

Nr 28.

Ankom till riksdagens kansli den 11 mars 1918 kl. 5 e. m.

Utlåtande, i anledning av väckt motion om skrivelse till Kungl. Maj:t angående utredning och förslag i fråga om möjliggörande av avsöndringar från utarrenderad kronojord för bildande av egna hem under löpande arrendetid.

(2:a avd.)

Uti en inom andra kammaren väckt, till jordbruksutskottets förberedande behandling hänvisad motion, nr 158, har herr *Sterne* hemställt, att riksdagen ville besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning och förslag till sådana ändrade grunder för utarrenderandet av kronans jordbruksdomäner och i grunderna för upplåtandet av egna hemslägenheter, att avsöndringar från kronojord i och för egna hems bildning kunde, därest synnerliga skäl därtill föreläge, verkställas under löpande arrendetid.

Till skäl härför har motionären anfört följande:

»Avsöndringen av smålägenheter å statens jordbruksdomäner är för närvarande bunden vid de tider, då löpande arrendetid utgår, detta gällande såväl de utarrenderade egendomar, vilka utan riksdagens hörande få försälgas i lotter för bildandet av egna hem, som ock de, vilka å annan dylik egendom lämpligen kunna användas för egna hems bildning efter riksdagens prövning.

Då emellertid den ganska långa arrendetiden av i regel tjugu år, som användes för kronans arrendatorer, lägger hinder i vägen för att under dessa perioder framkomma med avsöndringsförslag till förberörda

Bihang till riksdagens protokoll 1918. 10 saml. 14 häft. (Nr 28.)

ändamål, synes det undertecknad, som om något borde göras för undanröjandet av detta hinder.

Statsmakternas intresse för småbrukets höjande och jordens rationella utnyttjande i allmänhet har på senare år varit i glädjande tillväxt, och därför är det beklagligt, om formella hänsyn skola omöjliggöra en utveckling, som statsmakterna på allt sätt vilja främja.

Givetvis har en arrendator rätt att fordra trygghet för sina intressen, men lika så väl som för närvarande skyldighet för kronoarrendator föreligger att under arrendetiden för visst allmänt ändamål avstå arrendejord mot ett skäligt vederlag, så torde ej heller en bestämmelse i kontrakten om rätt till avsöndringar för egnahemsbildningar, då synnerliga skäl för dylika föreligga och sådant lämpligen låter sig göra utan men för egendomens skötsel eller behöriga drift, verka avskräckande. Minskningen i areal, genom under arrendetiden verkställd avsöndring, fordrar givetvis en proportionerlig nedsättning i arrendesumman.

Nybildningar av jordbruksegnahem synas mig vara ett så allmänt statsintresse, att detta väl motiverar en klausul i kronoarrendatorernas kontrakt om skyldighet att under arrendetiden avstå lämplig mark för dylikt ändamål. Om detta låter säga sig i allmänhet, så framträder behovet av en dylik förändring i grunderna för kronodomänernas utarrendering, i synnerhet då, genom något föregående förbiseende eller annat begånget fel, gamla innehavare av jordbrukslägenheter på kronomark blivit förbigångna med hembuds rätt på sin brukade torva, då en arrendeperiod utgått. Sådana exempel saknas tyvärr ej. Särskilt under sådana förhållanden synes det hårt, att en rättelse av ett begånget misstag i rättvisans och landets intresse ej kan vidtagas på en cirka tjugu års tid. Detta kanske till obotlig skada för de jordbruksarbetare, som nedlagt ett helt livs tungt arbete i den svenska jorden under den framtidsförhoppningen att en gång få en självständig jordbrukares ställning och slippa den mer eller mindre ofria ställningen som torpare under en större arrendator.

Det är från dessa utgångspunkter som jag vågar hemställa, — — —»

Historik. I anledning av motionen har utskottet i ärendet inhämtat bl. a. följande.

