

Nr 360.

Av herr **Johanson, Karl Emil**, m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m. m.

Det förslag till revision av gällande arrendelagstiftning, som framlagts i Kungl. Maj:ts proposition nr 346 den 8 oktober 1943, har till syfte att för arrendatorsklassen skapa förbättrade ekonomiska och sociala förhållanden. Det har ansetts vara ett samhälleligt intresse, att denna stora grupp jordbrukare beredes möjlighet att utöva sin näring under villkor, som i fråga om trygghet och ekonomisk rörelsefrihet så nära som möjligt överensstämmer med den självägande jordbrukarens. För tillgodoseendet av detta syfte har lagstiftningens medverkan ansetts påkallad i två olika hänseenden. Det har sålunda ansetts erforderligt att genom lagbestämmelser dels tillförsäkra arrendatorerna en tryggare besittningsrätt, som kan låta dem skörda frukterna av deras arbete, samt dels reglera de ekonomiska mellanhavandena mellan jordägare och arrendatorer på ett sätt, som innebär en rättvis avvägning av dessa förpliktelser.

Den tryggare besittningsrätten vilja lagstiftarna bereda arrendatorerna genom att tillförsäkra dem optionsrätt och förköpsrätt. En för arrendatorerna förmånligare avvägning av vissa ekonomiska förpliktelser avser förslaget att åstadkomma genom bl. a. tvingande bestämmelser om byggnadsskyldighetens fördelning, om rätt för arrendatorerna till ersättning för vissa förbättringar samt om legans reglering i vissa fall genom skiljemän.

Mot dessa principiella grunder för en arrendelagstiftning kunna berättigade erinringar knappast göras. Det torde få anses vara till jordbrukets och jordbrukareklassens samt därmed även till samhällets nytta, att jämväl innehavarna av arrendejord kunna överblicka och disponera sin verksamhet för så lång tidrymd framåt, att de vilja och våga göra personliga och ekonomiska insatser för att bringa sina jordbruk i god kultur. En trygg besittningsrätt under en följd av år är en förutsättning för ett framgångsrikt jordbruk. Även om förhållandet mellan jordägare och arrendator redan vid nu gällande lagstiftning i allmänhet är gott och dessa synpunkter genom frivilliga överenskommelser beaktas, torde förekomsten av undantag härifrån motivera en revision av gällande arrendelagstiftning.

Det är emellertid icke tillräckligt, att den principiella grund, varå lagförslaget sålunda byggts, är riktigt. Det kräves jämväl, att den praktiska

utformningen i lagbestämmelser av de grundläggande principerna blir i alla delar väl avvägd. I detta hänseende hava vi funnit anledning till vissa erinringar.

Dessa avse i några fall ändringar i lagtextens sakliga innehåll. I andra fall synes den formulering, lagbestämmelserna erhållit, vara så svävande, att det för en kommande lagtillämpning vore av värde, att riksdagen i motiven gjorde distinkta uttalanden om vad man med resp. bestämmelser avsett.

Våra ändringsyrkanden samt förslag om förtydliganden äro följande:

§ 7.

Denna paragraf inrymmer en utvidgning av sublokationsrätten, som i visst hänseende synes oss olämplig. Med den formulering, paragrafen erhållit, är arrendatorn förbjuden uppföra och uthyra hus till bostad, men han äger »uthyra rum till bostad». Får denna bestämmelse tolkas så, att arrendatorn tillfälligt äger upplåta bostad åt å platsen arbetande eller vistande person, saknas anledning till erinran mot bestämmelsen. Får denna däremot anses innebära rätt för arrendatorn att stadigvarande upplåta bostad åt person eller familj, som därigenom i orten kunde förvärva hemortsrätt, är bestämmelsen olämplig. Jordägaren bör ej vara skyldig tåla, att å fastigheten stadigvarande bosättes folk, som där ej har sin verksamhet.

