

Nr 304.

Av herr **Lindhagen m. fl.**, om optionsrätt till förnyat arrende.

En kardinalpunkt i jordkommissionens förslag till social arrendelag var införande av *optionsrätten till förnyat arrende*. Den föreslogs skola omfatta en tid av femton år vid varje arrendetids slut. Ingenting är rimligare än detta och ingenting är mera eftersträvat av arrendatorerna.

En småbonde får sitta på sin egendom, så länge han önskar, och det anses ju allmänt vara den bästa ordningen. Tryter arbetskraften, kan han få hjälp av sina barn eller också säljer han hemmanet och förbehåller sig födoråd eller drager sig tillbaka med sin köpeskilling. Arrendatorerna önska framför allt någon trygghet för ålderdomen. Därför anse de allmänt optionsrätten för dem vara en oundgänglig förmån, så länge de ej beredas tillfälle att med stöd av det allmänna förvärva jordbruket med tillbehör vid för dem läglig tid och på skäliga villkor. Vid arrendatorskongressen i Bräcke hösten 1926 äskades tillika, att arrendelagen åtminstone tillerkände dem *födorådsförmåner* ur hemmanet vid avträdet från arrendet. De önskade ej längre nöja sig med den nuvarande ordningen, enligt vilken arrendatorerna till större delen efter ett slitsamt liv förlorade varje hem och hamnade hos fattigvården.

Norrlandskommittén betonade, att »sammanhanget mellan arrendatorernas frigörelse, en social arrendelag och en vanhävdslag är ouplöslig». Den nöjde sig dock med att föreslå en tjuguarig arrendetid med den motiveringen, att arrendatorn därigenom dock fick sitt arbetsfält givet för hans kraftigaste mannaålder. Två reservanter (Kronlund och Lindhagen) frågade redan då, med vilken rätt han skulle berövas sitt hem just vid den tid, då kraften började tryta.

Nu ställer det sig så, att arrendatorer, som fått arrendekontrakt på föreskrivna 15 år efter norrländska arrendelagens ikraftträdande den 1 september 1909, nu i växande antal, sedan de 15 åren utgått, få finna sig såsom tillförne i den korta arrendetid, som bolagen förutna dem. Någon norrlandslagstiftning i fråga om arrendetiden existerar icke längre för dem.

Jordkommissionen fann tiden inne att häva detta missförhållande. Kommissionen föreslog i sitt lagutkast följande bestämmelser:

»12 §.

Vid arrendetidens slut äger arrendatorn rätt till förnyat arrende för en tid av femton år, för så vitt han ej i märklig mån eftersatt vad honom enligt 17 §

ålegat eller det på grund av särskilda förhållanden skulle för jordägaren medföra avsevärt men att hava fastigheten fortfarande upplåten på arrende.

Har arrendatorn under arrendetiden avlidit och finnes efter honom barn eller adoptivbarn eller barns eller adoptivbarns make, tillkomme denne, där ej för sådant fall arrendeavtalet innefattar annat förbehåll, enahanda rätt till förnyat arrende; dock endast för så vitt jordägaren kan skäligen åtnöjas med honom.

Vill arrendatorn ej tillgodonjuta denna rätt eller förmenar jordägaren, att densamma ej bör tillkomma arrendatorn, give det andra parten tillkänna senast sex månader före arrendetidens utgång på sätt, som om uppsägning finnes stadgat.

Har dylikt tillkännagivande från jordägarens sida skett åligger det honom, därest arrendatorn påfordrar förnyat arrende, att inom fem månader före arrendetidens utgång hänskjuta tvisten till avgörande av skiljemän såsom i 2 kap. 8 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom omförmäles vid äventyr att arrendeavtalet eljest skall anses förlängt på femton år i enlighet med denna lag.

Jordägaren skall anses hava hänskjutit tvisten till skiljemän, när han lämnat motparten skriftlig underrättelse om sitt val av skiljoman.

13 §.

Vill någon i fall som 12 § omförmäler påkalla ändring i arrendevillkoren, skall tillkännagivande därom med uppgift å de ändringar, som äskas, göras inom tid och på sätt, som i tredje stycket sagda paragraf sägs. Part, som sålunda påkallat ändring i arrendevillkoren, har att, därest skriftlig överenskommelse med andra parten angående ändringen ej kan träffas såsom i 12 § fjärde och femte styckena sägs, hänskjuta frågan till avgörande av skiljemän. Försummas det, vare frågan om ändringens vidtagande förfallen.

