

Nr 24.

Ankom till riksdagens kansli den 5 maj 1925 kl. 11 f. m.

Utlåtande i anledning av väckta motioner 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.

Andra lagutskottet har till behandling i ett sammanhang förehåft till lagutskott hänvisade motionen nr 75 i första kammaren av herrar *Sederholm* och *Johan Bernhard Johansson* samt nr 176 i andra kammaren av herrar *Norman*, *Anderson* i Storegården och *Petersson* i Lerbäcksbyn.

I motionerna, vilka äro lika lydande, har hemställts, 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 skäligen 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 ungskogsbestånd.

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 befälningshavande 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.

Ifrågavarande lagförslag innefattar vissa tillägg till allmänna nyttjanderättslagen, avsedda att gälla i fråga om arrenden, som ej äro att anse såsom tillfälliga, och av i huvudsak den innebörd, att *dels* jordägaren skall vara skyldig tillhandahålla arrendatorn för jordbrukets bedrivande nödiga byggnader i brukbart skick, *dels ock* arrendatorn skall vara berättigad att å det arrenderade området verkställa nyodling utom i fråga om mark, därå finnes ståndsskog eller växtligt ungskogsbestånd, samt enligt vissa regler vid fastighetens avträdande erhålla ersättning för genom nyodling eller annan jordförbättring åstadkommen varaktig förökning i den arrenderade fastighetens värde.

*Motionernas
innebörd.*

Förberörda frågor voro i ett vidare sammanhang föremål för riksdagens bedömande under förlidet år. Inom båda kamrarna väcktes nämligen då motioner med yrkande, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t ville skyndsamt för riksdagen framlägga förslag till social arrendelag i överensstämmelse med vissa angivna riktlinjer. Över dessa motioner avgav andra lagutskottet utlåtande nr 36, däri utskottet hemställde, att riksdagen med anledning av ifrågavarande motioner måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes snarast låta utarbeta 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.

*Motioner vid
1924 års riksdag
angående
socialarrendelagstiftning.*

I sitt utlåtande lämnade utskottet till en början en utförlig redogörelse för rättsförhållandet mellan jordägare och arrendatorer enligt såväl den allmänna nyttjanderättslagen av den 14 juni 1907 som ock den för de fem nordligaste länen och delar av Kopparbergs län gällande s. k. norrländska arrendelagen av den 25 juni 1909, vilken senare lag omfattar av bolag, ekonomiska föreningar och s. k. enskilda spekulanter upplåtna arrenden med en ägovidd i inrösningsjord av minst 4 hektar. Därjämte redogjordes i utlåtandet för under årens lopp gjorda framställningar och framkomna förslag till ändringar i sistnämnda lag och om genomförande av liknande lagstiftning för även övriga delar av riket, däribland för av jordkommissionen i sådant syfte den 28 februari 1923 avgivet utkast till en hela landet omfattande lag angående vissa jordbruksarrenden jämte inom kommissionen reservationsvis framförda förslag i ämnet och de över kommissionens betänkande avgivna yttranden.

Därefter anförde utskottet bl. a. följande: Att det stöd, som 1907 års allmänna nyttjanderättslag avsåge att skänka brukare av annans jord, icke numera vore tillfyllest för de mest beroende arrendatorsklasserna, finge anses genom ingående undersökningar konstaterat. Utskottet vore övertygat om att ur såväl jordbrukspolitiska som sociala synpunkter vissa lagstiftningsåtgärder i syfte att åt mindre arrendatorer och torpare bereda ökad självständighet och trygghet vore erforderliga. Emellertid hölle utskottet före,

att jordbrukets förutsättningar och utveckling förededde väsentliga olikheter i skilda trakter av landet. I följd härav torde stora vanskligheter möta att genomföra en för hela riket likformig lagstiftning i det syfte, som av motionärerna påyrkats. Att utan tillbörligt beaktande av förefintliga olikheter lägga till grund för en för hela riket gällande social arrendelagstiftning de bestämmelser, som innehölles i den norrländska arrendelagen, syntes utskottet näppeligen kunna ifrågakomma. Åtskilliga bestämmelser i denna lag torde sålunda icke kunna utan skada för jordbruksnäringen eller i varje fall ej med fördel tilläggas giltighet utanför de speciella förhållanden, som i Norrland och vissa delar av Svealand framkallats av jordbrukets beroende av sågverks- och bruksindustrierna. Därest lagstiftningen icke skulle komma att medföra skada för jordbruksnäringens utveckling, krävdes vid dess utformning stor varsamhet och ett vidsynt beaktande av de många olika intressen, som därav berördes. Vid den fortsatta bearbetningen av föreliggande material, som enligt utskottets mening vore oundgängligen erforderlig för frågans lösning, torde böra inrymmas tillbörlig plats åt i landets skiftande jordbruksförhållanden väl initierade personer. Huruvida de bestämmelser, som kunde visa sig vara erforderliga, borde, såsom motionärerna yrkat, inrymmas i en särskild för hela riket gällande lag, vilken jämväl skulle ersätta den norrländska arrendelagen, eller de med större fördel skulle kunna inarbetas i allmänna nyttjanderättslagen eller en kombination av båda dessa lagformer skulle vara att föredraga, funne utskottet i frågans dåvarande läge ej kunna tillförlitligen bedömas såsom nära sammanhängande med det resultat, den fortsatta utredningen kunde giva. Särskilt beaktande därutinnan förtjänade emellertid de uttalanden därom, som innehölles i ett av lantbruksstyrelsen avgivet utlåtande över jordkommissionens förslag.

