

Nr 75.

Av herrar **Sederholm** och **Johansson, Johan Bernhard**,
*med förslag till lag om ändrad lydelse av 2 kap.
10, 11 och 17 §§ i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.*

Bland de spörsmål, som under benämningen jordfrågan sedan lång tid tillbaka stått på dagordningen, har den s. k. sociala arrendelagstiftningen tilldragit sig ett mycket stort intresse. Det senast väckta förslaget i ämnet har utgått från andra lagutskottet, som med föranledande av två särskilda motioner vid 1924 års riksdag (I: 91 och II: 172) i utlåtande den 30 maj 1924 (nr 36) hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes snarast låta utarbета och för riksdagen framlägga förslag till lagstiftning, syftande till att bereda vissa arrendatorer och brukare av annans jord större trygghet och en jämväl i övrigt förbättrad ställning i arrendeförhållandet. Med bifall till utskottets förslag avlät riksdagen den 6 juni 1924 skrivelse i ämnet (nr 315) till Kungl. Maj:t. Oberoende av den utredning, som med anledning av denna riksdagens skrivelse pågår inom justitiedepartementet, hava vi ansett oss böra bringa frågan om arrendelagstiftningens reformerande under förnyad prövning, då vi hålla före att en tillfredsställande lösning av denna fråga, åtminstone när det gäller södra och mellersta delarna av riket, kan och bör sökas efter väsentligen andra linjer än som i första hand framförts i merberörda riksdagsskrivelse.

De bestämmelser, som reglera förhållandet mellan jordägare och arrendator, innehållas i två till sin karaktär skilda lagar, en mera allmän, nämligen lagen om nyttjanderätt till fast egendom den 14 juni 1907, vars andra kapitel avhandlar arrende, och en till såväl giltighetsområdet som omfattningen i övrigt begränsad lag, nämligen lagen den 25 juni 1909 om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarna.

Så länge vi måste räkna med att svensk jord i stor utsträckning kommer att brukas av annan än ägaren, är det både med hänsyn till jordbrukets rationella bedrivande och från sociala utgångspunkter ett önskemål, att arrendatorn kan arbeta under förhållanden, som så nära som möjligt ansluta sig till den självägande jordbrukarens. Det är önskvärt att han kan lägga ned arbete och omtanke på att förbättra den jord, han brukar, i medvetande om att frukterna därav komma honom själv till godo och

att han känner sig i verklig mening bofast och samhörig med jorden och jordbrukarklassen. Från denna synpunkt sett kunna vi ansluta oss till *syftet* med den föreslagna revisionen av arrendelagstiftningen, dock under det uttryckliga förbehållet att jordägarens rätt icke kränkes.

När det härefter blir fråga om *sättet* huru det sålunda angivna syftet skall nås, göra sig olika meningar gällande. Det är huvudsakligen två vägar, som man har att välja emellan: antingen att, som jordkommissionen föreslagit, utsträcka den norrländska arrendelagen med vissa modifieringar till mellersta och södra Sverige, eller ock att i den allmänna arrendelagen inarbeta de nya bestämmelser, som erfarenheten visat vara erforderliga och som äro i överensstämmelse med rättvisa och billighet. Av dessa vägar föredraga vi obetingat den senare. De i hög grad olikartade jordbruksförhållandena i vårt land nödvändiggöra, att tillbörligt utrymme lämnas för den fria avtalsrätten mellan jordägare och arrendator. Sålunda är — för att taga ett exempel — det större jordbruket mångstädes i hög grad beroende av den arbetskraft det kan erhålla från mot dagsverksskyldighet upplåtna bebyggda jordområden. In-natura-arrenden äro till fördel icke blott för jordägaren utan i många fall jämväl för arrendatorn, i det att de öppna möjligheter för obemedlade personer, som vilja ägna sig åt jordbruk, att göra detta genom åtkomsten av ett arrendejordbruk. Av husbehovsskog och beten finnes vid somliga jordbruk god tillgång, under det att andra hava knapp tillgång och åter andra äro fullkomligt i avsaknad av det ena eller andra eller av bådadera. Jakt och fiske ha också på skilda håll olika betydelse som binäring till jordbruket. Stundom kan exempelvis fisket vara av den betydelse, att det lämpar sig som självständigt näringsfång, stundom har det åter en mycket liten eller ingen betydelse från ekonomisk synpunkt. Det synes oss därför lämpligast att rätten i ovanberöda avseenden även i fortsättningen regleras genom fria avtal mellan jordägare och arrendator, i synnerhet som detta kan ske utan olägenhet för någondera parten, då under alla förhållanden arrendeprestationens storlek alltid måste avvägas efter den gängse värdeuppskattningen av de förmåner arrendator erhåller och sålunda flera och mera betydande förmåner medföra större arrendeprestationer och tvärtom.

