

Nr 37.

Ankom till riksdagens kansli den 1 juni 1943 kl. 3 e. m.

Utlåtande i anledning av väckta motioner om åtgärder till förhindrande av oskäligen arrendestegring.

Andra lagutskottet har till behandling förehåft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nämligen nr 62 i första kammaren av herr *Persson m. fl.* samt nr 61 i andra kammaren av herr *Nilson* i Spånstad *m. fl.*

I motionerna, vilka äro likalydande, har hemställts, att riksdagen måtte »besluta i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om åtgärder snarast möjligt avseende förhindrande av oskäligen arrendestegring».

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för denna anhållan, får utskottet hänvisa till motionerna.

I *lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom*, 2 kapitlet, den s. k. allmänna arrendelagen, intogs genom lag den 27 juni 1927 särskilda bestämmelser om vissa jordbruksarrenden, vilka bestämmelser återfinnas i 45—54 §§ i kapitlet (»sociala arrenden»). Bestämmelserna avse sådant arrende av jord å landet, som omfattar odlad jord till en vidd av minst fyra och högst tjugufem hektar, under förutsättning att jorden tillhör antingen bolag eller ekonomisk förening eller ock enskild person, vilken icke är mantalskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och vilken uppenbarligen besitter fastigheten huvudsakligen i ändamål att därav bereda sig inkomst annorledes än genom jordbruket. Enligt 47 § skall lega, som utsättes i penningar eller naturalster, vara till beloppet bestämd. I lagrummet stadgas vidare, att om i orten inträffar allmän svårare missväxt, arrendatorn äger njuta skäligen nedsättning i legan, där denna är utsatt i penningar eller naturalster.

Lagen den 25 juni 1909 om arrende av viss jord å landet i Norrland och vissa delar av Svealand, den s. k. norrländska arrendelagen omfattar jordbruksarrenden i nämnda delar av riket, tillhöriga bolag eller ekonomisk förening eller sådan enskild person som nyss nämnts och vilka äro av väsentligen samma storlek som de sociala arrendena. Om dessa arrenden gälla bestämmelser av i huvudsak samma innehåll, som i 47 § allmänna arrendelagen.

I övrigt finnas icke i den allmänna eller i den norrländska arrendelagen några bestämmelser om jämkning av avtalad arrendeavgift.

Enligt *lagen den 5 mars 1943 om jämkning av arrendeavtal i vissa fall* kan arrendator påfordra skäligen jämkning i arrendeavtal under förutsättning att detta slutits före den 1 september 1940 och arrendatorn däri åtagit sig att

utgöra arrendet till minst hälften genom avlämnande av mjölk eller smör. Såsom förutsättning för att jämkning som här avses skall kunna ske fordras tillika, att arrendevillkoren på grund av rådande förhållanden befinnas för arrendatorn oskäligt tyngande. Jämkningsen kan endast avse det i jordbruksalster bestämda arrendet såvitt det avser år 1943. Kunna jordägaren och arrendatorn icke enas om den jämkning av arrendet, till vilken arrendatorn sålunda är berättigad, eller om det sätt, varpå jämkningen må komma arrendatorn till godo, skall frågan avgöras av särskild nämnd. Där ej annorlunda mellan jordägaren och arrendatorn åsämjes, må den jämkning av arrendet, till vilken arrendatorn är berättigad, icke utan synnerliga skäl av nämnden bestämmas på sådant sätt, att därigenom arrendet i vad det bestämts i mjölk eller smör nedsättes för den tid jämkningen avser med mer än två tredjedelar av prisstegringen efter den 14 mars 1940 å nämnda produkter.

I anledning av den prisstegring, som inträdde i samband med 1914—1918 års världskrig, tillkom *lagen den 28 juni 1918 med vissa bestämmelser mot oskälig arrendestegring*. Lagen avsåg det fall, att arrendator var pliktig att helt eller huvudsakligen utgöra arrende genom avlämnande av naturalster samt å dylikt vederlag inträtt sådan prisstegring, som vid avtalets ingående icke låtit sig beräkna, och den utfästa legan i följd därav var uppenbart oskälig. I sådant fall skulle arrendatorn äga rätt att påfordra, att skälig andel i prisstegringen kom honom till godo. Denna lag gällde till den 1 juni 1919. Regleringen förlängdes sedermera genom flera varandra avlösande lagar in till den 1 mars 1923.

