 kap. JB om avräkning bör därför kompletteras med en regel om att förändringar i kostnadsläget under avräkningsperioden skall beaktas.

Som framhållits i den förut nämnda promemorian bör den nya regeln vara tvingande till arrendatorns förmån. Av 8 kap. 2 § JB framgår att bestämmelserna i bl. a. 9 kap. JB är tvingande till arrendatorns förmån, om inte annat anges. För att det inte skall råda någon tvekan om att den nu aktuella bestämmelsen är tvingande bör den placeras som ett nytt tredje stycke i 9 kap. 23 § JB och inte tas in som ett tillägg i paragrafens andra stycke, vilket föreslogs i promemorian. Bestämmelsen i andra stycket är nämligen dispositiv.

Arrendelagstiftningens metod att genom särskilda syner skapa underlag för avräkningen kan synas ålderdomlig och omständlig. Förfarandet tycks dock på det hela taget fungera tillfredsställande. Jag är därför inte beredd att nu ta upp frågan om ändringar i arrendelagen för att möjliggöra begränsningar av antalet syner m. m., något som har förordats av Uppsala universitet. Föreskriften om att avräkning skall grundas på syn är f.ö. dispositiv. Parterna kan sålunda avtala om andra metoder för avräkning.

Jag är inte heller beredd att - som förordats av Lantbrukarnas riksförbund och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund - föreslå att det nu införs en lagstadgad rätt för arrendatorn att erhålla ersättning för sina kostnader så snart som en väsentlig brist har åtgärdats. Parterna har enligt gällande regler möjlighet att avtala om att jordägaren skall utge sådan ersättning och torde också många gånger utnyttja denna möjlighet. En dispositiv regel om rätt till omedelbar ersättning torde inte i praktiken medföra någon större förändring. För en avgörande förändring i rättsläget skulle fordras att en bestämmelse om rätt till ersättning gjordes tvingande. Något underlag för att föreslå en sådan tvingande reglering föreligger dock inte f. n. En tvingande reglering synes f.ö. i vissa fall kunna komma att hindra ett arrende, t. ex. för det fall att arrendatorn - men inte jordägaren

– på tillträdesdagen har ekonomiska möjligheter att avhjälpa föreliggande brister.

2.2 Grunderna för omräkning

Mitt förslag: Omräkningen skall göras schablonmässigt med ledning av ett index. Som regel bör konsumentprisindex användas. Visst utrymme för att tillämpa andra index skall dock finnas.

Promemrieförslaget: Överensstämmer med mitt förslag utom i vad avser frågan om vilket index som skall användas i första hand. Enligt promemorian bör en rättvisande omräkning av bristbeloppen från tillträdet kunna göras med hjälp av två speciella indexserier, vilka ingår som delposter i produktionsmedelprisindex.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser delar eller lämnar utan erinran uppfattningen att en rättvisande omräkning av bristbeloppen som regel kan göras med hjälp av index. När det gäller val av index anser åtskilliga remissinstanser att konsumentprisindex i regel är att föredra framför de i promemorian föreslagna indexserierna.

Skälen för mitt förslag: Frågan om kompensation för förändringar i kostnadsläget bör inte få komplicera avräkningsförfarandet mer än vad som är försvarligt för att man skall nå ett i det stora hela rättvist och rimligt resultat. Justeringsmöjligheten får inte heller leda till att man rubbar grundsatsen att en oklandrad syn gäller som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig (se 9 kap. 28 § JB). Med hänsyn till det sagda delar jag uppfattningen att justeringen som huvudregel bör göras schablonmässigt med ledning av ett index. Det finns dock vissa särfall då en omräkning efter index förefaller onödig. Jag återkommer till dem inom kort.

När det så gäller frågan om lämplig indexserie synes parterna på arrendemarknaden allmänt vara av den uppfattningen att en tillämpning av konsumentprisindex ger ett lika rättvist resultat som en tillämpning av de indexserier som har förordats i promemorian. Med hänsyn härtill och då konsumentprisindex är att föredra även ur praktisk synpunkt anser jag att detta index bör användas i första hand.

