

Nr 172.

Av herr **Hammarlund**, angående ändring av bestämmelserna i 2 kap. 52—54 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

I utslag i mål angående optionsrätt enligt 57 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom har en häradsrätt i Skåne förklarat, att fråga om ändring av ett arrendeområdes omfattning skall, såsom utgörande arrendevillkor, där överenskommelse ej ernås, avgöras av skiljemän enligt 54 § i samma lag.

Hovrätten över Skåne och Blekinge har däremot i sitt utslag i samma mål förklarat, att fråga härom icke hänför sig till arrendevillkor, som kan bli föremål för skiljedom, och att arrendatorns optionsrätt icke kan lagligen inskränkas att avse allenast en del av det arrenderade området.

Berörda hovrättsdom knäsätter ovedersägligt en tolkning av begreppet arrendevillkor, som säkerligen skall visa sig vara olämplig och opraktisk. Den innebär, att även den obetydligaste ändring av arrendeområdets gränser, även om den är fullständigt betydelselös för arrendatorn, men denne ändock motsätter sig den, tvingar jordägaren att senast ett år före arrendetidens utgång säga upp arrendet och bestrida optionsrätt även om han aldrig så gärna önskar att arrendatorn skall kvarsitta. Det kan t. ex. gälla att taga undan ett område till hustomt eller utesluta ett skogbevuxet område, som måste betesfredas för att kunna skötas rationellt. Men det kan även vara fråga om att tillägga ett område, som till följd av regleringar i rationaliseringssyfte lämpligen bör tillhöra arrendet.

Häradsrättens tolkning synes ha stöd i bestämmelserna under 53 § om villkoren för att rätten till nytt arrende skall förfalla, i det att däri behandlas endast alternativet att arrendatorn skall avflytta eller kvarsitta. Då det i förevarande fall ej är fråga om annat än att han skall kvarsitta men på de ändrade villkor, som må betingas av en justering av arrendeområdet, måste hovrättens mening, att proceduren vid tvist ändock måste bli densamma, d. v. s. frågan dragas inför domstol, anses medföra en alldeles onödig och för dyrbar omgång. En skiljenämnd borde vara väl så skickad som en domstol att döma i dylika frågor, eftersom den alltid på platsen förskaffar sig kännedom om alla de förhållanden som böra tagas i betraktande. En dylik befogenhet för skiljenämnd kan icke heller anses vara mer maktpåliggande än att fastställa arrendevillkoren i övrigt, däribland arrendeavgift och en arrendators arbetskyldighet gentemot jordägaren.

Snarare torde sistnämnda i ekonomiskt avseende och ur brukningssynpunkt regelmässigt vara för arrendatorn långt mer betydelsefulla än de smärre justeringar av arrendeområdets omfattning, som det här kan bli fråga om. Att det i praktiken huvudsakligen kommer att röra sig om smärre ändringar, som öva ringa eller ingen inverkan på brukningsform, djurstock, arbetskraft o. d., sammanhänger med att en jordägare, som önskar en mer genomgripande reglering, icke kan taga risken att dröja med att få sina yrkanden prövade tills arrendatorns rätt till nytt arrende inte längre kan lagligen bestridas. En jordägare med sådana planer handlar oklokt, om han inte upptar förhandlingar med arrendatorn före uppsägningsårets ingång för att, därest förhandlingarna ej skulle leda till resultat, kunna verkställa uppsägning i laga tid och sedan, om arrendatorn stämmer på optionsrätt, få foget för regleringen prövat av domstol. Gränsdragningen mellan smärre och större regleringar blir alltså för jordägarens vidkommande en riskfråga. Är han sangvinisk nog att till skiljenämnd hänskjuta yrkanden om sådana ändringar av arrendeområdet, som måste betinga omläggningar av driften eller ekonomiska dispositioner av större räckvidd, så har man anledning antaga, att dessa avvisas av varje skiljenämnd såsom oförenliga med den rätt till nytt arrende, som arrendatorn då redan tillträtt.

Då innebörden av begreppet arrendevillkor av relaterade domstolsutslag att döma är oklar och ovan visas, att av praktiska skäl däri böra inrymmas mindre ändringar av arrendeområdets omfattning, får jag föreslå, att lagtexten under 54 § förtydligas i angiven riktning.

En konsekvens av detta förslag är, att begreppet optionsrätt ej kan tolkas på det snäva sätt som i relaterade hovrättsdom utan får den mer naturliga betydelse, som i 53 § uttryckts med orden: »kvarsitta å fastigheten».

I sådana fall, då jordägaren ej vill förmäna arrendatorn rätten att kvarsitta å fastigheten men däremot önskar genomföra en mer eller mindre ingripande förändring av dess ägoinnehåll, synes det innebära större våld än nöden kräver, att arrendatorn skall behöva förklaras helt förlustig rätten till nytt arrende för att regleringen skall kunna genomföras, om arrendatorn motsätter sig den. Det torde vara möjligt att i lagen införa en bestämmelse om att arrendatorn i sådant fall har optionsrätt i fråga om de ägor, som icke undantagas från arrendet. Efter en sådan ändring skulle kraven på beviskraft i fråga om ändamålsenligheten av en önskad reglering kunna reduceras, eftersom eventuella betänkligheter däremot med hänsyn till det tillspetsade alternativet optionsrätt eller icke optionsrätt då skulle bortfalla.

Då arrendevillkoren böra bestämmas av skiljenämnd även beträffande arrenden, där arrendeområdets omfattning ändrats genom domstolsutslag, synes nödigt att i 54 § införa en bestämmelse härom. För denna bör ej gälla någon tidsbegränsning, enär alternativet, att arrendevillkoren skola förbliva oförändrade, om ärendet ej inom förelagd tid hänskjutes till skilje-

män, ej lämpligen kan tillämpas på ett arrendeområde, som kanske avsevärt avviker från det gamla.

Erfarenheten har givit vid handen, att den av sociala arrendelagen föreskrivna uppsägningstiden av ett år är mindre uppskattad av arrendatorerna än av jordägarna. De förra inlåta sig högst ogärna på en diskussion av nya arrendevillkor, medan ännu mer än ett år återstår av arrendetiden. Fördelarna för arrendatorn att i så god tid få kännedom om jordägarens intentioner uppvägas av nackdelarna att själv så tidigt behöva bestämma sig för fortsatt arrende. Den för arrende av kommunal jord i lag nr 147/1946 fastställda uppsägningstiden av 6 månader borde vara till fyllest. I vart fall bör den ej vara längre än 8 månader, i vilket fall uppsägning skall ske senast den 14 juli, vid vilken tidpunkt arrendatorn bör kunna göra sig en föreställning om årets resultat, som mången gång kan inverka på hans ställningstagande. Att en ändring av uppsägningstiden bör föranleda motsvarande ändring av de i 54 § angivna tidsbestämningar är självklart.

Med stöd av det anförda hemställes,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om förslag till i motionen angivna ändringar av 52—54 §§ 2 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Stockholm den 22 januari 1947.

Nestor Hammarlund.
