

N:o 36.

Ank. till Riksd. kansli den 3 mars 1898, kl. 12 midd.

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

Uti en vid 1897 års riksdag afgifven motion, n:o 24, hemställde herrar *Anders Olsson* i Ornakärr, *Jöns Andersson* i Öhrstorp och *A. G. Gyllensvärd*, att Riksdagen måtte i skrifvelse anhålla, att Kongl. Maj:t ville efter verkställd utredning taga i öfvervägande, under hvilka villkor arrendator, som med jordegare träffat skriftligt arrendeafstal, tillförsäkras rätt till ersättning för verkställda förbättringar, och på hvad sätt rättsförhållanden mellan arrendator och jordegare jemväl i öfrigt må på ett betryggande sätt ordnas, samt derefter för Riksdagen framlägga det förslag i ämnet, hvartill en dylik utredning funnes böra föranleda.

Till stöd för detta förslag anfördes:

Öfvertygade om behovet och nyttan af en tidsenligare lag rörande arrende än den, som nu funnes, samt uppmuntrade af det bifall, som från Riksdagens begge kamrar kommit en under 1896 års riksdag i saken väckt motion till del, då inom Första Kammaren 50 röster afgifvits för densamma emot 57, och Andra Kammaren utan votering bifallit nämnda förslag, tvekade motionärerna ej att åter afgifva motion om samma ämne.

Bih. till Riksd. Prot. 1898. 7 Saml. 19 Häft. (N:o 36.)

Enligt Sveriges år 1896 utgifna statistiska uppgifter funnes i landet brukare af annans jord med en areal af högst 2 hektar åker till ett antal af 8,820 personer, brukare af 2—20 hektar åker 28,425 personer, brukare af 20—100 hektar åker 9,599 personer samt brukare af öfver 100 hektar åker 1,129 personer, eller tillsammans 47,973 personer, som arrendera och bruka annans jord. Dessutom funnes inom landet brukare af jordtorp och andra smärre jordlägenheter till ett antal af 166,449 personer.

Sveriges odlade jord uppginge enligt de statistiska uppgifterna 1895 endast till 3,407,191 hektar, under det icke odlad skog och äng utgjorde 19,896,844 hektar. Af de stora arealerna skogs- och ängsmark funnes mycken till åker lämplig jord.

Det kunde med skäl antagas, att en tidsenlig arrendelag skulle för en stor del arrendatorer, åtminstone för dem som icke hade skriftligt upprättade arrendekontrakt, blifva af stort gagn, i det att de erhöles en bättre betryggad brukningsrätt under arrendetiden. Många af dem skulle derigenom beredas möjlighet att vidtaga förbättringar å den arrenderade jorden till nytta för både jordegare och brukare samt äfven att kunna uppodla till åker tjenlig jord.

Den stora utvandringen från Sverige till främmande länder hade åstadkommit en betydlig minskning i jordbruksarbetarnes antal. Enligt ofvannämnda statistiska uppgifter emigrerade år 1892 45,509 personer. Likaså hade jordbruksbefolkningens inflyttning till städerna minskat den för landtbruket behöfliga arbetskraften. Nämnda år minskades landsbygdens befolkning med 5,569 personer, under det städernas ökades med 9,683 personer. Lämpliga medel för att minska eller afvända dessa missförhållanden torde vara att bereda jordbruksarbetare tillfälle att förvärfva sig egna jordbruk samt genom en tidsenlig arrendelagstiftning bereda dem, som arrenderade andras jord, en tryggad besittning af densamma under arrendetiden, såvida de uppfylde sina förbindelser mot jordegarne.

De många jordbrukarnes ställning i Norrland, hvilka försålt sina egendomar till skogsbolagen och blifvit arrendatorer under dessa, påkallade äfvenledes stiftandet af en arrendelag, lämplig för slitandet af tvister mellan jordegare och arrendatorer.

Det i vårt land på många orter icke endast i norra utan äfven i södra Sverige rådande bruket att endast träffa muntligt aftal om upplåtelse af jord syntes motionärerna böra genom en ny arrendelag icke endast motarbetas, utan rent af förhindras såsom föråldradt och olämpligt.

