

**N:o 38.**

Af herrar **A. Olsson** i Ornakärr och **P. Truedsson**, *om skrifvelse till Kongl. Maj:t med begäran om framläggande af förslaget till en arrendelag.*

Behovvet af en lagstiftning, som, mera tidsenligt och betryggande än nu gällande bestämmelser, ordnar förhållandet mellan jordegare och arrendatorer, föranledde våra motioner n:o 51 och n:o 144 under sistlidne riksdag. Lagutskottets utlåtande n:o 59, i hvilket tillstyrktes en skrifvelse till Kongl. Maj:t rörande nämnda sak, samt Andra Kammarens odelade bifall till lagutskottets hemställan gör, att vi med förhoppning om framgång för förslaget åter våga framlägga denna viktiga sak för Riksdagen.

Behovvet af lagstiftning rörande jordegares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden har länge varit erkänt. Lagutskottet 1867 yttrade i ett utlåtande, att »i detta ämne är lagstiftningen hos oss i behof af utveckling»; och under debatten i Andra Kammaren år 1891 yttrades bland annat: »Vår lagstiftning om arrende af jord på landet är mycket bristfällig. Man behöfver blott jemföra 1734 års lags torftiga bestämmelser i detta hänseende med det förslag, som för flera år sedan framlades af lagkomitén och gamla lagberedningen.» — »Arrendelagstiftningen är bristfällig och ofullständig, och rättelse deri är nödig.»

Svårigheter kunna finnas att i denna sak få till stånd en lagstiftning, som är fullt ändamålsenlig och rättvis, men vi äro af den åsigt, att jordegares och arrendatorers intressen kunna rättvist tillgodoses och förenas, om lagstiftningen stadgar, att *de förbättringar, som af en arrendator med jordegarens samtycke nedläggas på den arrenderade jorden, skola för den förre medföra en skälig ersättning af jordegaren antingen under arrendetiden eller vid dess upphörande.*

Enligt nu gällande lag är arrendator tillerkänd ersättning endast i ett fall. I jordabalkens 16 kap. 15 § heter det: »Säljer man bort hemman å landet eller hus och tomt i staden, då bryter köp legostämman, och hafve köparen makt landbo och hyresman i rätten tid uppsäga, dock sitte kvar till laga fardag. Varder egaren husvill och tränger jord sin å landet eller hus i staden sjelf nyttja, vare om uppsägning och fardag lag samma. I dessa fall gifves landbo så mycket af städjan åter, som svarar emot den tid honom i legostämman brister, och *fylles honom bevislig skada.*»

Den rättsprincipen, att jordegare bör ersätta arrendator, då denne nödgas lemna arrendet före den i kontraktet bestämda tiden, för gjorda förbättringar å den arrenderade egendomen, är icke ny i svenska lagstiftningen, om än den i 1734 års lag saknas utom i nyssnämnda fall. De gamla landskapslagarne lemna tydliga bevis härom. Enligt östgötalagen skulle landbo, när han nödgades afträda sitt arrende före den föreskrifna arrendetidens slut, återfå sin städja eller så stor del deraf, som svarade mot den resterande delen af arrendetiden. Detsamma var förhållandet med den s. k. »vängåfvan», som erlades vid kontraktets upprättande. Också denna skulle återbetalas, om kontraktet bröts af jordegaren. Liknande bestämmelser lära förekomma i alla landskapslagarne.

Men icke blott detta, äfven för det arbete landbon nedlagt på uppbruten trädesjord hade han rättighet att erhålla ett bestämt belopp (hel eller half trädeslön). Om landbon vid arrendetidens slut flyttade, var han berättigad till godtgörelse för de hus och den stängsel, som han sjelf egde och som jordegaren ville inlösa. Enligt helsingelagen skulle jordegaren sjelf ega husen, och landbon var berättigad till ersättning för nybyggnad och vägförbättringar; och enligt den yngre vestmannalagen var han berättigad till ersättning för trädesplöjning. Östgötalagen stadgade för arrende af oodlad jord, att landbon fick under nämnda förhållande utan betalning rättighet att taga tre skördar af den odlade jorden utan någon ersättning till jordegaren. Bebyggde och inhägnade han jorden, fick han, såvida han ej flyttade före de tre årens slut, ersättning för hus och stängsel kring inhägnad jord.