Samma är förhållandet med rätten att upplåta ouppodlad mark till uppplagsplats eller liknande ändamål. I propositionen har gent emot arrendeutredningens förslag den ändring vidtagits, att sådan rätt endast skall gälla beträffande ouppodlad mark. Därmed borde enligt departementschefens uttalande olägenheterna av denna sublokationsrätt vara undanröjda. Vi kunna ej dela denna uppfattning. Skadan för jordägaren ligger icke i, att till äventyrs ett stycke åker disponeras för annat ändamål, utan skadan ligger däri, att en del av fastigheten upplåtes för främmande verksamhet, som kan hava karaktär av rörelse. Om arrendatorn upplåter en del av fastighetens skogs- eller betesmark till uppplag för virke, kunna betydande skador vållas å jordägarens skog genom de härjningar av mörghorrar och barkborrar samt andra skadeinsekter, som normalt uppstå kring uppplag av virke. Upplag för exempelvis ett tegelbruks eller en cementrörsfabriks produktion äro i hög grad vanprydande samt draga till platsen tung trafik och betydande arbetarestyrkor, vilket jordägaren knappast bör vara skyldig tåla.

Vi få därför hemställa, att någon utvidgning av nu gällande sublokationsrätt ej genomföres.

§ 17.

Om arrendatorn låter enligt plan verkställa bl. a. täckdikning med användande av tegelrör, så är han enligt denna paragraf berättigad att i viss

ordning av jordägaren erhålla ersättning för värdet av rören. Enligt vår mening bör arrendatorns rätt till berörda slag av ersättning avse jämväl andra slags rör av beständig karaktär, vilka av t. ex. hushållningssällskaps tjänsteman eller lantbruksingenjör godkännas.

§ 49.

I denna paragraf definieras de arrenden, som skola lyda under den »sociala» arrendelagstiftningen. Här ha i förslaget vidtagits de till sina verkningar utomordentligt betydelsefulla förändringarna, att arrenden under huvudgård införts under de sociala bestämmelserna, att nedre arealgränsen för de enligt nu gällande rätt under sagda bestämmelser lydande arrendena helt borttagits samt att övre arealgränsen för sistnämnda arrenden höjts från 25 till 50 hektar odlad jord. I denna utvidgning av den sociala arrendelagstiftningens tillämpningsområde har därvid dock gjorts den inskränkningen, att stadgandena om arrendetid, optionsrätt och förköpsrätt ej skola äga tillämpning, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggetorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning.

Denna undantagsbestämmelse är för skogsbruket av synnerlig betydelse. Dess försörjning med arbetskraft kan nämligen icke ordnas, med mindre till skogsarbete villiga och dugliga personer kunna bosättas å de mindre jordbruken i skogsbygderna. Skulle skogsjordbruken i större omfattning komma att innehavas av till skogsarbete ovilliga eller oförmögna personer, vilka genom optionsrätten kunde disponera ställena för avsevärd tid framåt, skulle skogsbygdens redan nu svårlösta arbetskraftproblem ytterligare kompliceras. Ehuru det ovan återgivna stadgandet i 49 §, andra stycket, kan synas tämligen tydligt definiera de arbetarejordbruk, för vilka bestämmelserna om minimiarrendetid och optionsrätt ej skola gälla, kan det dock med säkerhet emotses, att vid den framtida lagtillämpningen meningskiljaktigheter skola uppstå härom. Det är en i skogsbygderna ingalunda ovanlig företeelse, att arbetare vid närliggande industrier, vägarbetare, chaufförer eller hantverkare under förebärande av villighet till skogsarbete söka överkomma för skogsarbetare avsedda jordbrukslägenheter. Befinnas dessa arrendatorer sedan ovilliga, olämpliga eller oförmögna till skogsarbete och jordägaren därför vid arrendetidens utgång vägrar förnyat arrende, komma arrendatorerna säkerligen att hävda, att de äga sin väsentliga försörjning av jordbruket samt därför äga optionsrätt. För att syftet med nu ifrågavarande undantagsbestämmelse verkligen må kunna tillgodoses, vore det därför av värde, att riksdagen ville uttala, att vid den praktiska lagtillämpningen gränsdragningen för »mindre brukningsdel» bör så avvägas, att jordägarens behov av arbetskraft därigenom icke kan äventyras.