I det sålunda avsedda utlåtandet hade *lantbruksstyrelsen* anfört bl. a.,

att det syntes styrelsen tvivelaktigt, huruvida en särskild lag vid sidan av den allmänna nyttjanderättslagen överhuvudtaget vore behöflig och önskvärd annat än i fråga om sådana säregna förhållanden, som framkallat den norrländska arrendelagen, att emellertid en utsträckning av sistnämnda lag till vissa delar av mellersta Sverige torde kunna anses berättigad och lämplig, samt att i syfte att råda bot på de missförhållanden, som i allmänhet torde få i vissa av styrelsen närmare angivna avseenden — däribland jämväl de båda i nu föreliggande motioner berörda — anses föreligga på ifrågavarande område, det lämpligen borde undersökas, huruvida icke, i den mån förändringar i och tillägg till gällande bestämmelser å området befunnas erforderliga, desamma kunde inarbetas i allmänna nyttjanderättslagen.

Härutöver gjorde utskottet åtskilliga uttalanden angående den ifrågasatta lagstiftningens omfattning och innebörd, därvid utskottet behandlade, förutom de båda i nu förevarande motioner berörda frågor, jämväl vissa andra spörsmål, såsom om viss minimiarrendetid, om optionsrätt för arrendator, om arrendeavtalets förenande med arbetsskyldighet samt om rätt till husbehovs- virke och till bete.

I fråga om *skyldigheten att bygga och tillhandahålla åbyggnader* framhöll utskottet, att det med avseende å åbyggnaderna mångenstädes rådde otillfredsställande förhållanden å arrendegårdarna, att arrendekontrakten innehöle bestämmelser av mycket växlande innebörd i fråga om skyldigheten att bygga och tillhandahålla åbyggnader, att jordägaren syntes vara den, som närmast hade att svara för att å arrendefastigheten funnes för jordbrukets bedrivande nödiga åbyggnader, men att det syntes utskottet kunna ifrågasättas, huruvida det ej vore tillfyllest, om åbyggnaderna, vilka jordkommissionen föreslagit skola lämnas i ett efter ortens förhållanden behörigt skick, tillhandahölles i ett brukbart skick. Därjämte erinrade utskottet, att det åtminstone i fråga om vissa grupper av jordägare torde bliva nödvändigt att stadga viss övergångstid med avseende å de nya bestämmelserna, så att berörda jordägare bleve i tillfälle anpassa sig därefter.

Beträffande *rätten till nyodling samt ersättning för sådan och annan jordförbättring* anförde utskottet bl. a: Det syntes önskvärt, att i lagen utsades, att arrendatorn vore oförhindrad att å den arrenderade jorden verkställa nyodling, därvid dock jordägarens medgivande borde vara en förutsättning för nyodling å mark, därå funnes ståndsskog eller växtligt ungskogsbestånd. En lagstadgad rätt för arrendatorn till ersättning av jordägaren för verkställda nyodlingar och andra jordförbättringar skulle otvivelaktigt vara ägnad att höja jordbruket å arrendefastigheterna och sålunda för landet i dess helhet verka fördelaktigt, liksom den, väl avvägd, icke skulle ålägga jordägaren någon utgift, som icke motsvarades av ökat värde å hans egendom. Emellertid hade mot en sådan rätt anförts vissa närmare angivna, redan av lagberedningen å sin tid berörda betänkligheter, vilka syntes utskottet värda allvarligt beaktande. Dessa förlorade emellertid avsevärt i styrka, då fråga vore om arrenden under kapitalstarka sågverks- och industribolag. Beträffande andra arrenden förekomme ej sällan, att för jordförbättring, som utförts med jordägarens begivande, bereddes arrendatorn vederlag i sammanhang med arrendevillkorens uppgörande för en följande arrendeperiod. Vid bestämmandet av ersättning i förevarande hänseende syntes skäligen hänsyn böra tagas till den avkomst, som arrendatorn under arrendetiden utan motsvarande höjning av legan njutit av förbättringarna.

Utskottets ifrågavarande utlåtande, beträffande vilket ett flertal reservationer avgåvos, bifölls av riksdagens båda kamrar; och avläts den 6 juni 1924 skrivelse till Kungl. Maj:t i enlighet med det sålunda fattade beslutet.