Att vår nuvarande lags bestämmelser om arrende vore ofullständiga och delvis olämpliga, hade mer än en gång af lagutskottet blifvit erkänt.

Andra länders lagstiftning för ordnandet af jordegares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden visade, huru mycket som i den delen blifvit gjordt i andra länder, och borde mana lagstiftarne i vårt land till antagande af liknande bestämmelser, lämpliga för vårt land och våra förhållanden.

I det för 70 år sedan af lagkomitén och gamla lagberedningen utarbetade förslaget till en ny arrendelag förekomme visserligen bestämmelser, som numera vore föråldrade, men äfven sådana funnes, som kunde tjena till någon ledning vid utarbetandet af en lagstiftning i nämnda fråga. Såge man på det kapitel af jordabalken och de spridda stadganden i byggningsbalken i 1734 års lag, hvilka innehölle vår nuvarande ofullständiga lag om arrende, så vore dessa stadganden uteslutande lämpade efter de enkla förhållanden, som funnos vid den tiden, lagen skrefs; men icke bidroge de dertill, att den arrenderade jorden blefve på ett rationellt sätt brukad. Ett bättre brukningssätt skulle kunnat komma till stånd, om nämnda lagförslag blifvit lag; derigenom skulle äfven främjats rättvisa mellan jordegare och brukare. Hvad våra förfäder försummat med afseende på lagstiftning om denna sak, kunde icke nutidens lagstiftare godtgöra, men väl genom en tidsenlig lagstiftning hindra ett fortgående på den allt för länge fortsatta vägen.

Att emot de skäl, som blifvit anförda för behovet och nyttan af en tidsenlig arrendelag — såsom stundom skett — anföras, att det fria aftalet mellan jordegare och brukare vore tillräckligt att förhindra orättvisor och missförhållanden samt befrämja ett rationellt bruk af den arrenderade jorden, vore att protestera mot innehållet i den gamla godkända tesen: »land skall med lag byggas». Att man erkände lagstiftningens stora nytta för andra näringsförhållanden, men ansåge den obehöflig i fråga om arrenderande af annans jord samt densamma odlade och brukande, vore att göra sig skyldig till tydlig motsägelse. Det fria aftalet funnes och måste finnas, när fråga vore om upplåtande af jord till arrendator samt bestämmande af arrendevilkoren. Men lagen behöfdes såsom ett rättesnöre vid affattandet af de bestämmelser, som i det privata aftalet borde intagas, och den måste finnas för att tjena till rättelse i de fall, hvarom kontrahenterna ej uttryckligen afhandlat. Doktor U. v. Feilitzen hade härom yttrat följande: »Lagbestämmelsen sätter försigtigtvis gränser för skadligt handhavande 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.

Motionärerna ansåge, att en arrendelag borde, utom andra lagstadganden, innehålla bestämmelser om *att arrendevilkoren borde skriftligen uppsättas för att vara förbindande*. Vanligtvis upprättades väl numera arrendeaftal af större betydelse skriftligen, men flerstädes i landet vore den sed rådande, att emellan jordegare och innehafvare af mindre hemman skriftliga arrendekontrakt icke upprättades. Hvilka talrika tvister och olägenheter, detta måste medföra, vore lätt att tänka sig.

Derjemte borde lagen stadga, *att arrendevilkoren borde vara bestämda*, så att icke jordegaren på grund af obestämda arrendevilkor blefve i tillfälle att ålägga arrendatorn ökade utgifter, körslor, arbete etc., eller arrendatorn kunde undgå att uppfylla sina åtagna förbindelser.

Vidare borde lagen innehålla bestämmelser, *som skyddade arrendatorns nyttjanderätt, då han uppfylde sina förbindelser*. Hvilken skada det medförde för arrendatorns ekonomi, när han utan eget förvållande nödgades afträda egendomen, vore lätt att inse. Dessutom medförde ett sådant osäkerhetsförhållande rörande nyttjanderätten, att en driftig och arbetsam arrendator icke kunde nedlägga det arbete och den kostnad på egendomen, som skulle medföra en förbättring af densamma.

