

LAGUTSKOTTETS BETÄNKANDE 26/2010 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av jordlegolagen och lag om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 21 september 2010 en proposition med förslag till lag om ändring av jordlegolagen och lag om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken (RP 145/2010 rd) till lagutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har jord- och skogsbruksutskottet lämnat utlåtande i ärendet. Utlåtandet (JsUU 19/2010 rd) återges efter betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Tuomo Antila, justitieministeriet
- äldre regeringssekreterare Katri Valjakka, jord- och skogsbruksministeriet
- chefsjurist Risto Airikkala, Maa- ja metsätölkoustuottajain Keskusliitto MTK ry
- vicehäradshövding Helena Ålgars, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC rf
- jurist Piia Sinisalo, Finlands Kommunförbund.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att jordlegolagen och ärvdabalken ska ändras.

Det föreslås att den längsta tid som avtal om lega av bebyggd bruksdel och avtal om lega av jord för lantbruksändamål får gälla ska förlängas. Legotiden för lega av bebyggd bruksdel ska få vara högst 25 år och för lega av jord för lantbruksändamål högst 20 år.

Det föreslås att regleringen av ett jordlegoavtals upphörande kompletteras och ses över. Lagen ska kompletteras med övergripande bestämmelser om legotagarens rätt att häva legoavtalet på grund av avtalsbrott från legogivarens sida. Det föreslås också att det till lagen ska fogas en bestämmelse om att legotagaren i vissa särskil-

da fall ska få ansöka hos domstol om tillstånd att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan. I fråga om lega av bebyggd bruksdel och lega av jord för lantbruksändamål ska det bli möjligt att avtala om att legoavtalet får sägas upp eller hävas också på någon annan än en sådan grund som anges i jordlegolagen. Det föreslås dessutom ändringar av de bestämmelser som gäller legogivarens rätt att häva legoavtalet på grund av legotagarens konkurs eller på grund av avtalsbrott från legotagarens sida.

Det föreslås att jordlegolagens bestämmelser om avgörande av tvister genom medling som verkställs av kolonisationsnämnden och om syn

som förrättas av kolonisationsnämnden ska upphävas som föråldrade. Den bestämmelse i jordlegolagen som gäller överensstämmelse med detaljplanen för ett område som upplåts på lega i boendesyfte föreslås bli upphävd som obehövlig.

Ärvdabalken ska ändras till följd av att jordlegolagen ändras.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Genom de föreslagna ändringarna i jordlegolagen (258/1966) förlängs maximitiden för legoavtal enligt 4 kap. i lagen och avtalsfriheten utvidgas. En bebyggd brukningsdel ska kunna arrenderas i högst 25 år och jord för lantbruksändamål i högst 20 år. Regleringen av ett jordlegoavtals upphörande kompletteras och justeras. Dessutom föreslås vissa bestämmelser i jordlegolagen bli upphävida eftersom de inte längre behövs.

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning anser utskottet att propositionen är behövlig och motiverad. Utskottet tillstyrker lagförslagen utan ändringar med följande anmärkningar.

Den förlängda maximitiden för legoavtal enligt 4 kap. i jordlegolagen och den utvidgade avtalsfriheten

Den längsta tid som legoavtal enligt 4 kap. får gälla förlängs med tio år. De maximala tiderna enligt den gällande lagen har ansetts vara för korta t.ex. för stora investeringar. Jord- och skogsbruksutskottet påpekar särskilt i sitt utlåtande att korta avtalstider gör det svårt att utöva näring långsiktigt och innebär inget incitament att se till att åkern förblir odlingsbar. Utskottet anser att maximitiderna behöver förlängas. Genom den föreslagna ändringen utvidgas avtalsfriheten, och på så vis förbättras legotagarnas möjligheter att bedriva långsiktigare näringsverksamhet. Avsikten är också att se till att jordlegolagen inte innehåller onödiga hinder för beviljande av vissa jordbruksstöd.