I två viktiga avseenden synes oss däremot det uppställda syftet böra föranleda åtgärder på lagstiftningens väg, nämligen dels för att tillförsäkra arrendatorn rätt till ersättning för utförda förbättringar, som äro av beskaffenhet att varaktigt öka fastighetens värde, och dels i avseende å den jordägaren åvilande byggnadsskyldigheten. För detta ändamål erfordras emellertid uppenbarligen *icke* en särskild social arrendelag för mellersta och södra Sverige efter mönster av den norrländska arrendelagen, utan lära de lagbestämmelser som härför äro erforderliga utan svårighet kunna inarbetas i den allmänna arrendelagen. De särskilda förhållanden, som ansetts böra föranleda stiftandet av en särskild norrländsk arrendelag till stöd framför allt för de norrländska bolagsarrendatorerna, äga icke den

motsvarighet i förhållandena i mellersta och södra Sverige, som skulle kunna tillfyllest motivera en motsvarande särlagstiftning i dessa delar av landet. Å andra sidan föreligger från våra utgångspunkter — nämligen att utan kränkning av jordägarens rätt tillförsäkra arrendatorn en möjligast tryggad ställning — icke någon anledning, att — såsom fallet är i norrlandslagen — begränsa de föreslagna lagbestämmelsernas tillämplighetsområde till fastigheter, tillhöriga bolag eller förening för ekonomisk verksamhet och sålunda undantaga arrendatorer å annan enskild jord från de förmåner, som lagstiftningen avser att skänka. Det synes riktigare att göra de ifrågasatta nya bestämmelserna tillämpliga vid alla arrendeupplåtelser, som äro att anse såsom mera *varaktiga*, och sålunda från deras tillämplighet undantaga allenast upplåtelser av mera tillfällig natur, föranledda av t. ex. ägarens sjukdom, minderårighet eller liknande omständigheter.

Skyldigheten att bygga och underhålla åbyggnader.

I den allmänna arrendelagen finnas icke några bestämmelser om nybyggnadsskyldighet i annat fall än då under arrendetiden byggnad utan arrendatorns vållande förstörts genom vådeld eller annan olyckshändelse, i vilket fall det åligger jordägaren att verkställa ny- eller ombyggnad. Underhållsskyldigheten med avseende å åbyggnaderna tillkommer arrendatorn.

Den norrländska arrendelagen ålägger däremot jordägaren icke blott all nybyggnadsskyldighet utan även alla större reparationer.

I sitt den 28 februari 1923 avgivna betänkande del VI har jordkommissionen föreslagit, att jordägaren skulle vara skyldig att vid arrendatorns tillträde till fastigheten tillhandahålla honom för jordbrukets bedrivande nödiga byggnader i ett efter ortens förhållande behörigt skick ävensom, där under arrendetiden nödigt hus tarvade ombyggnad, verkställa sådan. Underhållet av byggnaderna har däremot ansetts böra påvila arrendatorn.

Det måste givetvis betecknas såsom en brist, att 1907 års arrendelag icke lämnar några bestämmelser om det skick, i vilket åbyggnaderna å utarrenderat område skola befinna sig vid arrendators tillträde. Vi anse därför att uttrycklig föreskrift härom bör meddelas. I likhet med andra lagutskottet vid 1924 års riksdag finna vi det emellertid angeläget att härvidlag gå fram med stor varsamhet, så att icke nybyggnadsskyldigheten blir för jordägaren onödigt och orimligt betungande. I likhet med andra lagutskottet hålla vi före, att det borde vara tillfyllest, om åbyggnaderna tillhandahållas i brukbart skick.