Principen att omräkning skall ske efter konsumentprisindex bör dock inte få hindra att parterna kommer överens om att använda något annat index som de finner lämpligare. Syftet med en sådan överenskommelse får dock – med hänsyn till den nya regelns tvingande karaktär – givetvis inte vara att i realiteten beröva arrendatorn rätten till uppräknings. Vid en tvist bör också domstolarna ha möjlighet att använda sig av en annan omräk-

ningsgrund än konsumentprisindex, om det finns särskilda skäl till det. Det kan t. ex. gälla åtgärder för vilka kostnadsutvecklingen mycket kraftigt avviker från förändringen av konsumentprisindex. Mot bakgrund av vad jag nu har anfört om lämplig omräkningsgrund ansluter jag mig till förslaget i promemorian att det inte i lagtexten i detalj bör anges efter vilken grund omräkning skall ske. Det bör i stället endast anges att man skall beakta om kostnaderna har förändrats. En sådan bestämmelse ger enligt min mening utrymme för den flexibilitet som behövs för att under skiftande förhållanden nå en rättvis omräkning.

Som jag nyss har nämnt kan det finnas fall då det inte är påkallat med någon indexjustering av bristbeloppen från tillträdet. Jag tänker då särskilt på de fall då en brist, som har antecknats vid avräkningsperiodens början, kvarstår oförändrad vid periodens slut. Det kan också vara fråga om en brist som t. o. m. har förvärrats men som blivit billigare att avhjälpa genom nya metoder, som har kommit i bruk. I fall som de nu nämnda torde in- och utgående brist kunna kvittas direkt mot varandra.

I praxis förekommer att parterna överenskommer dels att arrendatorn omedelbart skall få ersättning för en tillträdesbrist som han avhjälper inom något år efter synen, dels att indexuppräknings inte får ske om bristen inte avhjälpas inom angiven tid. Några remissinstanser har framhållit att ett sådant förbud mot uppräkning kan stimulera arrendatorerna att avhjälpa brister så snart som möjligt och därigenom leda till en förbättrad underhållsnivå på arrendegårdarna. Enligt dessa remissinstanser bör parterna även i fortsättningen få träffa avtal om förbud av detta slag.

Jag delar uppfattningen att det många gånger kan vara lämpligt att jordägaren ersätter en brist så snart som den har avhjälpits. Det är givetvis från jordbruksekonomisk synpunkt angeläget att gårdarna hålls i gott skick. En omedelbar ersättning för avhjälpna brister kan vara en faktor som stimulerar till gott underhåll. Den nya regeln om hänsyn till kostnadsutvecklingen bör därför inte hindra att jordägaren ersätter en brist omedelbart när den har avhjälpits.

Jag är däremot inte beredd att tillstyrka att ett åtagande från jordägaren om omedelbar betalning får kombineras med ett förbud mot indexuppräkning för det fall att bristen inte avhjälpas inom viss tid. Ett sådant förbud skulle, enligt min mening, knappast i någon avgörande utsträckning påverka arrendatorns intresse av att underhålla arrendestället. Detta intresse är ju beroende också av en mängd andra faktorer. Ett förbud mot indexuppräkning i dessa fall skulle vidare ibland kunna bli oskäligt mot arrendatorn, t. ex. om denne till följd av sjukdom inte kunnat avhjälpa bristen inom avtalad tid. Även principiella skäl kan anföras mot ett förbud av detta slag. Ett sådant förbud kan nämligen ses som ett slags avtalsvite varigenom arrendatorn indirekt åläggs en underhållsskyldighet som går utöver vad som följer av reglerna härom i 9 kap. 15 § JB.

Av den nya regeln om att kostnadsutvecklingen skall beaktas vid avräkningen följer att kostnadsutvecklingen skall beaktas även vid regleringar som sker under löpande avräkningsperiod. Har t. ex. kostnadsläget ändrats från tillträdessynen och fram till dess att bristen avhjälpas, kan inte den vid tillträdessynen antecknade kostnaden för att avhjälpa bristen direkt användas som ersättningsbelopp.

2.3 Ikraftträdande m. m.

Mitt förslag: Den nya regeln, som skall träda i kraft den 1 januari 1986, blir tillämplig även på avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet. Detta skall dock inte gälla om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya regeln.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer med mitt förslag utom så till vida att undantaget med hänsyn till oskälighet saknades.

Remissinstanserna: Promemoriaförslaget har fått ett blandat mottagande av remissinstanserna.