Föruttravande bestämmelser. Enligt 26 punkten i kungörelsen den 10 november 1882 angående förändrade grunder för förvaltningen av kronans jordbruksdomäner var arrendator förbunden att, om sådant för allmännyttigt ändamål å kronans vägnar fordrades, avstå arrenderad kronoegendom tillhörig mark ävensom inkomstgivande lägenhet mot åtnjutande av minskning i arrendavgiften, motsvarande den förlust honom tillskyndades. Vid den om-

arbetning dessa grunder underkastades, innan de nu gällande bestämmelserna i samma ämne utfärdades genom kungörelsen den 4 juni 1908, utslöts berörda stadgande. Anledningen härtill var, att stadgandet stod i strid mot den bestämmelse i den allmänna lagstiftningen om arrende, vilken då nyligen kommit till stånd. I 2 kap. 3 § av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom föreskrives nämligen, att den, som till annan upplåter jord på arrende, ej må i vidare mån än som överensstämmer med vissa särskilda stadganden i samma kapitel förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut, samt att, om sådant förbehåll skett, det skall vara utan verkan.

Redan från början var uppmärksamheten fästad på, att det skulle medföra betydande olägenheter, om kronan icke skulle äga möjlighet att under arrendetiden frigöra sig från arrendeavtalet beträffande en kronoegendom eller del därav, som blivit behöflig för något allmänt ändamål.

Sålunda uttalade domänstyrelsen under förarbetena till 1908 års kungörelse den meningen, att det vore så långt ifrån, att upphävande av 26 punkten i 1882 års författning vore lämpligt, att tvärtom räckvidden av nämnda stadgande syntes böra utsträckas. Detsamma hade nämligen tolkats så, att kronan ansett sig icke under några förhållanden kunna före arrendetidens utgång mot arrendatorns bestridande åtkomma under arrendet inbegripen jord, om denna utgjort en huvudsaklig del av vad arrendet omfattat. En följd härav hade blivit, att kronan i många fall, då kronan sett sig nödsakad att ingå på arrendatorers ohemula ersättningsanspråk, blivit i hög grad uppskörtad, i andra fall åter sett sig tvungen att antingen använda någon mindre lämplig mark eller ock invänta arrendeperiodens stundom ganska avlägsna utgång.

I det yttrande chefen för jordbruksdepartementet avgav till statsrådsprotokollet den 28 februari 1908, då proposition i ämnet till riksdagen beslöts, framhölls också, att vad domänstyrelsen anfört otvivelaktigt varit av beskaffenhet att föranleda en ändring i nyttjanderättslagen, därest all möjlighet saknats att på skäliga villkor avlägsna det hinder för genomförandet av ett allmännyttigt företag, som kunde uppstå genom uppställandet av orimliga fordringar från en kronoarrendators sida. Departementschefen ansåg emellertid, att i sådant hänseende vore tillräckligt sörjt för det allmännas intresse, därigenom att enligt gällande expropriationsförfordning, rätt tolkad, hinder ej syntes möta att för där angivna ändamål tillgripa expropriationsförfarande mot en kronoarrendator, som ej kunde förmås till uppgörelse på skäliga villkor.

*Grunderna
för upplå-
tande av
egnahems-
lägenheter
från vissa
krono-
egendomar.*

Att det för egnahemsfrågans lösning skulle vara av betydelse, om kronan ägde för egnahemsändamål förfoga över utarrenderade kronoegendomar även under löpande arrendeperiod, är ett förhållande, som redan tidigt beaktats. Så har domänstyrelsen, i sammanhang med avgivande av förslag till 1908 års grunder, gjort ett uttalande härom.

Enligt de av 1894 års riksdag antagna grunder för upplåtande av egnahemslägenheter från vissa kronoegendomar skulle i avseende å de under domänstyrelsens förvaltning ställda, för statsverkets räkning utarrenderade egendomar, vilka ansåges vara lämpliga till styckning eller avsöndring för beredande av dylika lägenheter och ej skulle enligt riksdagens beslut i sin helhet försäljas, förslag till styckning eller avsöndring uppgöras i sammanhang med dessa egendomar uppskattning för förnyad utarrendering. Hade styckning eller avsöndring blivit i behörig ordning beslutad, skulle lägenhet i regel, om den ej kunde genom utbudande under hand avyttras till åsatt saluvärde, å offentlig auktion försäljas till den högstbudande.