§ 53.

I denna paragraf angivas de förutsättningar, under vilka optionsrätten kan brytas och jordägaren själv berättigas återtaga arrendet. Såsom skäl för optionsrättens brytande gäller, att jordägaren själv eller i lagtexten angivna anförvanter till honom skola bruka egendomen. Bland sådana anförvanter äro icke upptagna syskon eller syskons barn. Enligt vår mening böra emellertid i berörda hänseende syskon och syskons barn jämställas med make och bröstarvingar. Vi få i detta sammanhang erinra därom, att försäljning till syskon bryter den föreslagna förköpsrätten.

Ett annat motiv för optionsrättens brytande är, att det för jordägaren medför påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. I departementschefens uttalanden i propositionen (sid. 64—65) har framhållits, att behovet av en reglering av arrendejordbruk i rationaliseringssyfte skall anses som sådan omständighet, som bryter optionsrätten. Vi vilja för vår del ytterligare understryka den synnerliga betydelsen av att jordägaren beredes möjlighet att för avsedd reglering av ett antal arrendejordbruk i och för bildande av mer bärkraftiga sådana återtaga arrendena. Emellertid kan det ej sällan inträffa, att närliggande smärre arrenden, som samtidigt böra ingå i en reglering för bildandet av bärkraftiga familj jordbruk, löpa med olika arrendeperioder och alltså, även om optionsrätten får brytas, återgå till jordägarens rådighet under olika år. Då det för jordägaren kan vålla avsevärda svårigheter att taga ett antal dylika jordbruk under eget bruk under ett eller några år, till dess att regleringen i ett sammanhang kan genomföras beträffande alla de berörda fastigheterna, anse vi det angeläget, att lagen kompletteras med bestämmelse därom, att jordägaren i dylikt fall äger rätt att tillfälligt upplåta de berörda jordbruken för kortare tid än fem år.

§ 54 jämförd med §§ 52—53.

Enligt stadganden i §§ 52—53 skall arrendatorn senast ett år före arrendetidens utgång meddela jordägaren, om han vill tillgodonjuta nytt arrende. Likaså gäller ett års uppsägning, om jordägaren anser sig vilja och kunna vid arrendeperiodens utgång återtaga fastigheten. Har uppsägning av arrendet inom sagda ettåriga tidsfrist icke skett från endera sidan skall sålunda arrendet förnyas. Påkallas därvid från någondera sidan ändring av arrendevillkoren, gäller enligt 54 § blott 8 månaders aviseringstid. När kraven om ändrade arrendevillkor framföras från endera parten, har sålunda den andra parten redan betagits möjligheten av att uppsäga arrendet. Denna ordning synes oss olämplig. Det kan exempelvis tänkas inträffa, att arrendatorn framställer sådana krav om sänkning i arrendeavgälden, att jordägaren skulle finna det lämpligare att övertaga jordbruket själv hellre än att låta saken gå till skiljemän. De olika aviseringstiderna för arrendets upphörande och för arrendevillkorens ändrande inbjuda till ett lurpassande

från parternas sida, som är föga tilltalande. Aviseringstiden för ändrade arrendevillkor enligt 54 § bör därför höjas till ett år.

§ 60 jämförd med § 59.