Skälen för mitt förslag: Enligt min mening är det fullt rimligt att den nya bestämmelsen tillämpas på arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet när fråga är om avräkningsperioder som börjar efter ikraftträdandet. Den bör däremot inte tillämpas beträffande avräkningsperioder som redan har löpt ut vid ikraftträdandet, även om avräkningen slutförs efter ikraftträdandet. När det gäller avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet är det svårare att finna en från alla synpunkter lämplig avvägning. Remissinstanserna har också haft delade meningar om hur övergångsregleringen bör utformas för dessa sistnämnda fall.

Förslaget i promemorian att äldre regler alltså skall gälla, om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas, har kritiserats av Svea hovrätt och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund. Enligt dessa instanser bör den nya regeln gälla också för det fall att det i avtalet uttryckligen sägs att växlingar i den allmänna prisnivån inte skall beaktas.

Jag anser för min del att det inte finns tillräckliga skäl att frånga promemoriaförslaget och retroaktivt generellt underkänna avtalsklausuler om att uppräknings inte skall ske. Eventuellt oskäliga konsekvenser av förbuden bör enligt min mening lösas inom ramen för gällande rätt t. ex. med hjälp av 36 § avtalslagen. Jag vill i detta sammanhang framhålla att, när det gäller arrendeavtal som inte tidigare har innehållit förbud mot indexuppräknings,

jordägaren inte under tiden till dess att den nya regeln träder i kraft ensidigt kan införa ett sådant nytt avtalsvillkor i samband med förlängning av avtalet (se 9 kap. JB).

Promemorians förslag att den nya regeln skall tillämpas på löpande avräkningsperioder, om arrendeavtalet saknar bestämmelser om hänsyn till kostnadsutvecklingen, har godtagits av Svea hovrätt, arrendenämnden i Linköping, Lantbrukarnas riksförbund och Sveriges jordbruksarrendatorers förbund. Förslaget har kritiserats bl. a. av Göteborgs tingsrätt, arrendenämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg, lantbruksstyrelsen samt Sveriges advokatsamfund. Dessa senare instanser anser att förslaget alltför mycket griper in i bestående rättsförhållanden och att de äldre reglerna därför bör gälla för de nu ifrågavarande fallen.

För egen del hyser jag förståelse för att invändningar reses mot att den nya regeln skulle leda till indexuppräknings trots att parterna före ikraftträdandet bestämt villkoren under den förutsättningen att uppräknings inte skall ske. Enligt min uppfattning bör den nya regeln inte på det sättet få ingripa i bestående avtal. Å andra sidan är det mot bakgrund av det oklara rättsläge som nu råder föga tilitalande att helt lämna de nu löpande avräkningsperioderna utanför den nya lagstiftningen. En möjlig utväg synes vara att föreskriva att de nya reglerna skall gälla, om inte detta skulle vara oskäligt med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst. Jag kan för min del inte se något hinder mot en sådan ordning.

Under hänvisning till det anförda föreslår jag att den nya regeln inte skall tillämpas på avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet, om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya regeln.

Beträffande frågan om när det skulle kunna vara oskäligt att tillämpa den nya regeln vill jag anför följande.

Möjligheten att avvika från regeln att uppräknings skall ske trots att arrendeavtalet inte innehåller några direkta bestämmelser om indexuppräknings bör ses som ett undantag som skall tillämpas med försiktighet. Det är den part som vill att grundregeln skall frångås som skall visa att tillämpning av grundregeln skulle leda till ett oskäligt resultat. Härvid är främst omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst av intresse.

Kan jordägaren visa att parterna diskuterat frågan om indexuppräknings och utgått ifrån att en sådan ej skall ske bör enligt min mening den nya regeln inte bli tillämplig. Detta fall synes nämligen böra behandlas på samma sätt som det fallet att parterna i avtalet uttryckligen föreskrivit att uppräknings inte skall ske.