Detta krav på åbyggnadernas beskaffenhet kan emellertid av lätt insedda skäl icke upprätthållas vid mera tillfällig utarrendering.

För den händelse jordägaren skulle eftersätta sin skyldighet att tillhandahålla åbyggnaderna i brukbart skick skulle arrendatorn, såsom redan nu är förhållandet med avseende å jordägarens byggnadsskyldighet enligt

norrländska arrendelagen, äga att efter syn utföra arbetet i jordägarens ställe, och, sedan det godkänts vid ny syn, utsöka kostnaden av jordägaren. Arrendatorn skulle dessutom vara berättigad uppsäga arrendet och utfå skadestånd för den tid fastigheten varit bristfällig.

Rätt till nyodling och ersättning för verkställda jordförbättringar.

Enligt allmänna arrendelagen är arrendatorns rätt att verkskälla nyodling beroende å vad mellan parterna är avtalat, och arrendatorn är berättigad till ersättning för verkställda jordförbättringar endast i ett enda fall, nämligen om han efter plan, som uppgjorts av statens lantbruksingenjör eller blivit av jordägaren godkänd, låter verkställa täckdikning med användande av tegelrör. Då är han berättigad till ersättning för den del av kostnaden, som motsvarar rörens värde.

I den norrländska arrendelagen är arrendatorn däremot tillförsäkrad ovillkorlig rätt att nyodla å den arrenderade fastigheten. Endast i det fall att å marken finnes ståndskog eller växtligt ungskogsbestånd är hans rätt att nyodla beroende av jordägarens tillstånd. Arrendatorn är berättigad att vid avträdet erhålla ersättning för nyodling och andra jordförbättringar, som på ett varaktigt sätt förökad fastighetens värde, dock att ersättning för nyodling utgår endast för det fall att jordägaren lämnat skriftligt samtycke till nyodlingen eller arrendatorn före dess företagande hos jordägaren anmält sin avsikt att odla samt härvid angivit platsen för odlingsområdet ävensom genom intyg av någon bland i lagen angivna personer styrkt, att området ägnar sig för odling samt att odlingen är för fastigheten fördelaktig. Rätten till ersättning är även så till vida begränsad, att ersättningen ej må överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnaden.

Jordkommissionen har velat utsträcka arrendatorns rätt att verkställa nyodling till att under vissa förutsättningar gälla även sådan fastigheten tillhörande mark, som icke omfattas av arrendet. Rätten till ersättning för nyodlingar och andra jordförbättringar skulle enligt kommissionens förslag regleras i huvudsaklig överensstämmelse med stadgandena i den norrländska arrendelagen.

Såsom förut nämnts hava vi utgått från att de av oss nu ifrågasatta bestämmelserna skulle vara avsedda att gälla vid alla upplåtelse, med undantag endast för mera tillfälliga sådana. Under de föreslagna bestämmelserna skulle sålunda med ovan angivna undantag falla såväl relativt kortvariga som långvariga arrenden. De nackdelar, som de korta arrendena måste anses innebära, skulle enligt vårt förmenande motverkas, därest arrendator tillförsäkrades ovillkorlig rätt att verkställa nyodling samt rätt till skälig ersättning för utförda jordförbättringar. Till dylika förbättringar torde böra hänföras varjehanda andra åtgärder, som huvudsakligen äro avsedda att komma jordbruket tillgodo, såsom elektrifiering av fastigheten;

anläggning av vattenledning, cementerad gödselstad m. m. Hit hör även rationell täckdikning, för vilken ersättning givetvis bör utgå såsom för andra här ovan nämnda förbättringar. För det fall att täckdikning verkställles under tillfälligt arrende synes ersättning dock liksom för närvarande är fallet böra utgå enligt nu gällande grunder, d. v. s. att av kostnaden ersättes endast värdet av rören.

Det torde icke kunna förnekas, att förefintligheten av bestämmelser, varom nu är fråga, skulle bliva till fromma för såväl jordbruket som arrendatorn och jordägaren.