Den 22 juni 1921 utfärdades jämväl en lag om jämkning i vissa fall av arrendator åliggande dagsverksskyldighet på grund av oberäknelig prisstegring efter avtalets ingående. Denna lag gällde till följd av förlängning genom senare lag till den 1 mars 1923.

Frågan om reglering av arrendeavgifter har sedermera varit föremål för riksdagens prövning vid flerfaldiga tillfällen i anledning av väckta motioner.

Sålunda framställdes vid *1930 års riksdag* ett yrkande av herr Herou i en motion, II: 70, att riksdagen måtte besluta hos Kungl. Maj:t begära utredning angående bestämmelser om maximitaxa vid de arrendeavtal, där sociala arrendelagarna lände till efter rättelse.

Sammansatt andra lag- och jordbruksutskottet anförde i utlåtande nr 1:

Mot ett förfarande sådant som det i motionen ifrågasatta måste enligt utskottets mening resas starka betänkligheter ur principiell synpunkt. Utskottet har sig icke heller bekant, att sådana missförhållanden i fråga om arrendeavgifternas höjd förekomma, att den mycket vanskliga åtgärden med maximitaxa genom offentlig myndighet skulle vara av behovet påkallad. Utskottet kan följaktligen icke tillstyrka ifrågasatt motion.

Reservation anfördes av herr Lindhagen.

Riksdagen avlog motionen.

Enahanda yrkande framställdes av herr Herou m. fl. jämväl i en motion, II: 143, vid 1932 års riksdag.

Andra lagutskottet anförde i utlåtande nr 22, bland annat:

Sammansatt andra lag- och jordbruksutskott uttalade sig redan år 1930 mot ett fastställande av maximitaxor för arrendeavgifter. Att en dylik åtgärd är ägnad att ingiva starka betänkligheter torde ock vara tydligt. Såsom framgår av sociala jordutredningens betänkande den 5 december 1931 med förslag till vissa ändringar i den sociala arrendelagstiftningen har den gällande skärpta arrendelagstiftningen i sin mån föranlett, att skogsbolag numera i stor utsträckning söka avveckla arrendesystemet och försälja arrendegårdarna. En dylik utveckling är — såsom motionärerna ock uppmärksammat — under nu rådande ekonomiska förhållanden förenad med olägenheter. Den ytterligare skärpning i arrendelagstiftningen, varom hemställes i förevarande motion, kunde emellertid befaras ytterligare pådriva den nämnda utvecklingen. Med hänsyn till jordbrukets nuvarande osäkra och vanskliga ekonomiska förhållanden samt de ovissa framtidsutsikterna för denna näring möter det också stora svårigheter att finna skäliga grunder för fastställande av maximitaxor för arrendeavgifter.

Utskottet hemställde, att motionen icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Särskilt yttrande avgavs av herr Lindhagen.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

I motion I: 278 vid 1934 års riksdag yrkade herr Lindhagen, att riksdagen ville hos Kungl. Maj:t påkalla en verksam reform av arrendesystemet genom lagar om bl. a. reglering av arrendebelopp.

I utlåtande nr 41 avstyrktes motionen i denna del av andra lagutskottet. Herr Lindhagen avgav reservation. Vad utskottet hemställt bifölls av riksdagen.

Vid 1935 års riksdag yrkades i motion I: 258 av herr Lindhagen, att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära utredning rörande rätt för arrendator att kunna framtvunga reglering av arrende, samt i motion II: 343 av herr Falk om anhållan hos Kungl. Maj:t om utredning angående befogenhet för samhället att genom sina organ i vissa fall fastställa arrendebelopp.

Andra lagutskottet hemställde i utlåtande, nr 15, under hänvisning till att en allmän revision av arrendelagstiftningen inom kort skulle påbörjas, att motionerna icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd. Tvenne reservationer anfördes.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

I motionen II: 62 yrkade herr Herou m. fl. vid 1936 års riksdag utredning om bestämmelser rörande maximitaxa vid arrendeavtal, där de sociala arrendelagarna lända till efterrättelse. I motionen II: 187 ifrågasattes vid samma års riksdag av herr Falk en betydligt mera omfattande lagbestämmelse, innefattande möjlighet för samhället att i vissa fall genom sina organ bestämma arrendebeloppen.

Andra lagutskottet anförde i utlåtande, nr 30, att riksdagen såväl år 1930 som år 1932 uttalat starka betänkligheter mot förslag rörande bestämmelser om maximitaxor för arrendeavgifter. Skäl hade enligt andra lagutskottets mening icke anförts, som borde föranleda riksdagen att ifrågasätta utredning angående spørsmålet om att i lagstiftningen införa regler i sådant hänseende. Utskottet avstyrkte därför de förslag, som härutinnan framställts i motionerna.

