

N:o 20.

Ank. till Riksd. kansli den 2 mars 1894, kl. 1 e. m.

*Utlåtande, i anledning af väckt motion angående utarbetande af
en arrendelag.*

Uti en inom Andra Kammaren väckt, till lagutskottets behandling hänvisad motion, n:o 38, hafva herrar *Anders Olsson* i Ornakärr och *P. Truedsson*, med hvilka herrar *Aug. Henricson* och *Jöns Andersson* instämt, framhållit behovet af en lagstiftning rörande jordegares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden.

Svårigheter kunde finnas, säga motionärerna, att i denna fråga få till stånd en fullt ändamålsenlig lagstiftning, men jordegares och arrendatorers intressen kunde rättvist tillgodoses och förenas, derest det stadgades, att *de förbättringar, som af en arrendator med jordegarens samtycke nedlades på den arrenderade jorden, skulle för den förre medföra en skälig ersättning af jordegaren antingen under arrendetiden eller vid dess upphörande.*

Enligt nu gällande lag vore arrendator tillerkänd ersättning endast i ett fall. I jordabalkens 16 kap. 15 § stadgades: »Säljer man bort hemman å landet, eller hus och tomt i staden; då bryter köp legostämman, och hafve köparen magt 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 borde ersätta arrendator, då denne

nödgades lemna arrendet före den i kontraktet bestämda tiden, för gjorda förbättringar å den arrenderade egendomen, vore icke ny i svenska lagstiftningen, om än den i 1734 års lag saknades utom i nyssnämnda fall. De gamla landskapslagarne lemnade 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 förekomme i alla landskapslagarne.

Men icke blott detta, äfven för det arbete landbon nedlagt på uppbruten trädesjord hade han rättighet att erhålla ett bestämdt 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 visade, att bortarrendering af jord var en fri sak. Der visade 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.

Rättsprincipen om ersättning för utförda nyttiga arbeten vore lika rättvis, när det vore fråga om ersättning för gjorda förbättringar, utförda af en arrendator å en jordegendom med egarens samtycke, som då det vore fråga om att ersätta en arbetare för ett utfördt arbete enligt arbetsgifvarens önskan. Denna rättsprincip blefve aldrig i lagstiftningen föräldrad eller otidsenlig. — Att den icke blifvit förbisedd utan erkänd äfven under detta århundrade af svenska lagstiftare, derom funnes bevis i kagkomiténs arbete af 1826.

I »förslag till allmän civillag», 2 uppl. 1838, jordabalken, 6 kap. (om lega), vore 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, jordegaren visar 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 eger 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 jordegaren om lösen sig ej förena: är byggnaden af gårdens timmer eller andra der tagna byggnadsämnen uppförd; då må jordegaren den behålla, der han arbetskostnaden betalar: vill han ej det; vare timrets och byggnadsämnenas värde honom godtgjort. Har brukare, i de fall, nu sagde äro, å hemmanet tagit timmer eller sågvirke, utan tillstånd eller utsynning, 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 hade blifvit följd vid stiftandet af flera europeiska länders arrendelagar.

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

»För hvarje bortarrendering af jord uppsättes kontraktet skriftligen. Är den årliga afgiften öfver 200 thaler, skall kontraktet ingås i rättslärd mans närvaro, som är pligtig 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 uppdrifvit jordbruket så, att mera blifvit användt än hvad som blifvit beräknadt, dock under vilkor, att en noggrann specifikation om jordbrukets förra tillstånd och fullständig räkning öfver bruks-

kostnaderna föreligger. Aflemnar han jordbruket i ett försämradt tillstånd, är han skyldig att lemna jordegaren ersättning.»

I *Danmarks* lagar om arrende finnes 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 iståndsättande 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 värdet förökning 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 grundförbättringar 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» upptoge i ett bihang till förordningen alla förbättringar, som kunde blifva föremål för ersättning, och indelade dem i trenne klasser. Till första klassen hörde de förbättringar, till hvilkas utförande erfordrades jordegarens samtycke nemligen: uppförande och utvidgande af byggnader, anbringande af i jorden murade förvaringsrum, igenläggande af jord till beständig betesvall, an-

läggning 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 hörde sådana förbättringar, som icke finge utföras med mindre jordegaren derom underrättades. Under denna klass innefattades täckdikning.

Till tredje klassen hörde sådana förbättringar, till hvilka jordegarens samtycke icke erfordrades. Denna klass innefattade de förbättringar, som åstadkommes genom jordens gödning med icke upplöst ben-gödning, 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 innehölle äfven utförliga föreskrifter om hvad arrendatorer hade att iakttaga för att erhålla ersättning för gjorda förbättringar samt under hvilka förhållanden ersättning alldeles upphör att af jordegaren utbetalas etc.

Sedan motionärerna lemnat denna redogörelse, fortsätta de:

Motionärerna hafva icke anført 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.

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. borde 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 borde en tidsenlig arrendelag innehålla bestämmelser, som *skyddade arrendatorns nyttjanderätt*. Hvilken skada det medförde, icke endast för arrendatorns ekonomi, utan ock för sjelfva jordbruket,

när arrendetiden vore obestämd och arrendatorn nödgades afflytta, då jordegaren funne för godt att uppsäga honom, vore lätt att inse.