Även om jordägaren inte kan visa att frågan om indexreglering direkt har diskuterats kan omständigheterna ibland ändå vara sådana att det skulle vara oskäligt att tillämpa den nya regeln. Härvid får hänsyn tas till arrende-

villkoren. Dessa kan sålunda innehålla bestämmelser som, utan att direkt beröra frågan om indexreglering av bristbeloppen, kan vara av betydelse för frågan. Har exempelvis arrendeavgiften indexreglerats, torde det saknas skäl att avvika från huvudregeln om indexreglering av bristbeloppen, även om parterna inte förut har tillämpat något index vid avräkningen. Har arrendeavgiften höjts under avräkningsperioden i samband med förlängning av arrendeavtalet, torde det inte heller kunna anses oskäligt att tillämpa indexregeln vid avräkningen, såvida inte höjningen beror på förändringar på fastigheten. Om däremot arrendeavgiften har varit oförändrad under hela avräkningsperioden är det en faktor som, sammantagen med den omständigheten att indexuppräknings inte har tillämpats tidigare, kan göra det oskäligt att tillämpa den nya regeln. Härvid förutsätts dock att avgiften inte från början har satts till en nivå som ger anledning anta att avgiften har bestämts med hänsyn till en förväntad kostnadsutveckling.

3 Upprättat lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

lag om ändring i jordabalken.

Förslaget bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 3*.²

4 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslaget.

5 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

² Bilagan har uteslutits här. Förslaget är likalydande med det som är fogat till propositionen.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1985-04-02

Närvarande: f. d. regeringsrådet Paulsson, regeringsrådet Mueller, justitierådet Jermsten.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 28 mars 1985 har regeringen på hemställan av chefen för justitiedepartementet, statsrådet Wickbom, beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget har inför lagrådet föredragits av departementsrådet Erik Tersmeden.

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1985-04-11

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Sigurdsen, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Boström, Bodström, Göransson, Dahl, R. Carlsson, Thunborg, Wickbom

Föredragande: statsrådet Wickbom

Proposition om arrendeavräkning vid ändrat kostnadsläge

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Föredraganden upplyser att lagrådet har lämnat lagförslaget utan erinran och hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta förslaget.

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta det förslag som föredraganden har lagt fram.

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 28 mars 1985.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

December 1984

Dnr 3172-84

Bilaga I

Promemoria om hur kostnadsförändringar skall beaktas vid arrendeavräkning

Innehåll

1 Inledning 17

2 Arrendeavräkning vid ändrat kostnadsläge 17

3 Upprättat lagförslag 21

Bilagor

1. Högsta domstolens dom den 10 juli 1984, nr DT 27¹

2. Lagförslag 22

¹ Bilagan har uteslutits här.

Promemoria om hur kostnadsförändringar skall beaktas vid arrendeavräkning

1 Inledning

Vid tillträde och avträde av jordbruksarrende, liksom i vissa fall vid förlängning av sådant arrende, hålls syn. Därvid antecknas och värderas konstaterade brister på arrendestället. Vid avträdet eller vid förlängningen sker en avräkning mellan jordägaren och jordbruksarrendatorn.

I prop. 1983/84: 136 med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen diskuterades om reglerna om avräkning behövde kompletteras för att hänsyn skulle kunna tas till förändringar i penningvärdet mellan tiden för tillträdessyn och avträdessyn. Någon ny reglering föreslogs emellertid inte. Detta ställningstagande byggde på uppfattningen att de befintliga reglerna medgav att man vid avräkningen tog vederbörlig hänsyn till förändringar i penningvärdet (se prop. s. 61). I propositionen påpekades att Svea hovrätt i en dom den 10 mars 1983 hade funnit att en rättvisande jämförelse mellan arrendeställets skick vid tillträdet och vid avträdet endast kan ske om bristbeloppen uttrycks i samma penningvärde. Det anmärktes samtidigt i propositionen att domen hade överklagats till högsta domstolen.

Vid riksdagsbehandlingen av propositionen underströks vikten av att regeringen noga följde frågan och särskilt beaktade om det med hänsyn till utgången i högsta domstolen fanns anledning att på nytt överväga lagstiftningsåtgärder (LU 1983/84: 35 s. 22).

Högsta domstolen meddelade dom i målet den 10 juli 1984, nr DT 27. Domen, som har refererats i Nytt juridiskt arkiv 1984 s. 550, fogas till denna promemoria som *bilaga 1*.²

Domen ger anledning att överväga lagstiftningsåtgärder. I denna promemoria framlägs förslag om ändrad lagstiftning.