Flera reservationer anfördes.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 8 maj 1936 tillkallade statsrådet och chefen för jordbruksdepartementet samma dag särskilda sakkunniga för verkställande av utredning och avgivande av förslag rörande arrendelagstiftningen. De sakkunniga, som antagit benämningen *1936 års arrendeutredning* hava den 9 november 1938 avgivit betänkande med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen (statens off. utredn. 1938: 38).

Arrendeutredningen föreslår gemensamma bestämmelser för de nuvarande s. k. sociala arrendena och de arrenden, som omfattas av den norrländska arrendelagstiftningen. Ifrågavarande bestämmelser föreslås emellertid skola omfatta jämväl andra arrenden än de nu nämnda. Bestämmelserna skola nämligen äga tillämpning å upplåtelse på arrende av fastighet, som omfattar högst tjugufem hektar odlad mark, såvida densamma tillhör bolag, förening eller stiftelse eller utgöres av torp eller annan brukningsdel, som tillhör enskild person eller fideikommiss och lyder under huvudgård eller äges av sådan enskild person, som avses i den sociala och den norrländska arrendelagstiftningen. Upplåtelse för viss tid skall, då det gäller nu nämnda arrenden, ske för minst fem år. Vid utgången av arrende, som gäller för viss tid, skall arrendatorn i regel äga rätt till nytt arrende för en tid av fem år. Optionsrätt skall sedan få utövas vid utgången av vart femte år. Jordägaren eller arrendatorn skall vid optionsrättens utövande äga påkalla ändring av arrendevillkoren. Om överenskommelse därom ej kan nås, skall frågan avgöras av skiljemän.

1943 års lag om jämkning av arrendeavtal i vissa fall hade sin motsvarighet i en lag av liknande innehåll *den 6 mars 1942*. Denna lags tillämpningsområde var dock vidsträcktare i två hänseenden. Sålunda avsåg 1942 års lag jämväl arrendeavtal, varigenom arrendatorn utfäst sig att erlægga halva arrendet genom avlämnande av andra jordbruksalster än mjölk eller smör. Dessutom omfattade lagen även en del s. k. persedelarrenden. I lagens 1 § stadgades nämligen, att jämkning även kunde ske av sådana arrendeavtal, vari arrendet var utsatt i jordbruksalster att lösas med penningar efter senast fastställda pris enligt litt. A i länets markegångstaxa eller enligt annan jämförlig värdesättning.

Såsom motiv till 1942 års lag angåvos under förarbetena till lagen de närmast föregående årens dåliga skördeutfall och den inträdda prisstegringen å jordbruksprodukter.

I den proposition, nr 29, varigenom förslaget till 1943 års lag förelades riksdagen yttrade föredragande departementschefen, statsrådet Pehrsson-Bramstorp, bland annat följande:

Vid remiss till lagrådet av 1942 års lagförslag återopade jag som skäl för lagstiftningen i främsta rummet de dåliga skörderesultaten under åren 1940 och 1941 samt den stora stegringen i produktionskostnaderna för jordbrukets produkter. I fråga om skördeutfallet har detta för löpande produktionsår blivit avsevärt bättre än för de två tidigare åren. Med hänsyn härtill kan ifrågasättas huruvida en lagstiftning av ifrågavarande innehåll alltjämt är av behovet påkallad. I sådana fall där arrendatorn förbundet sig att utgöra arrendet till minst hälften genom avlämnande av mjölk eller smör synes mig ett dylikt behov otvivelaktigt vara för handen. Dessa arrendatorer ha nämligen till följd av att mjölkproduktionen alltjämt ligger betydligt under den normala nivån icke kommit i ett så förbättrat läge genom det ökade skördeutbytet, att det kan anses försvarligt att nu borttaga den möjlighet att få till stånd en jämkning av arrendet, som genom förevarande lagstiftning öppnats för dem. Det torde jämväl böra beaktas, att prishöjningarna för jordbruksprodukterna endast hänföra sig till den efter år 1939 inträdda direkta produktionskostnadsstegringen, däri inbegripen den ökade ersättning för eget arbete, som tillkommit jordbrukets utövare. Vid beräkningarna har sålunda hänsyn icke tagits till ökade kapitalkostnader. I viss utsträckning kunna nu anförda skäl återopas för en förlängning av ifrågavarande lagstiftning även i vad densamma gäller arrendatorer, som ha arrendet till minst hälften utsatt i jordbruksalster att lösas med penningar efter senast fastställda pris enligt litt. A i länets markegångstaxa eller enligt annan därmed jämförlig värdesättning. Emellertid torde genom det senaste årets skördeutfall dessa arrendatorers ekonomiska läge ha förbättrats i sådan grad att tillräckliga skäl knappast torde kunna återopas för att beträffande dem utsträcka lagstiftningens tillämpning under ytterligare ett år.