Men då endast Kongl. Maj:t torde kunna ingå i den djupgående och vidtomfattande undersökning och utredning af jordbruksförhållandena, som vore nödig för att framlägga för Riksdagen ett för vårt land lämpligt förslag till arrendelag, hemställde motionärerna,

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 ordnade jordegares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden.

Utskottet anser visserligen särskildt med hänsyn till den utveckling, hvartill det svenska jordbruket hunnit under de sista decennierna, de nuvarande bestämmelserna i jordabalken rörande arrendeaftal för jord icke vara så fullständiga, att ej en omarbetning af desamma skulle medföra nytta vid afgörande af jordegares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden i synnerhet för de fall, då fullständigt aftal emellan upplåtare och brukare saknas. Rättsförhållandet dem emellan bör likväl i främsta rummet bestämmas genom det fria aftalet; och skall lagstiftning undantagsvis inom detta rättsområde träda emellan i något hänseende absolut påbudande eller förbudande, bör behovet af ett dylikt ingripande vara af erfarenheten så tydligt vitsordadt, att fara för misstag är utesluten. Enligt utskottets uppfattning har af motionärerna icke åstadkommits någon utredning, utvisande att utöfver de ovillkorliga bestämmelser, hvilka i gällande lag redan finnas stadgade i fråga om lega af jord å landet, ytterligare sådana äro af verkligt behof påkallade; och då motionärerna angifva såsom föremål för ett ovillkorligt lagstadgande, att de förbättringar, som af arrendatorn med jordegarens samtycke nedlades på den arrenderade jorden, skulle för den förre medföra en skälig ersättning af jordegaren, synes deremot med skäl kunna erinras, att ett lagstadgande, hvarigenom, oberoende af vexlande förhållanden, arrendator tillerkändes ovillkorlig rätt till sådan ersättning, skulle antagligen verka till stor varsamhet och återhållsamhet från jordegarnes sida i fråga om upplåtande af jord till nyttjande och sålunda icke utöfva en obetingadt nyttig inverkan på ifrågavarande förhållanden.

I följd af den tänjbarhet, som utmärker ordet förbättring, torde dessutom — såsom lagutskottet vid 1891 års riksdag anmärkte i fråga

om en i viss mån likartad motion, som då var föremål för utskottets handläggning — en bestämmelse i den ifrågasatta rigtningen mången gång blifva anledning till misshälligheter emellan dem, hvilkas intressen, om de rätt förstås, med hvarandra sammanfalla.

Då härtill kommer, att motionärerna icke angifvit, i hvilka afseenden i öfrigt lagstiftningen angående arrendeaftal skulle förbättras och i hvilken rigtning en förbättring skulle ske, synes det utskottet icke vara lämpligt, att Riksdagen nu beslutar en skrifvelse i ämnet till Kongl. Maj:t; och får utskottet följaktligen hemställa,

att motionen icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 2 mars 1894.

På lagutskottets vägnar:

L. ANNERSTEDT.

Reservation:

af herr *P. G. Petersson*, som anført:

»Om än vid tiden för nu gällande arrendelags antagande den kunde vara lämplig för dåvarande jordbruksförhållanden och ännu möjligen tillfredsställande för jordegare, då de genom densamma tillerkännas förmånsrätt i arrendatorns gods för afrad, husröta och vanhäfd; så förhåller sig dock helt annorlunda numera för en arrendator, alldenstund han i många fall ingen säkerhet har för utbekommandet af ersättning för sina å den arrenderade gården gjorda förbättringar. Jag skall blott nämna ett af dessa fall. En arrendator mottager på arrende under 20 års tid en gård, hvars åbyggnader äro förfallna, och hvars jord är vanskött; egaren och brukaren öfverenskomma, att vid tillträdet ingen husesyn skall förrättas; det årligen utgående arrendet

betingas billigt, men med skyldighet för arrendatorn att under arrendetiden sätta gården till såväl byggnader som jord i fullgodt stånd och dessutom verkställa nyodlingar. Under förlitande på att den utsatta arrendetiden skall ega bestånd företager arrendatorn genast både nybyggnader och odlingar, hvarigenom han måhända uppoffrar hela sin förmögenhet i tanke att med vinst återfå det nedlagda kapitalet under de återstående arrendeåren. Men sedan brukaren innehaft gården till exempel en fjerdedel af den betingade arrendetiden och under samma tid hunnit sätta hemmanet i stånd, så säljes detsamma exekutivt, och arrendatorn måste genast afträda det utan ersättning för sitt nedlagda kapital och arbete. Att ett sådant förhållande skall få fortfa ra utan skydd af lag kan väl icke vara förenligt med billighet och rättvisa. I öfrigt hafva, efter mitt förmenande, motionärerna framlagt så talande skäl för en tidsenlig arrendelag, särskildt med hänsyn till behofvet af föreskrifter dels att garantera arrendatorerna skälig ersättning för förbättringar, som de med jordegarens samtycke nedlagt på den arrenderade jordbruksfastigheten, dels att arrendevilkoren böra skriftligen uppsättas och vara bestämda, hvarför jag anser, att motionen bort af utskottet tillstyrkas;

af herrar *Kardell* och *J. A. Lundström*, hvilka jemväl ansett, att utskottet bort tillstyrka åtgärd i motionens syfte.

Herrar *von Krusenstjerna* och *Bruzelius* hafva begärt få här antecknad, att de icke deltagit i ärendets behandling inom utskottet.