Slutligen borde lagen innehålla bestämmelse, *att de förbättringar, som af arrendator med jordegares samtycke verkställdes på den arrenderade egendomen, skulle för brukaren medföra en skälig ersättning af jordegaren antingen under arrendetiden eller vid dess upphörande*.

Motionärerna vore af den åsigten, att om lagstiftningen följde goda principer och byggde en arrendelag på rättvisa grunder, kunde både jordegares och arrendatorers intressen rättvisligen tillgodoses, och den jord, som bortarrenderades, på ett rationellt sätt brukas, till gagn icke blott för jordegare och arrendatorer, utan äfven för fosterlandet.

Som emellertid 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, vunnes motionärernas syfte bäst genom en skrifvelse i ämnet från Riksdagen till Kongl. Maj:t.

Lagutskottet, som hade att i frågan afgifva förberedande utlåtande, afstyrkte emellertid, på anförda skäl, bifall till motionen, och densamma föranledde ej heller till någon Riksdagens åtgärd, då väl Andra Kammaren biföll motionen, men Första Kammaren biträdde utskottets afstyrkande hemställan.

Nu hafva åter samme motionärer uti en inom Andra Kammaren väckt, till lagutskottets behandling öfverlemnad motion, n:o 88, under hänvisande till här ofvan intagna motivering för deras till 1897 års Riksdag afgifna motion, bragt frågan om arrendelag å bane och i sådant afseende föreslagit, att Riksdagen måtte i skrifvelse anhålla, att Kongl. Maj:t ville efter verkställd utredning taga i öfvervägande, på hvad sätt rättsförhållandena mellan jordegare och arrendator må på ett betryggande sätt ordnas, samt derefter för Riksdagen framlägga det förslag i ämnet, hvartill en dylik utredning finnes föranleda.

Utskottet vidhåller i föreliggande fråga den uppfattning, som utskottet flere gånger tillföre varit i tillfälle uttala. Sålunda anser utskottet visserligen, särskildt med hänsyn till den utveckling, hvartill det svenska jordbruket hunnit under de sista decennierna, de nuvarande bestämmelserna rörande aftal om arrende af 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 emellertid af motionärerna icke åstadkommits någon utredning, utvisande, att utöfver de ovilkorliga bestämmelser, hvilka i gällande lag redan finnas stadgade i fråga om lega af jord å landet, ytterligare sådana äro af verkligt behof påkallade; tvärtom håller utskottet före, att de bestämmelser af dylik art, som

motionärerna angifvit såsom önskemål för den ifrågasatta lagstiftningen, skulle komma att medföra väsentligt större skada än gagn. Beträffande det förordade stadgandet om arrendeaftalets skriftliga uppsättande må villigt medgifvas, att sådant i regel bör ega rum, då härigenom erhålles en säkrare norm för afgörande af tvister emellan jordegare och arrendator, än i allmänhet det muntliga aftalet kan gifva. Men dels synes en ovillkorlig bestämmelse derom skäligen onödig, då i alla vigtigare fall skriftligt kontrakt redan förekommer, dels skulle ett dylikt stadgande medföra verkliga olägenheter i en mängd fall, då jordegaren och arrendatorn eller endera saknade förmåga ej mindre att gifva skriftlig form åt sin arrendeöfverenskommelse än äfven att bedöma betydelsen af skriftligen uppsatta villkor. Följden häraf skulle å ena sidan blifva den, att anlitande af biträde blefve nödvändigt äfven för avslutande af de obetydligaste arrendeaftal, t. ex. upplåtelse af torp och dylika lägenheter, medan å andra sidan ökad risk uppstode, att arrendeaftal inginges på villkor, hvars innebörd den ena eller andra parten ej vore i stånd till fulla uppfatta.

Förslaget, att arrendevilkoren skola vara bestämda, torde få anses innebära, att ej några till innehåll och omfång sväfvande prestationer finge såsom arrendevillkor godkännas; och detta må äfven i regel betraktas såsom önskvärdt. Men intet rimligt skäl synes föreligga att förbjuda kontrahenter, som det önska, att uti arrendeaftalet öfverenskomma, att en viss prestation t. ex. körslor skall fullgöras i det omfång, som jordegaren det påfordrar. Helt visst komme nemligen, derest endast »bestämda» villkor finge i arrendeaftal ingå, detta att verka derhän, att arrendatorn förpligtades att fullgöra en hel del prestationer i väsentligt större utsträckning än nu blifver fallet.