Då fråga uppstod, huruvida icke den sålunda öppnade utvägen till bildande av egna hem kunde genom ändrade föreskrifter bliva anlita till större utsträckning än hittills varit fallet, inhämtade domänstyrelsen enligt erhållet uppdrag yttranden härom. Kungl. Maj:ts befallningshavande i ett flertal län samt åtskilliga domänintendenter och andra myndigheter i orterna framhöll därvid, att försäljning av lägenheter skulle i hög grad befordras, om den finge äga rum under hand när helst lämpligt tillfälle därtill yppades och sålunda även under löpande arrendeperiod. Domänstyrelsen förklarade sig ock, i anslutning till vad styrelsen redan förut härutinnan uttalat, för egen del anse, att lägenheter borde kunna även under arrendeperiod upplåtas från kronans egendomar antingen efter överenskommelse med arrendatorn eller ock tvångsvis. För sådant ändamål borde beredas tillfälle att i arrendekontrakt om kronans fastighet inrycka bestämmelse om skyldighet för arrendatorn att, där sådant å kronans vägnar påfordrades, avstå den arrenderade egendomen eller del därav mot skäligen ersättning och rätt för arrendatorn att uppsäga arrendeavtalet.

Vid frågans föredragning inför Kungl. Maj:t den 12 februari 1909 yttrade chefen för jordbruksdepartementet, att beträffande spörsmålet, huruvida icke, med ändring av ordningen för dylika upplåtelser, underhandsupplåtelse borde så gott som uteslutande komma till användning, han till alla delar gillade deras mening, som ansåge, att i den gällande ordningen, enligt vilken anbud med all makt skulle söka framkallas, så snart beslut om upplåtelse fattats, låge ett av de största felen hos systemet. Det syntes honom ock, som om det skulle vara den lyckligaste

lösningen, ifall det kunde i arrendekontrakten beträffande kronans jordbruksdomäner intagas förbehåll angående skyldighet för arrendator att, därest visst område av arrenderad egendom under arrendetiden kunde finna användning för egnahemsändamål, avstå området mot skälig nedsättning i arrendet. Därigenom skulle man kunna vinna en samstämmighet mellan kronans och arrendatorns intressen, som icke i samma utsträckning syntes stå att vinna på annat sätt. Emellertid syntes en sådan bestämmelse komma i bestämd strid mot stadgandet i 2 kap. 3 § av nyttjanderättslagen och således icke kunna ifrågakomma utan en lagändring, om vilken det ännu syntes vara för tidigt att väcka förslag, helst även andra utvägar, om än icke fullt så effektiva, syntes stå till buds.

Någon ändring i nyttjanderättslagen ifrågasattes därför icke i sammanhang med den sistnämnda dag beslutade propositionen angående grunder för åtgärder i syfte att åt mindre bemedlade och obemedlade bereda tillfälle att förvärva egnahemslägenheter från vissa kronoegendomar. Där emot innefattade propositionen förslag till bestämmelser i andra hänseenden om ökat användande av underhandsupplåtelse vid försäljning av egnahemslägenheter. Sedan propositionen med vissa ändringar antagits av riksdagen, utfärdades den 31 december 1909 kungörelse i ämnet.

Till 1909 års riksdag hade avlåtits propositionen nr 120 angående ändrad lydelse av 2 kap. 3 § av arrendelagen och nr 122 angående tillägg till grunderna för förvaltningen av kronans jordbruksdomäner. I dessa hade hemställts, att i nämnda paragraf måtte införas ett andra stycke, innehållande att vid utarrendering av jord för kronans räkning arrendatorn skulle kunna tillförbindas att avstå till fastigheten hörande mark, där sådant å kronans vägnar påfordrades, antingen för tillgodo-seende av allmänt behov eller för undersökning eller tillgodogörande av mineralfyndighet.

*Riksdagens
skrivelse den
11 maj 1909.*

Jämlikt riksdagens skrivelse den 11 maj 1909 avslogos dessa propositioner jämte därmed sammanhängande proposition angående ändringar i gruvstadgan m. m., men anhöll riksdagen i samma skrivelse i anledning av väckta motioner, att Kungl. Maj:t täcktes taga under överbäggande, huruvida icke till främjande av egnahemsrörelsen de hinder, som mötte mot att under löpande arrende tid från kronoegendomar avsöndra lägenheter, skulle kunna undanröjas, samt att de förslag, som av utredningen framginge, måtte föreläggas 1910 års riksdag. Till stöd för denna framställning omförmäldes, att inom riksdagen framhållits, hurusom det skulle vara synnerligen önskvärt, om underhandsupplåtelser av lägenheter från utarrenderade kronohemman kunde komma till stånd i ännu större omfattning än hittills varit fallet,