Genom proposition nr 240 till innevarande års riksdag har Kungl. Maj:t framlagt förslag till *lag om fortsatt giltighet av prisregleringslagen den 30 juni 1942 (nr 459)*. Förslaget avser dels förlängning av prisregleringslagen och dels vissa ändringar i lagen. Till grund för förslaget har legat en av statens priskontrollnämnd utarbetad promemoria angående ny prisregleringslag.

Priskontrollnämnden framhåller i denna promemoria — i samband med frågan om prisregleringslagens tillämpningsområde — att ur vissa synpunkter skäl kunde anföras för att arrenden fördes under prisregleringslagen. Från jordbrukarhåll hade en framstöt gjorts i sådant syfte. Priskontrollnämnden hade dock efter viss tvekan kommit till den uppfattningen, att, därest åtgärder skulle vidtagas i fråga om arrendeavgifterna, detta lämpligen borde ske på enahanda sätt som beträffande hyra. Kunde emellertid en reglering på sådant sätt icke åstadkommas, syntes det ur beredskapssynpunkt erforderligt, att arrende fördes in under lagen.

Livsmedelskommissionen anförde i remissyttrande i anledning av priskontrollnämndens promemoria i denna del:

Kommissionen vill vitsorda, att ur vissa synpunkter skäl kunna tala för att arrende göres till föremål för prisreglering i och för förhindrande av en otillbörlig stegring av arrendeavgifterna. Det kan nämligen tänkas, att jordägarna vid förnyelse av arrendeavtal kunna visa benägenhet att söka på ett icke

önskvärt sätt pressa arrendesummorna i höjden. I många fall kan det emellertid icke anses såsom ett samhälleligt önskemål att förhindra höjning av arrendeavgifterna. Arrendeavtal äro ofta slutna på förhållandevis lång tid. En arrendeavgift, som fastställdes för 10—15 år sdan, kan i många fall med hänsyn till de nuvarande förhållandena anses vara alltför låg. Så kunna exempelvis avsättningsförhållandena i trakten ha förbättrats, den arrenderade fastigheten ha försetts med nya byggnader, torrlägningsföretag ha genomförts o. s. v. Enligt kommissionens mening måste det vara förenat med mycket stora svårigheter att avgöra, till vilket belopp arrendet i dylika fall skäligen bör höjas. Därest arrendetiden är relativt lång, erfordras härför en bedömning icke endast av produktions- och avsättningsbetingelserna för närvarande utan även av förhållandena under kommande år. Med hänsyn härtill anser sig kommissionen böra avstyrka statliga ingripanden på förevarande område. Skulle emellertid en prisreglering av arrendeavgifterna anses nödvändig ur andra synpunkter än dem kommissionen i första hand har att beakta, är det kommissionens åsikt, att denna reglering bör ske med stöd av en särskild lag och på liknande sätt som skett beträffande hyra. De nuvarande priskontrollmyndigheterna torde nämligen icke äga den organisation eller vara utrustade med den sakkunskap, som erfordras för att avgöra de invecklade speciella frågor, som med nödvändighet måste uppstå vid en arrendereglering.

Landsorganisationen anförde i remissyttrande bl. a.:

Nyttjanderätt till fast egendom har upptagits som prisregleringsobjekt endast i vad fråga äro om begränsade sakrätter samt förhyrning av lägenhet, på vilken hotell- och pensionatstadgan äger tillämpning. Något hållbart skäl varför icke ytterligare åtminstone arrende lägges under priskontrollen har nämnden icke anført. Nämnden anser att en eventuell reglering av denna fråga bör ske genom speciallagstiftning på sätt skett beträffande hyra. En priskontroll på detta område torde dock varken vara av den omfattning eller äga den allmänna sociala betydelse, som föranlett att hyresregleringen undantagits från nämndens verksamhetsområde. Att inrymma en kontroll över arrendeförhållanden under hyresregleringslagen skulle med hänsyn till denna lags begränsning till tätorterna förutsätta en utbyggnad av hyresregleringens organisation, som uppenbarligen icke är möjlig; å andra sidan kan det knappast ifrågakomma att för en sådan kontroll inrätta speciella organ.