2 Arrendeavräkning vid ändrat kostnadsläge

Förslag: I 9 kap. 23 § andra stycket jordabalken (JB) tas in en regel av innehåll att vid avräkningen mellan jordägaren och jordbruksarrendatorn hänsyn skall tas till de förändringar i kostnadsläget som har ägt rum under avräkningsperioden.

Den nya regeln, som föreslås träda i kraft den 1 juli 1985, blir i princip tillämplig även på arrendavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

² Bilagan har uteslutits här.

Bakgrund till förslaget: Arrendatorn skall under arrendetiden vårda och underhålla arrendestället. Försämrar det genom att arrendatorn eftersätter vad som åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning (9 kap. 15 § JB). Arrendatorn är dock inte skyldig att avhjälpa en brist som föreligger redan vid tillträdet. Avhjälper han en sådan brist, har han rätt till ersättning av jordägaren (9 kap. 16 § JB). Ersättningsfrågorna skall i allmänhet avgöras vid avräkning enligt 9 kap. 23 § JB. Avräkning skall ske när arrendatorn avträder arrendestället. Avräkning skall också ske i samband med förlängning av ett arrendeavtal, om mer än nio år har förflutit från tillträdet eller närmast föregående avräkning. Om inte annat har avtalats skall avräkningen grundas på en syn vid avräkningsperiodens början och slut. Vid synen skall enligt 9 kap. 26 § JB undersökas allt som hör till arrendestället. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta.

Syn och avräkning går normalt till på följande sätt. Vid tillträdessynen antecknas bristerna. För varje brist antecknas vad det beräknas kosta att avhjälpa den. Bristbeloppen bildar tillsammans tillträdes bristsumma. Vid avräkningsperiodens slut gör man på samma sätt och får då fram avträdes bristsumma. Därefter sker en jämförelse mellan bristsummorna vid tillträde och avträde. Är avträdes bristsumma större än tillträdes, skall arrendatorn i princip betala skillnaden. Är förhållandet det motsatta, skall jordägaren betala skillnaden till arrendatorn.

Med hänsyn bl. a. till penningvärdesförsämringen under senare år har mellan tiden för avträde och tillträde i allmänhet förändringar skett i kostnadsläget. Kostnaderna för att avhjälpa en viss brist är då högre på avträdesdagen än på tillträdesdagen. Om hänsyn inte tas till sådana förändringar, kan resultatet bli att en arrendator som i enlighet med lagen har hållit arrendestället i oförändrat skick – de faktiska bristerna har inte ökat – ändå blir skyldig att betala ersättning. Kostnaderna för att avhjälpa avträdesbristerna anges som nämnts i dagens kostnadsläge medan kostnaderna för att avhjälpa tillträdesbristerna har angetts i det kostnadsläge som rådde då.

Enligt högsta domstolens dom den 10 juli 1984 (se bilaga 1)³ innebär reglerna i 1907 års nyttjanderättslag inte att tillträdes bristbelopp skall schablonmässigt uppräknas vid avräkningen med hänsyn till penningvärdets försämring. Högsta domstolen ansåg vidare att omständigheterna i målet inte var sådana att avtalet kunde jämkas enligt 36 § avtalslagen. Högsta domstolen biföll därför jordägarens yrkande om att arrendatorn skulle betala honom skillnaden mellan det bristbelopp som antecknats vid avträdessynen år 1979 och det bristbelopp som antecknats vid tillträdes synen år 1970.

³ Bilagan har uteslutits här.

Som nyss sagts tillämpade högsta domstolen avräkningsreglerna i 1907 års lag. Eftersom JB:s regler har i huvudsak samma innehåll som reglerna i 1907 års lag ligger det nära till hands att anta att resultatet skulle ha blivit detsamma om JB:s avräkningsregler hade tillämpats. Domskålen i högsta domstolens dom synes inte utesluta att i vissa fall enligt avräkningsreglerna hänsyn kan tas till de förändringar i penningvärdet som har skett mellan tillträdessynen och avträdessynen. Utrymmet för sådana hänsyn är dock naturligen inte närmare behandlat i domskålen. Det synes vidare vara svårt att bedöma vilken betydelse högsta domstolens dom skall tillmätas för det fall att arrendatorns kompensationskrav inte grundas på det allmänna prislägets förändring utan på ändringarna i de särskilda kostnaderna för att avhjälpa en brist.