samt att detta mål skulle i viss mån främjas, om i arrendekontrakten den bestämmelse kunde intagas, att arrendatorn skulle vara skyldig att under arrendetiden, mot skälig nedsättning i arrendeavgiften samt skadestånd till egnahemslägenheter avstå vissa, särskilt i utkanten av den arrenderade fastigheten belägna områden. De tvingande bestämmelserna i 2 kap. 3 § nyttjanderättslagen måste emellertid för möjliggörande av dylika kontraktsbestämmelser modifieras beträffande kronojord och syntes också kunna avfattas i sådan form, att de ej medförde olägenheter för arrendatorerna.

*Riksdagens
skrivelse den
24 maj 1912.*

Frågan om beredande av ökad möjlighet för utarrenderad kronoegendoms försäljning under löpande arrendeperiod upptogs ytterligare av 1912 års riksdag, som i skrivelse den 24 maj samma år anhöll, att Kungl. Maj:t täcktes verkställa utredning, huruvida ej på framställning eller efter medgivande av arrendator eller dennes rättsinnehavare försäljning av kronans jordbruksdomäner eller delar av sådana skulle kunna ske jämväl under löpande arrendetid, samt för riksdagen framlägga det förslag, vartill en dylik utredning kunde föranleda.

I häröver avgivet utlåtande har domänstyrelsen framhållit, att huvudsyftet med riksdagens skrivelse torde vara att främja uppkomsten å kronans marker av egna hem, men att den föreslagna utvägen icke innebure vare sig något nytt eller något för saken väsentligt främjande. Ville man verkligen åstadkomma, att försäljningar till egna hem från kronoegendomar skulle i avsevärd omfattning kunna äga rum oberoende av tiden för arrendenas upphörande, måste man låta betänkligheterna fara mot sådan ändring i gällande författningar, att arrendator skulle under pågående arrendeperiod kunna förpliktas att avstå mark till egna hem. Delvis med återgivande av ett tidigare yttrande i ämnet har domänstyrelsen vidare anført, att olägenheten av nuvarande förhållande, låge i öppen dag, alldenstund kronan, om försäljning av ett till eget hem avsatt område ej kommit till stånd före arrendeavtalets träffande, nödgades att på nära nog huru dåliga villkor som helst utarrendera området för sig, på det att det måtte kunna på en tidpunkt, ej så avlägsen som den, då arrendet för huvudegendomen upphörde, disponeras för försäljning, ju låge i öppen dag. Om alltså, å ena sidan, arrendatorn ej borde få förhindra, att fastigheten helt eller delvis frånginge honom på annan än den i arrendekontraktet bestämda tid, borde han, å andra sidan, erhålla ersättning därför med skäligt belopp samt rätt att, därest han så önskade, uppsäga arrendeavtalet. Styrelsen ansåge sig, med hänsyn till ej mindre de olägenheter, som för kronan föranleddes av gällande bestämmelser, än ock de väsentligen ökade möjligheter till fullföljande av en målmedveten egnahems-

politik, som skulle bliva följden av en författningsändring i berörda riktning, böra vidhålla förslaget därom. De betänkligheter, som kunde resas mot att sålunda i fråga om utarrenderade kronodomäner göra ett undantag från en av principerna för gällande arrendelag, syntes styrelsen vara av underordnad betydelse i jämförelse med det statsintresse, som krävde, att staten skulle äga så fria händer som möjligt vid åtgärder för befrämjande av egnahemsidén.