Föredragande departementschefen, statsrådet Wigforss, yttrade i propositionen på denna punkt:

Priskontrollnämnden har upptagit frågan om prisregleringslagens tillämpning vid upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom. Vad först angår arrende har nämnden därvid uttalat att nämnden, dock efter viss tvekan, kommit till den uppfattningen att, därest åtgärder skulle vidtagas i fråga om arrendeavgifterna, detta lämpligen borde ske på enahanda sätt som skett beträffande hyra. Jämväl livsmedelskommissionen och Sveriges lantbruksförbund ha uttalat betänkligheter mot att göra prisregleringslagen tillämplig i fråga om arrenden. Jag delar dessa betänkligheter. Den nuvarande prisregleringslagen är icke så utformad, att den passar för det område, varom nu är tal. Ej heller torde de allmänna prismyndigheterna vara väl skickade att avgöra de frågor av speciell natur, som skulle aktualiseras genom en utvidgning av prisregleringslagen till att omfatta arrenden. Jag förordar därför att, om förhållandena skulle nödvändiggöra en statlig priskontroll med avseende å arrenden, denna fråga göres till föremål för specialreglering.

Andra lagutskottet har i sitt utlåtande, nr 36, i anledning av förevarande proposition tillstyrkt densamma i dess helhet.

Såsom ovan anförts ha i det betänkande med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen, som avgivits av 1936 års arrendeutredning, förordats vissa ändringar, som delvis beröra det i förevarande motioner behandlade spörsmålet. Utredningen har sålunda beträffande ett stort antal arrenden föreslagit, att upplåtelse av mark för viss tid skall ske för minst fem år, att arrendatorn vid utgången av arrende, som gäller för viss tid, regelmässigt skall komma i åtnjutande av optionsrätt samt att, om jordägaren och arrendatorn då arrendet sålunda förlänges icke kunna enas om arrendevillkoren, frågan därom skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, vilka skola fastställa villkoren med hänsyn till vad som kan anses skäligt. Ett på grundval av betänkandet utarbetat lagförslag är för närvarande föremål för lagrådets granskning. Proposition i ämnet kan sålunda förväntas snart komma att framläggas för riksdagen. Det skulle emellertid möjligen kunna ifrågasättas, huruvida icke det nuvarande krisläget påkallar särskilda åtgärder till förhindrande av oskälig arrendestegring. Det synes dock enligt utskottets mening vara lämpligast, att nyssnämnda lagförslag såvitt möjligt avvaktas, innan sådana åtgärder eventuellt vidtagas.

Utskottet.

Utskottet anser sig på grund av vad nu anförts icke böra förorda någon framställning till Kungl. Maj:t i anledning av motionerna. Utskottet vill emellertid framhålla, att såsom av den ovan lämnade redogörelsen framgår frågan om reglering av arrendeavgifter varit aktuell i samband med utarbetande av det genom propositionen nr 240 för innevarande års riksdag framlagda förslaget till lag om fortsatt giltighet av prisregleringslagen. Därvid har nämligen ifrågasatts att göra prisregleringslagen tillämplig å arrendeavgifter. Statsrådet och chefen för finansdepartementet uttalade dock betänkligheter häremot och förordade i stället att, om förhållandena skulle göra en statlig priskontroll med avseende å arrenden erforderlig, denna fråga gjordes till föremål för specialreglering. I anslutning till vad sålunda uttalats förutsätter utskottet, att Kungl. Maj:t ägnar uppmärksamhet åt förevarande spörsmål samt, därest förhållandena skulle nödvändiggöra ett ingripande på detta område i lagstiftningsväg, innan frågan om revisionen av arrendelagstiftningen erhållit sin slutliga lösning, vidtager de åtgärder, som kunna anses erforderliga.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motioner icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 1 juni 1943.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit

från första kammaren: herrar *Norman, Linder, Wistrand**, *Olof Carlsson, Manner-skantz, Roos, Sten* och *Holstenson*;

från andra kammaren: herrar *Hermansson, Holm**, fru *Johansson*, herrar *Larsson* i *Östersund**, *Johnsson* i *Kastanjegården*, fru *Västberg* samt herrar *Håstad* och *Hedlund* i *Rådom*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.