Något förökadt skydd för arrendators nyttjanderätt synes ej heller lämpligen kunna åvägabringas genom förändrad lagstiftning, då derigenom tredje mans rätt skulle trädas för nära. Redan nu eger arrendator att få sin nyttjanderätt enligt skriftlig handling intecknad; och ett lagstadgande, hvarigenom en sådan intecknad nyttjanderätt gynnas på bekostnad af öfriga intressenter i jordegarens fastighet, lär ej med fog kunna ifrågasättas.

Hvad slutligen angår motionärernas förslag om lagbestämmelse, hvarigenom arrendator skulle tillförsäkras ovillkorlig rätt till ersättning af jordegaren för förbättringar, som med dennes samtycke af arrendatorn verkställes å den arrenderade jorden, må med skäl erinras, att ett dylikt lagstadgande antagligen skulle verka till stor varsamhet och återhållsamhet från jordegarens sida i fråga om upplåtelse af jord till

nyttjande och sålunda icke utöfva en obetingadt nyttig inverkan på ifrågavarande förhållanden.

I följd af den tånjbarhet, som utmärker ordet förbättring, skulle dessutom en bestämmelse i den ifrågasatta rigtningen mången gång gifva anledning till misshälligheter emellan dem, hvilkas intressen, om de rätt förstås, med hvarandra sammanfalla.

Af ofvan anförda skäl föranlåtes utskottet hemställa,

att ifrågavarande motion icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 3 mars 1898.

På lagutskottets vägnar:

CARL B. HASSELROT.

Reservation:

af herr *Redelius*, som anført:

»Då ifrågavarande motion berör vårt lands vigtigaste näring samt ämnet enligt min uppfattning är förtjent af synnerlig uppmärksamhet från lagstiftarens sida, har jag icke kunnat biträda utskottets afstyrkande hemställan. De knapphändiga föreskrifter, som i förevarande afseende nu gälla och återfinnas dels i jordabalken och dels på spridda ställen i byggningsbalken, äro icke egnade att på ett närmelsevis tillfredsställande sätt reglera de ömsesidiga rättsförhållandena mellan jordegare och arrendator i de särdeles många och ganska ofta förekommande fall, då fullständigt eller uttryckligt aftal mellan dem saknas.

Lagstiftningen i detta fall synes mig — delvis i analogi med stadgandena om inbördes rättigheter och skyldigheter för dem, som idka handel eller annan näring i bolag — böra ordnas så, att den utgör en *norm*, lämpad ej mindre att, då vederbörande jordegare och arrendator förklarar sig vilja hafva sina inbördes rättsförhållanden bedömda enligt lag, eller då annorlunda mellan dem icke aftalats, i alla hufvudsakliga delar tillgodose deras rättmätiga intressen, än äfven att tjena till vägledning vid upprättande af arrendeaftal, der de aftalande

hellre vilja sjelfva helt eller delvis bestämma om de angelägenheter, som sammanhånga med jordarrende.

Förutom de af motionärerna framhållna synpunkter torde till beaktande vid uppgörande af förslag till en dylik lagstiftning kunna i vissa tillämpliga delar tjena jemväl de grunder, som gälla angående utarrendering af kronans domäner.

Med stöd af hvad nu blifvit anfördt hemställer jag,

att Riksdagen måtte i skrifvelse anhålla, att Kongl. Maj:t ville efter verkställd utredning taga i öfvervägande, på hvad sätt rättsförhållandena mellan jordegare och arrendator må på ett betryggande sätt ordnas samt derefter för Riksdagen framlägga det förslag i i ämnet, hvartill en dylik utredning finnes föranledad;

af herrar *Husberg, F. Andersson* och *P. G. Petersson*;
samt af herr *J. Anderson* beträffande vissa delar af motiveringen.

Herr *Ohlsson* har begärt få antecknadt, att han icke deltagit i ärendets behandling inom utskottet.