Ej må av arrendatorn verkställda förbättringar föranleda förhöjning av arrendeavgiften.

14 §.

Är vid arrendetidens utgång frågan om arrendeavtalets förlängning ännu på prövning beroende, vare arrendatorn ej skyldig frånträda arrendet. Prövas där-
efter vid frågans slutliga avgörande förnyat arrende ej tillkomma arrendatorn, vare arrendatorn skyldig avflytta å den fardag, som infaller näst efter det avgörandet skett. För den tid arrendatorn efter arrendetidens utgång fortfarande med brukningen, gällde de förutvarande arrendevillkoren. Har uppskovet med frågans avgörande vållats av arrendatorn, vare han skyldig gälda jordägaren skadestånd. Kunna parterna ej enas angående skadeståndet, skall frågan avgöras av skiljemän såsom i 2 kap. 8 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom sägs.

Vad nu sagts om arrendatorn, gälle jämväl arrendatorns anhörig, som i 12 § sägs, därest han framställt anspråk å rätt till arrende.»

Beslutet om en förnyad optionsrätt, så vitt rörde arrendatorer under bolag och ekonomiska föreningar, omfattades enhälligt av jordkommissionens ledamöter (Carl Lindhagen, Michael Ehrenborg, Åke Ingeström, Carl Jansson i Edsbäcken, C. J. Johansson i Uppmälby, O. Olsson i Kullenbergstorp, G. Gust. Pettersson i Hällbacken och Nils Wohlin).

Det bör bemärkas, att staten och åtskilliga stiftelser tillägga sina arrendatorer optionsrätt efter utgången av arrendeperioderna på 20 år vardera.

De jordsakkunnige (O. Nilsson i Tånga, David Petterson i Bjälbo, Gustaf Andersson i Rasjön och Nils Gabrielson i Teg) ha enhälligt bestämt avstyrkt

jordkommissionens förslag. Den anse, att jordägarens rätt att förfoga över sin jord skulle därmed alltför mycket beskäras. På samma gång medgiva de, att arrendeförhållandet under den föregående långa arrendetiden dock vunnit sådan stadga, att, därest fastigheten fortfarande utarrenderas, någon risk knappast förefunnes för en skötsam arrendator att icke erhålla förnyat arrende. Man kan i stället snarare fråga sig, vad det då finnes för risk att lagstadga en optionsrätt, som ger trygghet. En mindre skötsam arrendator kan under alla förhållanden uppsägas av en lång rad i lagen uppräknade anledningar. Jordsakkunniga hade, utom Andersson i Rasjön, dessutom uppdelat den femtonåriga arrendetiden i tre perioder om fem år vardera med en i viss mån begränsad optionsrätt vid de båda sista tillfällena.

Justitieministern diskuterar icke ens denna huvudfråga. Hans uttalanden i de särskilda ämnena känna för övrigt icke till något annat än jordsakkunnigas förslag och vederbörande ämbetsverks utlåtanden. Jordkommissionens namn förekommer i justitieministerns egen mun knappast en enda gång, ehuru även dess förslag förelåg till bedömande på regeringens bord och i själva verket utgjorde grundvalen för både sakkunnigas betänkande och ämbetsverkens opinionsyttringar.

(Motiv i övrigt bl. a.: sid. 41, 52, 75 under 12 § samt jordkommissionen del VI sid. 121—123.)

Det hemställes,

att riksdagen, med anledning av propositionen om social arrendelagstiftning, ville

1) besluta sådant tillägg, att arrendator under bolag och med dem likställda jordägare tillerkännes för hela riket, eller, om detta ej bifalles, åtminstone i norrlandslagen sådan optionsrätt som, på sätt ovan sägs, föreslagits av jordkommissionen;

2) eller, om riksdagen anser sig ej beredd formulera tillägget, hos Kungl. Maj:t begära förslag till en formulering i sådant syfte.

Stockholm den 23 mars 1927.

Carl Lindhagen.

S. Luterkort.

J. G. Walles.

Per Norin.

Carl Eriksson.