Enligt 59 § skall vid tillträdet hållas syn samt därvid föreskrivas de nybyggnader samt större reparationer, som det åligger jordägaren att utföra, ävensom fastställas den tid, inom vilken sagda arbeten skola vara utförda. Emellertid kan enligt 60 § arrendatorn det oaktat under arrendeperioden påfordra, att ytterligare nybyggnader eller reparationer, som han anser behövliga, efter förnyad syn skola åläggas jordägaren. Detta även om arrendetiden är så kort som fem år. Därest icke skada å byggnad uppstått genom eld, storm eller annan naturhändelse, anse vi detta förnyade krav mot jordägaren så kort tid efter tillträdessynen oberättigat. Har jordägaren enligt 59 § fullgjort alla de byggnadskrav, som tillträdessynen uppställt, bör han äga rätt att åtminstone i fem år äga trygghet mot förnyade krav från arrendatorns sida. 60 § kan i nuvarande lydelse rent av uppamma trakasserier från arrendatorn mot jordägaren. Lagen bör ej medverka här till. Vi påyrka därför, att under de första fem åren efter tillträdessynen nya byggnadskrav ej få framställas mot jordägaren utom i fall av brandskada eller annan skada genom naturhändelse. § 60 bör i detta avseende ändras.

68 § jämförd med övergångsbestämmelserna.

Enligt 68 § äger jordbrukskommissionen, då särskilda omständigheter därtill föranleda samt om avtalet innehåller förbehåll, att medgivande därtill må sökas, bevilja dispens från något eller några av lagens sociala stadganden. I de flesta fall torde sådan dispens komma att avse jordägarens byggnadsskyldighet enligt 59 §. Enligt övergångsbestämmelserna är det emellertid möjligt att beträffande arrendeavtal, ingångna före lagens ikraftträdande, för vilka optionsrätt dock skall gälla, erhålla dispens beträffande byggnadsskyldigheten även utan att arrendatorn därtill lämnat sitt medgivande.

Såvitt vi kunnat finna av förslaget, kräves sålunda beträffande avtal, som slutits efter den nya lagens ikraftträdande, städse arrendatorns medgivande till att dispens må sökas. Denna bestämmelse är enligt vårt förmenande för hård och kan komma att ställa jordägaren inför allt för betungande krav. Då det givetvis är ett arrendatorns ekonomiska intresse, att fastighetens åbyggnader så snart som möjligt bringas i det skick, som i 59 § sägs, lär han väl ofta komma att vägra, att förbehåll om dispens intages i avtalet. Jordägaren blir då nödgad att omedelbart fullgöra byggnadsskyldigheten, vilket kan bli utomordentligt betungande ur ekonomisk synpunkt.

Vi hemställa därför, att det av lagrådet framlagda förslaget om generell anstånd med byggnadsskyldigheten till den 1 juli 1949 måtte vinna riksdagens bifall.

I enlighet med vad ovan anförts få vi hemställa,

att riksdagen ville göra nedan omtalade omredigeringar av följande paragrafer, nämligen:

vid § 7 sådan ändring att sublokationsrätten ej utvidgas utöver vad nu gäller;

vid § 17 sådan ändring att arrendatorns rätt i vissa fall till ersättning för tegelrören vid täckdikning utvidgas att avse även ersättning för andra använda rör av bestående hållbarhet;

vid § 53 sådan ändring att dels optionsrätten må kunna brytas, om jordägarens syskon eller syskonbarn skola övertaga fastighetens brukande, och dels jordägaren berättigas att, vid fall av omreglering av flera arrendelotter i rationaliseringssyfte, utarrendera en eller flera arrendelotter kortare period än fem år, på det att arrendena vid samtliga de till reglering avsedda lotterna må kunna utlöpa samtidigt;

vid § 54 sådan ändring att krav om ändrade arrendevillkor, som för ny arrendeperiod uppställas av endera parten, skall delgivas andra parten senast ett år före arrendetidens utgång;

vid § 60 sådan ändring att arrendatorn ej berättigas att under femårig arrendeperiod framställa krav om byggnadsarbeten gent emot jordägaren utöver de arbeten, som fastställts vid tillträdessynen, för så vitt ej byggnad skadats genom brand eller naturhändelse;

vid § 68 och övergångsbestämmelserna sådan ändring att lagen medger generellt anstånd till den 1 juli 1949 med all byggnadsskyldighet.

Stockholm den 30 oktober 1943.

K. E. Johanson.

J. B. Johansson.

Gustaf Velander.