Ett liknande uttalande har gjorts av sakkunniga, som enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande tillkallats av chefen för jordbruksdepartementet för att verkställa utredning av egnahemsfrågan samt utarbeta förslag dels till de förändringar i gällande bestämmelser för statens egnahemslånerörelse, vilka på grund av vunnen erfarenhet kunde befinnas önskvärda, dels ock till de ytterligare åtgärder, som från statens sida kunde vidtagas för att underlätta och befördra egnahemsbildningen. I en med skrivelse den 31 december 1912 överlämnad del av de sakkunnigas betänkande har anförts, att en förändring av nuvarande bestämmelser i den genom riksdagens skrivelse den 24 maj 1912 angivna riktning syntes de sakkunniga vara av behovet påkallad, men att enligt deras mening egnahemsbildandet skulle i ännu högre grad främjas, därest arrendelagen ändrades därhän, att staten medgäves att i arrendekontrakt göra förbehåll om rätt att under arrendetiden upplåta till egnahemslägenheter lämpliga områden. Den vid 1909 års riksdag av Kungl. Maj:t föreslagna men av riksdagen ej bifallna ändringen syntes ej böra jämsställas med den nu ifrågasatta, vilken ej behövde vålla några egentliga olägenheter. Vid arrendeavtals ingående borde nämligen vissa bestämda områden kunna angivas såsom möjligen avsedda att under arrendetiden i händelse av behov fränskiljas egendomen. Dessa områden borde på förhand särskilt värderas och uppskattas, varjämte i kontraktet borde intagas bestämmelse om, huru stort belopp skulle avdragas från arrendesumman för varje särskild lägenhet, vilken under arrendetiden fränskildes egendomen för att upplåtas till eget hem. Möjligt vore visserligen, att staten genom uppställande av dylika villkor i arrendekontraktet icke skulle kunna betinga sig fullt så höga arrenden som eljest, men minskningen torde i allmänhet icke bliva avsevärd. I alla händelser borde icke farhågan här för tillmätas avgörande betydelse, enär det ju onekligen såväl för staten som för egnahemsrörelsen vore av stor betydelse, att staten vid efterfrågan å egnahemslägenheter kunde i marknaden utsläppa lämpligt antal sådana och icke såsom nu vore nödsakad att forcera försäljningen, innan utarrendering av huvudfastigheten ägde rum.

*Sakkunniga
för utred-
ning av
egnahems-
frågan.*

Chefen för jordbruksdepartementet har i yttrande till statsrådsprotokollet den 14 mars 1913, då proposition till riksdagen angående nya grunder för upplåtande av egnahemslägenheter från vissa kronoegendomar beslöts, anslutit sig till den ståndpunkt, domänstyrelsen angivit i sitt utlåtande över riksdagens skrivelse den 24 maj 1912, samt hänvisat till att frågan om erforderlig ändring i nyttjanderättslagen vore under övervägande i justitiedepartementet.

Utskottet.

Av vad sålunda förekommit synes utskottet framgå, att för främjandet av ett ökat upplåtande av egnahemslägenheter från kronoegendomar, som i motionen avsetts och av riksdag och andra så allmänt förordats, undantag från stadgandet i 2 kap. 3 § nyttjanderättslagen visat sig vara erforderligt. En sådan åtgärd måste givetvis i någon mån förminska den trygghet gällande lag bereder arrendatorn. Emellertid torde den omständigheten, att uppsägningsrättens användande varje gång skulle bero av Kungl. Maj:ts beslut, vara ägnad att väsentligt förringa farhågorna för, att arrendatorns rättsställning skulle i högre grad rubbas.

Något förslag i anledning av förberörda riksdagsskrivelserna år 1909 och 1912 har, såsom av den i ärendet förebragta utredningen framgår, aldrig förelagts riksdagen, men lär, enligt vad för utskottet uppgivits, förslag till lag, innefattande tillägg till nyttjanderättslagen i nu angivet hänseende under år 1914 hava framkommit inom justitiedepartementet. Med hänsyn till de viktiga samhälleliga intressen det här gäller att befrämja, tillåter sig utskottet i detta sammanhang framhålla önskvärdheten av att frågan vinner sin lösning snarast möjligt.

Utskottet hemställer därför,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes för nästkommande riksdag framlägga förslag till sådana ändrade lagbestämmelser, att de hinder, som för närvarande möta mot att under löpande arrendetid från kronoegendom upplåta lägenheter, undanröjas.

Stockholm den 11 mars 1918.

På jordbruksutskottets vägnar:

RAOUL HAMILTON.

Närvarande: Herrar greve Hamilton, Ericsson, Aaby, Holmquist, Fahlén, Lindblad, Hellström, greve Wachtmeister, Öberg, Johansson, Nilsson i Landeryd, Lundström och Sävström, Barthelson, Magnusson, Hage och Norin.