Det synes oss som skulle den norrländska arrendelagens bestämmelser i denna del kunna i huvudsak oförändrade överflyttas till den allmänna arrendelagen, dock att nyodling icke — såsom för visst fall är medgivet i norrländslagen — bör få äga rum å mark, varå finnes ståndsskog eller växtligt ungskogsbestånd. Vid beräkning av ersättning för förbättringar, varom här är fråga, skall avdrag göras med belopp, svarande mot den fördel arrendatorn njutit av förbättringen.

Den av jordkommissionen förordade rätten för arrendatorn att under vissa förutsättningar odla jämväl annan fastigheten tillhörande mark, som icke innefattas i arrendet, och vid avträdet erhålla ersättning av jordägaren för på detta sätt verkställda nyodlingar, anse vi däremot icke kunna komma i fråga.

Med anledning av vad ovan anförts få vi hemställa,

att riksdagen ville för sin del antaga följande förslag till

Lag

om ändrad lydelse av 2 kap. 10, 11 och 17 §§ i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

2 kap. Om arrende.

10 §.

Vid arrende, som ej är att anse såsom tillfälligt, åligger jordägaren att vid tillträdet tillhandahålla arrendatorn för jordbrukets bedrivande nödiga byggnader i brukbart skick.

Brister jordägaren i vad sålunda åligger honom, äge arrendatorn fordra att vid syn, som i denna lag sägs, förelägges jordägaren viss tid, inom vilken han skall hava fullgjort arbetet, ävensom beräknas den kostnad, arbetet anses betinga. Utför jordägaren icke arbetet inom föreskriven tid, äge arrendatorn utföra det i jordägarens ställe och, sedan det blivit godkänt vid ny syn, undfå gottgörelse med det vid den första synen fastställda belopp; vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, vare det honom öppet, där ej bristen är av allenast ringa betydelse. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Arrendatorn åligger — — — gottgörelse av jordägaren.

Till efterrättelse — — — annorledes föras.

Under arrendetiden må jämväl hållas särskild syn för ändamål, som i andra stycket omförmäles, så ock där part äskar avgörande, huruvida jordägaren behörigen utfört byggnadsarbete eller reparation, som enligt åtagande eller meddelat föreläggande ålegat honom.

11 §.

Syn, som i denna lag avses — — — — nyss sagts.

Mot syneman — — — — efter valet.

17 §.

Arrendatorn vare oförhindrad att å den arrenderade marken verkställa nyodling, dock ej å mark, därå finnes ståndsskog eller växtligt ungskoogsbestånd.

Har arrendatorn genom nyodling eller annan jordförbättring än sådan, som avser bättrande av brister efter ty i 10 § andra stycket sägs, på ett varaktigt sätt förökad fastighetens värde, njute han ersättning därför av jordägaren, när fastigheten avträdes; dock att ersättning för nyodling ej utgår med mindre jordägaren lämnat skriftligt samtycke till nyodlingen eller arrendatorn före dess företagande hos jordägaren anmält sin avsikt att odla samt därvid angivit platsen och de ungefärliga gränserna för det tillämnade odlingsområdet ävensom genom intyg av behörig person styrkt, att området lämpar sig för odling samt att odlingen är för fastigheten fördelaktig. Behörig att utfärda intyg, som nu sagts, är i statens eller hushållningssällskaps tjänst anställd lantbruksingenjör eller jordbrukskonsulent, så ock annan, som Konungens befallningshavande tillerkänt behörighet därtill.

Ersättning, som nu sagts, skall beräknas efter det ökade värde, fastigheten till följd av nyodlingen eller jordförbättringen kan anses äga, då den av arrendatorn avträdes, och skall avdrag ske med belopp som svarar mot den fördel arrendatorn njutit av nyodlingen eller förbättringen; dock må ersättningen ej överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad.

Har arrendatorn i avtalet tillförsäkrats rätt till ersättning för förbättring i vidare mån än nu är sagt, vare det gällande.

Vad nu är sagt gälle ej i fråga om arrende, som är att anse såsom tillfälligt.

Låter arrendator, som innehar fastighet på arrende, som är att anse såsom tillfälligt, efter plan — — — — värdet av rören.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling.

I fråga om nyttjanderätt, som upplåtits före nämnda dag, skola bestämmelserna i lagen icke tillämpas.

Stockholm den 21 januari 1925.

G. Sederholm.

J. B. Johansson.