På grund av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 20 i sistnämnda månad tillkallade chefen för justitiedepartementet under loppet av fjolåret dels tvenne jurister att inom departementet biträda vid fortsatt utredning av bl. a. frågan om social arrendelagstiftning och dels fyra jordbruksidkande ledamöter av riksdagen från skilda delar av landet att i egenskap av sak-

*Sakkunniga
att biträda vid
fortsatt bered-
ning av frå-
gan om social
arrendelag-
stiftning.*

kunniga biträda vid nämnda utredningsarbete, vilket enligt vad utskottet inhämtat, alltjämt fortgår.

Motiveringen till förevarande motioner. Efter en erinran om den av fjolårets riksdag avlåtna skrivelser i ämnet har i motiveringen till nu förevarande motioner anförts:

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.

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 modifikation 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 nödvändiggör, att tillbörligt utrymme lämnas för den fria avtalsrätten mellan jordägare och arrendator. Sålunda är — för att taga ett exempel — det större jordbruket mångenstädes 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 ovanberörda avseenden även i fortsättningen regleras genom fria avtal mellan jordägare och arrendator, i synnerhet som detta kan ske utan olägenhet för någongdera 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 förän-

leda 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 här för 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 särslagstiftning 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 norrländslagen — begränsa de föreslagna lagbestämmelsernas tillämplighetsområde till fastigheter, tillhöriga bolag eller förening för ekonomisk verksamhet, och sålunda undantaga arrendator 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.

Därjämte hava motionärerna lämnat en specialmotivering till de särskilda stadgandena i det av dem framlagda lagförslaget. Beträffande denna tillåter sig utskottet att hänvisa till motionernas innehåll.

På sätt av det föregående framgår, pågår för närvarande inom justitiedepartementet av riksdagen begärd utredning angående lagstiftning, syftande till att bereda vissa arrendatorer och brukare av annans jord större trygghet och en jämväl i övrigt förbättrad ställning i arrendeförhållandet. Enligt vad utskottet erfarit har ifrågavarande utredningsarbete, för vilket inga bestämda direktiv givits, ännu icke fortskridit så långt, att bestämd ståndpunkt tagits till frågan, huruvida de bestämmelser, som tillämnas beträffande de båda av nu förevarande motioner berörda spörsmål, böra givas sådan allmängiltighet, att de lämpligen böra inrymmas i den allmänna nyttjanderättslagen. Såsom framgår av utskottets förut omförmälda, av riksdagen godkända fjolårsutlåtande förklarade ock utskottet däri, att frågan, huruvida de bestämmelser, som i de i utlåtandet avsedda hänseendena kunde visa sig vara erforderliga, borde inrymmas i en särskild för hela riket gällande lag, vilken jämväl skulle ersätta den norrländska arrendelagen, eller de med större fördel skulle kunna inarbetas i allmänna nyttjanderättslagen eller en kombination av båda dessa lagformer skulle vara att föredraga, icke kunde för det dåvarande tillförlitligen bedömas såsom nära sammanhängande med det resultat, den fortsatta utredningen kunde giva. Vid nu angivna förhållanden synes utskottet icke lägligt, att riksdagen skulle i frågans nuvarande läge upptaga till förnyat bedömande de i motionerna väckta spörsmålen, lösryckta från det vidare sammanhang, vari de

*Utskottets
yttrande.*

genom fjolårets riksdagsbeslut redan hänskjutits till Kungl. Maj:t med påkallande av förslag till lagstiftning i ämnet.

Beträffande den föreslagna avfattningen av de av motionerna berörda lagrummen vill utskottet anmärka, att den i 11 § av allmänna nyttjanderättslagen inrymda bestämmelsen om viss tid för till- och avträdessyners hållande i motionärernas förslag kommit att bortfalla, att den i förslagets 17 § förekommande hänvisningen till 10 § andra stycket rätteligen avser sistnämnda §:s tredje stycke, samt att de i förslagets 10 och 11 §§ förekommande, från norrländska arrendelagen hämtade uttrycken, »syn, som i denna lag sägs» och »syn, som i denna lag avses» ej i sin sålunda föreslagna form låta sig i allmänna nyttjanderättslagen inpassas.

Med stöd av det sålunda anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motioner icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 5 maj 1925.

På andra lagutskottets vägnar:

BROR PETRÉN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Bror Petrén, Linder, Sigfrid Hansson, Martin Svensson, Schedin, von Stockenström, Lundell* och *Åkerberg**;

från andra kammaren: herrar *Magnusson* i Kalmar, *Hagman, Johansson* i Kälkebo, *Wallerius,* Andersson* i Rasjön,* *Olovson* i Västerås, *Anderson* i Storegården och *Pettersson* i Hällbacken.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Martin Svensson, Lundell* och *Anderson* i Storegården.