Landskapslagarne visa, att bortarrendering af jord var en fri sak. Der visar sig en tendens till beskydd för landbon, en öfvergång från det ursprungliga osäkra bortarrenderandet för ett år till längre, för viss tid bestämda kontrakt, företrädesrätt till förnyadt arrende för afgående landbo, ersättning för hus och jordförbättringar. (Se Landboförhold og Jordleielovgivning etc. Kristiania 1882, sid. 155—159.)

Rättsprincipen om ersättning för utförda nyttiga arbeten är lika rättvis, när det är fråga om ersättning för gjorda förbättringar, utförda af en

arrendator å en jordegendom med egarens samtycke, som då det är fråga om att ersätta en arbetare för ett utfördt arbete enligt arbetsgifvarens önskan. Denna rättsprincip blir aldrig i lagstiftningen föråldrad eller otidsenlig. Har den blifvit följd af våra förfäder inom åtskilliga provinser i vårt land, så bör den ock följas af oss, som hafva den föreställningen, att vi äro mera upplysta och väl också att vi äro mera rättvisa än de voro. — Att den icke blifvit förbisedd utan erkänd äfven under detta århundrade af svenska lagstiftare, derom hafva vi bevis i ofvannämnda lagkomités arbete af 1826.

I »förslag till allmän civillag», 2 uppl. 1838, jordabalken, 6 kap. (om lega), äro paragraferna 14—17 af följande lydelse: »(14 §) Äro gårdens byggnader bristfällige, vid brukares tillträde; bättre dem ägaren sjelf, eller gälde till brukaren bättringskostnaden, der ej dem emellan annorledes aftaladt är. (15 §) Brukare underhålle de byggnader, jordägaren viser honom hafva i godt stånd emottagit, eller för hvilka han bättringskostnad njutit, men vare från nybyggnad fri, der han ej dertill sig förbundit. (16 §) Har brukare, utan att han dertill sig förbundit, uppfört byggnad, som för hemmanet nödig är; njute derföre ersättning vid afträdet; äro byggnadsämnen tagne å hemmanet, eller å skog, den hemmanet äger utan betalning begagna; gånge endast arbetet i beräkning. Sätter han upp byggnad, som ej förut varit vid gården och ej eller der nödig är; hafve våld föra den bort, der han och jordägaren om lösen sig ej förena: är byggnaden af gårdens timmer eller andra der tagna byggnadsämnen uppförd; då må jordägaren den behålla, der han arbetskostnaden betalar: vill han ej det; vare timrets och byggnadsämnenas värde honom godtgjordt. Har brukare, i de fall, nu sagde äro, å hemmanet tagit timmer eller sågvirke, utan tillstånd eller utsyning, som i 21 § sägs; vare arbetskostnaden förverkad. (17 §) Ligger jord i vanhäfd: äro vägar, broar, hägnader, diken, grafvar, dammar, brunnar eller vattenledningar förfallne, eller finnas andra sådana brister å hemman, då brukare det tillträder; varde kostnaden till bättrande deraf honom godtgjord.»

Ofvan angifna rättsprincip har blifvit följd vid stiftandet af flera europeiska länders arrendelagar, och den tillämpas i dessa länder. Härpå vilja vi anföra några exempel.

I *Preussens* lag om arrende förekommer bland andra föreskrifter äfven följande:

För hvarje bortarrendering af jord uppsättes kontraktet skriftligen. Är den årliga afgiften öfver 200 thaler, skall kontraktet ingås i rättslärdomans närvaro, som är pliktig att tillse, att det innehåller tydliga bestämmelser angående rättigheter och skyldigheter, utgifter och ansvar för begge parterna.

För förbättringar af jorden har arrendator icke rätt att kräfva ersättning af jordegaren utom i det fall, att de äro utförda med dennes uttryckliga samtycke, eljest kan arrendatorn endast återtaga hvad som utan skada kan skiljas från jorden. Dock kan han alltid fordra godtgörelse för de förbättringar, som blifvit utförda till följd af offentliga påbud för det allmännas bästa, äfvensom för en del af arrendetiden, när han utan eget förvållande måst lemna arrendet. Vidare kan en arrendator fordra ersättning för utsäde och arbetshjelp till plöjning, gödsling etc., när han upptrifvit jordbruket så, att mera blifvit användt än hvad som blifvit beräknadt, dock under villkor, att en noggrann specifikation om jordbrukets förra tillstånd och fullständig räkning öfver brukningskostnaderna föreligger. Aflemnar han jordbruket i ett försämradt tillstånd, är han skyldig att lemna jordegaren ersättning.