Skäl för förslaget: Den naturliga grundprincipen i fråga om arrendatorns skyldighet att vårda och underhålla arrendestället är att arrendatorn blir ersättningsskyldig, om arrendestället totalt sett har försämrats till följd av att han har eftersatt vad som ålegat honom. Jordägaren synes vidare med fog kunna hävda att ersättningsskyldighet skall kunna åläggas honom endast för det fall att arrendestället rent faktiskt har förbättrats. Bristbeloppet vid tillträde och avträde fastställs, som nämnts, i de kostnadslägen som råder vid resp. synetillfälle. Om kostnadsläget har förändrats under tiden mellan tillträdessynen och avträdessynen, måste detta därför beaktas vid avräkningen för att en rättvisande bedömning skall kunna göras av om arrendestället har förbättrats eller försämrats under arrendetiden. Med hänsyn till högsta domstolens avgörande får det emellertid anses oklart huruvida gällande lagtext ger stöd för att regelmässigt på det sättet beakta förändringar i kostnadsläget. Ett sådant rättsläge framstår som otillfredsställande, särskilt med tanke på arrendatorerna.

Mot bakgrund av det anförda föreligger skäl att komplettera bestämmelserna i 9 kap. JB om avräkning och syn med en regel om att förändringar i kostnadsläget under avräkningsperioden skall beaktas vid avräkningen. Det bör emellertid inte vara fråga om en schablonmässig kompensation för förändringar i penningvärdet. I stället bör grundprincipen vara att man tar hänsyn till kostnadsutvecklingen inom jordbruket när det är fråga om hävd av byggnader och jord.

Det förefaller inte lämpligt att i lagbestämmelsen i detalj ange efter vilka normer tillträdes bristbelopp skall fastställas. Det bör kunna överlämnas åt parterna och rätten att med beaktande bl. a. av bristens art avgöra vilken justering som skall göras i det enskilda fallet.

Vid valet av justeringsmetod måste beaktas att frågan om kompensation för förändringar i kostnadsläget inte bör få komplicera avräkningsförfarandet mer än vad som är försvarligt för att nå ett i det stora hela rättvist och rimligt resultat. Justeringsmöjligheten får inte heller användas så att man rubbar grundsatsen att en oklandrad syn gäller som fullt bevis för arrende-

ställets skick den dag till vilken synen hänför sig (se 9 kap. 28 § JB). Mot bakgrund av det anförda synes justeringen böra göras med ledning av en indexserie. Det ideala vore att varje tillträdesbrist omräknades med ledning av en indexserie som nära belyser prisutvecklingen för just de insatser som krävs för att bota den ifrågavarande bristen. Mot en sådan ordning talar dock dels att avräkningsförfarandet skulle bli komplicerat, dels att det f. n. inte torde finnas indexserier som passar alla typer av brister. Mest praktiskt synes vara om omräkning kan göras med hjälp av någon eller några indexserier som redan finns.

Bristerna på en arrenderad jordbruksfastighet synes grovt sett kunna indelas i brister som hänför sig till byggnader, brister som hänför sig till täckdikningar och andra markanläggningar samt brister som hänför sig till jordens hävd. Genom lantbruksekonomiska samarbetsnämndens indexgrupp utarbetas och publiceras månatligen indextal över prisutvecklingen på jordbrukets område. Produktionsmedelsprisindex (PM-index) belyser prisutvecklingen för jordbrukets inköpta produktionsmedel, exklusive lejt arbete. PM-index beräknas månatligen och publiceras dels i det av lantbruksekonomiska samarbetsnämnden utgivna meddelandet Prisindex på jordbruksområdet, dels i jordbruksnämndens tidskrift Jordbruksekonomiska meddelanden.

Bland posterna i PM-index ingår "Ekonomibyggnader, diken m. m.; underhåll och avskrivning". Indexframskrivningen av denna post sker genom sammanvägning av indexserier för de båda delposterna "Underhåll och avskrivning av markanläggningar" samt "Underhåll och avskrivning av ekonomibyggnader", vilka f. n. har delvikterna 27 resp. 73 procent.