När de längsta legotiderna för avtal enligt 4 kap. ska förlängas ökar behovet av att i dessa avtal kunna avtala om grunderna för avtalets upphörande. Därför är det motiverat att det i jordlegoavtalen i fråga enligt 4 § i lagförslaget blir möjligt att komma överens om att en avtalspart får säga upp eller häva avtalet också på någon annan grund än de grunder som anges i jordlegolagen. Om parterna vill kan de alltså skriva in individuella villkor för uppsägning eller hävning för att t.ex. bereda sig på att omständigheterna förändras under legoförhållandet. Om en lantbruksproducent till exempel arrenderar åkermark för att på legoområdet odla en viss gröda, kommer bestämmelserna i jordlegolagen inte i fortsättningen att hindra parterna från att avtala om att legotagaren har rätt att säga upp legoavtalet i händelse av att förädlingen av eller marknadsläget för produkterna väsentligt försvåras. Avtalsvillkoret kan också gälla t.ex. förändringar i omständigheter som gäller legotagaren personligen.

Lagutskottet anser att den föreslagna lagstiftningen är motiverad och menar att det inte finns någon orsak att lagstifta om legotagarens rätt att säga upp ett legoavtal om åkermark på grund av förändrade omständigheter. Arrendering av åkermark omfattas i stor utsträckning av avtalsfriheten. Legotagaren har stor nytta av ett långvarigt avtal eftersom det garanterar att legoområdet finns att använda under den avtalade tiden mot ett visst arrende. Visserligen finns det i likhet med annan näringsverksamhet en risk för att verksamheten av någon orsak blir olönsam under tiden för legoförhållandet. Genom den ovan nämnda ändringen i 4 § får legotagaren betyd-

ligt bättre möjligheter att förbereda sig för eventuella förändrade omständigheter.

Med tanke på oskäligen situationer innehåller 20 c § i lagförslaget en bestämmelse om att legotagaren hos domstol får söka tillstånd att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan, om det i legotagarens personliga förhållanden har skett sådana förändringar som gör att det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att legoförhållandet fortsätter till utgången av den avtalade tiden. Däremot finns det skäl att jämka legoavtalet enligt 4 § 2 mom. om avtalsvillkoren har blivit oskäligen t.ex. därför att förutsättningarna för att utöva jordbruksnäring på legoområdet över lag har försämrats så att verksamheten inte längre är lönsam.

Överlåtelse av legoavtal om åkermark

Enligt 58 § 1 mom. i jordlegolagen får legotagaren inte utan legogivarens tillstånd överlåta legorätten till någon annan, om inte legogivaren i legokontraktet lämnat sitt samtycke till det. Enligt propositionen ska bestämmelsen inte ändras.

Bestämmelsen följer den generella obligationsrättsliga regeln att en arrenderätt inte får överlåtas till någon annan utan arrendatorns samtycke, om inte något annat föreskrivs. Tanken är att det ligger i arrendatorns intresse vem som använder och sköter den arrenderade egendomen. En annan utgångspunkt är att en legotagare som arrenderar åkermark inte har samma behov av att använda legorätten som säkerhet än om legoavtalet gäller ett område där legotagaren tänker bygga ett bostadshus.

Den gällande jordlegolagens 58 § 1 mom. gör det möjligt både att redan när ett legoavtal om åkermark ingås komma överens om att avtalet får överlåtas till någon annan och att senare överlåta avtalet med separat tillstånd av legogivaren. Nya 20 c § i propositionen gör det dessutom möjligt för legotagaren att på de villkor som närmare bestäms i paragrafen få tillstånd av en domstol att överlåta legoavtalet till någon annan. Utskottet anser att regleringen är lämplig och ser ingen orsak att ändra 58 § i lagen.