I *Danmarks* lagar om arrende finnas bland annat följande bestämmelser: När arrendetiden upphör, skall gården öfverlemnas till jordegaren genom formlig syneförrättning. Befinnas dervid brister å byggnader etc., måste arrendatorn gifva ersättning därför, såvida nämnda föremål blifvit öfverlemnade vid laglig syneförrättning. Enligt lagen af den 25 mars 1872 har jordegaren förmånsrätt i arrendatorns bo för ersättningskraf af nämnda anledning. Arrendatorn och hans sterbhus (»bo») kan göra kraf på ersättning icke allenast för istandsättande af äldre och uppförande af nya byggnader på gården, nödvändiga för dess brukande, utan också för tillbyggnader och mur- och »nagelfasta» inventarier, som, äfven om de icke strängt taget kunna anses nödvändiga för arrendeegendomens bruk, dock måste erkännas vara ändamålsenliga, när de oemotsägligen hafva förökat gårdens handelsvärde. Ersättningsrätten sträcker sig vidare icke blott till sådana grundförbättringar af gården tillhörande jord, som otvifvelaktigt föröka gårdens värde, såsom odling af utmarker, hedar, mossar eller kärr, rödjande af stenbunden jord, utdikning af moras etc., utan också till de nyttiga och ändamålsenliga mindre förbättringarna t. ex. mergling, omfattande dikning, brunnsgräfning och dylika, hvaraf arrendatorn och hans arfvingar på grund af arrendets upphörande ej blifvit i tillfälle att erhålla den af dem förväntade nyttan. (Lov den 19 februari 1861.)

Erhållandet af nämnda ersättning är emellertid betingadt af att arrendatorn har följt ett af lagen noga bestämdt förfaringssätt. Vid ersättningsars bestämmande måste icke blott hänsyn tagas till den värdeförökning egendomen erhållit vid den företagna förbättringen, utan tillika till den fördel, som arrendatorn genom den kortare eller längre tid, som förlupit sedan förbättringens utförande, sjelf erhållit af densamma. Dock bortfaller ersättningsrätten för större grundförbättringar efter 30 och vid mindre grund-

förbättringar efter 10 års förlopp efter deras utförande, och får ersättning icke under något förhållande öfverstiga penningvärdet af det af arrendatorn använda arbetet och materialiernas gängse pris på den tid, då förbättringarna blifvit utförda.

*Englands »Agricultural Holdings Act 1883»* upptager i ett bihang till förordningen alla förbättringar, som kunna blifva föremål för ersättning, och indelar dem i trenne klasser. Till första klassen höra de förbättringar, till hvilkas utförande erfordras jordegarens samtycke; sådana äro: uppförande och utvidgande af byggnader, anbringande af i jorden murade förvaringsrum, igenläggande af jord till beständig betesvall, anläggning af planteringar och videsängar, anläggning af vattsilningsängar och bevattningsverk, anläggning af blomstergårdar, anläggning och förbättring af vägar och broar, anläggning och förbättring af kanaler, dammar, brunnar, reservoarer eller af verk i och för användande af vattenkraft eller för att förskaffa vattenförråd för jordbruket eller husbehof, anläggning af häckar, plantering af humle, anläggning af fruktträdgårdar, förbättring af förut ej brukade egor, jords försättande under vatten, anläggning af dammar och slussar mot öfversvämningar.

Till andra klassen höra sådana förbättringar, som icke få utföras med mindre jordegaren derom underrättas. Under denna klass innefattas täckdikning.

Till tredje klassen höra sådana förbättringar, till hvilka jordegarens samtycke icke erfordras. Denna klass innefattar de förbättringar, som åstadkommas genom jordens gödning med icke upplöst bengödning, krita, bränd lera, lera, kalk, mergel, artificiella gödningsämnen och andra köpta gödningsämnen samt förbrukning vid arrendeegendomen af foderkakor eller annat gödande ämne, ej framalstradt vid arrendegården.