Indexserien för ekonomibyggnader framskrivs f. n. med SCB:s byggnadskostnadsindex för jordbruksbyggnader. Det synes sannolikt att indexserien för ekonomibyggnader lämpar sig väl för att användas när det gäller att justera bristbelopp vid arrendatorns tillträde som hänför sig till en byggnad.

Indexserien för markanläggningar torde ge ett godtagbart resultat när det gäller att justera bristbelopp som hänför sig till diken eller andra anläggningar. Denna indexserie synes kunna accepteras också beträffande brister som hänför sig till jordens hävd. En svaghet är möjligen att denna indexserie inte kommer att beakta prisutvecklingen på växtskyddsmedel.

Mot bakgrund av det anförda synes som regel en rättvisande omräkning av bristbeloppen vid tillträdet kunna göras med hjälp av de båda angivna indexserierna. För att dessa skall komma till parternas kännedom bör de publiceras var för sig på samma sätt som det sammanvägda PM-index.

Den jordägare som anser den föreslagna regeln oförmånlig har möjlighet att undgå dess verkningar. Han kan t. ex. överlämna arrendestället i bristfritt skick. Eller också kan han ersätta arrendatorn omedelbart när bristen har avhjälpats. Därvid är givetvis arrendatorn inte skyldig att godta en ersättning med det belopp som har angivits vid tillträdessynen, om arbetet utförs vid en tidpunkt då kostnadsläget har höjts.

Den nya bestämmelsen bör lämpligen tas in som ett tillägg i 9 kap. 23 § andra stycket JB. Av 8 kap. 2 § JB framgår att bestämmelsen är tvingande till arrendatorns förmån.

Den nya bestämmelsen bör träda i kraft snarast möjligt. Övergångsbestämmelserna bör utformas så att den nya bestämmelsen i princip kommer att gälla för alla avtal som omfattas av JB:s regler oberoende av om avtalet ingåtts före eller efter ikraftträdandet. En sådan övergångsordning har bl. a. den fördelen att någon oklarhet inte behöver råda om vad som gäller.

Beträffande flertalet arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet torde parterna inte närmare ha diskuterat om förändringar i kostnadsläget skall beaktas vid avräkningen eller inte. I vissa fall kan dock parterna i arrendeavtalet ha kommit överens om att någon hänsyn inte skall tas till sådana förändringar eller också ha reglerat i avtalet hur en förändring skall beaktas. I de båda sist nämnda fallen skulle en tillämpning av den nya bestämmelsen kunna leda till ett oskäligt resultat. Den nya bestämmelsen bör därför inte tillämpas på arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om parterna har avtalat särskilt om hur förändringar i kostnadsläget skall beaktas vid avräkningen. Detta bör dock inte gälla för avräkningsperioder som börjar efter ikraftträdandet.

Det finns givetvis ingenting som hindrar att ett förbehåll som avses med övergångsbestämmelsen i ett enskilt fall jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen. Ett sådant förbehåll torde också i vissa fall kunna underkännas av arrendenämnden i en förlängnings- eller villkorstvist.

3 Upprättat lagförslag

I enlighet med det anförda har upprättats förslag till lag om ändring i jordabalken (se *bilaga 2*).

(Promemorians lagförslag)

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 23 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap. 23 §

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut. *Har kostnaderna för att avhjälpa en brist förändrats under avräkningsperioden, skall detta beaktas vid avräkningen.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985. Den nya lydelsen av 9 kap. 23 § skall tillämpas även på arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte parterna i avtalet särskilt har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas. Vad som har sagts nu gäller dock inte i fråga om avräkningsperioder som tar sin början efter ikraftträdandet.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

Innehåll

Proposition 1
 Propositionens huvudsakliga innehåll 1
 Propositionens lagförslag 2
 Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 28 mars 1985 .. 3
 1 Inledning 3
 2 Föredraganden 4
 2.1 Skall förändringar i kostnadsläget beaktas vid arrendeavräk-
 ning? 4
 2.2 Grunderna för omräkning 7
 2.3 Ikraftträdande 9
 3 Upprättat lagförslag 11
 4 Hemställan 11
 5 Beslut 11
 Utdrag av lagrådets protokoll den 2 april 1985 12
 Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 11 april 1985 ... 13

Bilaga 1 Promemoria om hur kostnadsförändringar skall beaktas vid
 arrendeavräkning