Ett jordlegoavtals upphörande

Den gällande regleringen av ett jordlegoavtals upphörande har visat sig vara bristfällig i synnerhet till den del det är fråga om legotagarens rätt att avsluta legoavtalet på grund av avtalsbrott från legogivarens sida. I rättslitteraturen har det av hävd ansetts att legotagaren har rätt att häva ett jordlegoavtal på grund av att legogivaren i väsentlig grad har brutit mot avtalet, till exempel när legogivaren helt försummar att överlåta besittningen av legoområdet till legotagaren. Någon sådan reglering ingår dock inte i den gällande jordlegolagen, vilket kan anses vara problematiskt med tanke på ett tydligt rättsläge och legotagarnas rättsskydd.

Därför ser utskottet det som en viktig ändring att lagen kompletteras med övergripande bestämmelser om legotagarens rätt att häva ett legoavtal på grund av avtalsbrott från legogivarens sida. Som omständigheter som berättigar till hävning av legoavtalet föreslås bland annat att legogivaren försummar att överlåta legoområdet till legotagaren vid avtalad tidpunkt eller att legoområdet vid överlåtelse tidpunkten inte är i det skick som avtalats. Den faktor som ligger till grund för hävningen bör enligt de allmänna avtalsrättsliga principerna ha väsentlig betydelse för legotagaren. Dessutom justeras vissa bestämmelser om legogivarens rätt att avsluta ett legoavtal på grund av avtalsbrott från legotagarens sida.

Avslutande av ett legoavtal och konkursboets ansvar om legotagaren försätts i konkurs

Bestämmelserna i 19 § i jordlegolagen om att avsluta ett legoavtal om legotagaren går i konkurs föreslås bli totalreviderade. Legogivarens rätt att avsluta legoavtalet på grundval av konkurs ska inte längre vara beroende av om legotagaren enligt legoavtalet får överlåta legorätten till en annan legotagare utan att höra legogivaren. Konkursboet ska ansvara för att förpliktelserna enligt legoavtalet fullgörs efter det att konkursen har börjat bara om boet meddelar att det åtar sig ansvaret för förpliktelserna eller om det använder legoområdet. Den föreslagna regleringen motsvarar 49 § i lagen om hyra av bostadslägen-

het (481/1995) och 39 § i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) och de konkursrättsliga principer som framgår av 3 kap. 8 § i konkurslagen (120/2004).

I motiven till 19 § 3 mom. (s. 9/I) noteras det i korthet att som användning av legoområdet betraktas till exempel att konkursboet fortsätter med affärsverksamhet på en industrifastighet eller på legoområdet förvarar egendom som tillhör konkursboet. Som användning av legoområdet enligt 3 mom. kan man i regel också betrakta t.ex. att en byggnad, konstruktion eller anläggning som hör till konkursboet finns på legoområdet, påpekar utskottet. I sådana fall krävs det alltså inte nödvändigtvis att legoområdet används aktivt för att konkursboet ska ha ansvar

för förpliktelserna enligt legoavtalet. För att ansvaret ska uppkomma räcker det att konkursboet de facto drar nytta av att i sin besittning ha det markområde som behövs för byggnaden som tillhör boet. Konkursboets ansvar för att förpliktelserna på grund av legoavtalet fullgörs kan då upphöra t.ex. när boet har överlåtit legorätten eller när byggnaden, konstruktionen eller anläggningen på legoområdet har flyttats eller rivits.

Utskottets förslag till beslut

Riksdagen

godkänner lagförslagen utan ändringar.

Helsingfors den 23 november 2010

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Janina Andersson /gröna
vordf. Anna-Maja Henriksson /sv
medl. Esko Ahonen /cent
Kalle Jokinen /saml
Oiva Kaltiokumpu /cent
Ilkka Kantola /sd
Sampsa Kataja /saml
Krista Kiuru /sd

Outi Mäkelä /saml
Raimo Piirainen /sd
Pirkko Ruohonen-Lerner /saf
Tero Rönni /sd
Mauri Salo /cent
Kari Uotila /vänst
Mirja Vehkaperä /cent
Lasse Virén /saml.

Sekreterare var

utskottsråd Minna-Liisa Rinne.