Nämnda lag innehåller äfven utförliga föreskrifter om hvad arrendatorer hafva att iakttaga för att erhålla ersättning för gjorda förbättringar samt under hvilka förhållanden ersättning alldeles upphör att af jordegaren utbetalas etc.

---

Vi hafva icke anfört dessa lagbestämmelser ur främmande arrendelagar i den afsigten, att lagstiftningen i vårt land skulle utan förändring antaga någon af nämnda länders arrendelagar, utan för att visa, att i andra länder arrendelagar stiftats i enlighet med rättvisa principer, hvilka lagar

måste lända icke blott arrendatorn utan ock jordegaren till gagn samt bidra till ett rationellt jordbruk.

Ofta får man höra den invändningen mot förslag om bättre arrendelag än våra nuvarande lagbestämmelser, att om verkan af en sådan kan blifva till kontrahenternas ömsesidiga förmån och dessa äro å båda sidor förståndiga menniskor, så kan det fria aftalet — såsom hittills — göra alldeles samma nytta. Som svar på denna invändning vilja vi anföra några ord af doktor U. v. Feilitzen i hans förtjenstfulla arbete: »Tjenare, statare och torpare etc.» (2 häft. sid. 16.) Han säger: »En arrendelag omintetgör ej det fria aftalet, aftalet inom rimliga gränser nemligen. Så länge man aftalar något så när rättvist och klokt, kan man undvara lagen. Men lagbestämmelsen sätter försigtigtvis gränser för skadligt handhafvande af jorden och för orättvist eller mycket planlöst beteende från den ena eller andra kontrahentens sida. Lagstiftningen är, här som i andra fall, till för att minska antalet öfvergrepp, icke för att hämma en liffull, gagnelig verksamhet, icke för att störa naturenlig ordning.» — En tidsenlig arrendelag kan verka påskyndande i ett, tvifvels utan ytterst önskvärdt, hänseende. Man vet, att intensivt landtbruk är önskningsmålet, och man bör alltid sträfva åt detta håll.»

Ett dylikt svar på anförda invändning lemnar ock ofvannämnda lagkomité i motiven till föreslagna 6 kap. jordabalken, der den yttrar följande: »Ehuru det hufvudsakligen må bero på de kontraherandes frivilliga aftal att stadga de villkor, hvarmed den ene upplåter och den andre till bruk emottager jordegendom, är det dock lagstiftarens rätt och pligt att dels inskränka en sådan afhandlingsfrihet, då afseende på det allmänna välståndet eller enskildas rätt gör inskränkningen nödig, och dels gifva föreskrifter, tjenande till rättelse i de fall, hvarom kontrahenterna ej uttryckligen afhandlat.»

Utom föreskrifter om ersättningar till arrendator för förbättringar, som utförts enligt jordegarens samtycke, och ersättningar till jordegaren af arrendator för vanskötsel af den arrenderade jorden etc. bör ock en tidsenlig arrendelag innehålla: föreskrift dels att *arrendevilkoren böra skriftligen uppsättas*, dels ock *vara bestämda*, så att icke jordegaren godtyckligt på grund af obestämda arrendevilkor må kunna ålägga arrendatorn ökade utgifter, körsior, arbete etc.

Dessutom bör en tidsenlig arrendelag innehålla bestämmelser, som skydda arrendatorns nyttjanderätt. Hvilken skada det medför, icke endast för arrendatorns ekonomi, utan ock för sjelfva jordbruket, när arrendetiden är obestämd och arrendatorn nödgas afflytta, då jordegaren finner för godt att uppsäga honom, är lätt att inse.

Men då endast Kongl. Maj:t torde kunna ingå i den djupgående och vidtomfattande undersökning och utredning af jordbruksförhållandena, som är nödig för att framlägga för Riksdagen ett för vårt land lämpligt förslag till arrendelag, våga vi med åberopande af ofvan anförda skäl vördsam samt hemställa,

att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, det Kongl. Maj:t måtte låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till en arrendelag så beskaffad, att den på ett tidsenligt sätt ordnar jordegares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden.

Om remiss till vederbörligt utskott anhålles.

Stockholm den 26 januari 1894.

*Anders Olsson.*

*P. Truedsson.*

I motionens syfte instämma:

*Aug. Henricson.*

*Jöns Andersson.*