

N:o 59.

Ank. till Riksd. kansli den 25 april 1893, kl. 3 e. m.

*Lagutskottets utlåtande, i anledning af väckta motioner angående utarbetande af en arrendelag.*

Behovvet af en lagstiftning, som mera tidsenligt och betryggande än nu gällande bestämmelser ordnade förhållandet mellan jordegare och arrendator, har vid innevarande riksdag framhållits i två särskilda inom Andra Kammaren väckta motioner, afgifna den ena, n:o 51, af herr *A. Olsson* i Ornakärr och den andra, n:o 144, af herr *P. Truedsson*, hvilka båda motioner blifvit till lagutskottet hänvisade.

I förevarande ämne anför sålunda herr *Olsson*, hurusom den under årens lopp pågående och tilltagande emigrationen af stora skaror ungdom och jordbruksarbetare, hvilka sökte sig väg till Amerika för att der förvärfva sig egna hem, samt inflyttningen af landtbefolkningen till städerna, för att der genom arbete erhålla sitt uppehälle, manade regering och Riksdag att vidtaga sådana lagstiftningsåtgärder, som kunde leda till befrämjande af landtbruksnäringen och landtbefolkningens kvarhållande vid denna landets modernäring.

Att inom landet finnes mycken jord lämplig för odling, å hvilken skördar kunde frambringas, som lönade odlarens arbete, hade ofta blifvit framhållet. Det vore ock antagligt, att mycken sådan jord blefve odlad, om arbetarne på landet vore i sådana ekonomiska omständigheter, att

de kunde köpa sig egna jordbruk. Men af brist på kapital vore landtbruksarbetarne oftast hänvisade till att arrendera större eller mindre jordbruk. Under sådana förhållanden vore det af vigt att hafva en tidsenlig och tydlig lag om arrendatorers och jordegares ömsesidiga rättigheter och skyldigheter, en s. k. arrendelag.

Behovvet af en sådan lag hade ofta blifvit erkänt. Redan 1867 yttrade lagutskottet i ett utlåtande, att »i detta ämne är lagstiftningen hos oss i behof af utveckling».

Under det lagstiftarne i åtskilliga europeiska länder hade dragit försorg om tidsenliga arrendelagar, hade i vårt land deremot lagstiftningen i denna fråga fått bero vid en del gamla lagbestämmelser, af hvilka somliga kunde anses vara antiqverade.

Den omständigheten, att jordegarnes och arrendatorernas intressen blifvit på sådant sätt förbisedda, hade till följd, att en stor del af landtbruksarbetarne sökte att vinna sin nödtorftiga bergning antingen i andra länder eller ock genom sådant arbete, som inbringade större daglön än jordbruksarbetet. Och en annan följd vore, att de, som slog sig på att arrendera jordegendomar, sökte undandraga sig sådana förbättringar, som kunde för framtiden blifva till ett varaktigare gagn för egendomarne. Begge dessa omständigheter medförde, att jordbruksnäringen försvagades och jordens växtkraft förminskades.

Jordegarnes och arrendatorernas intressen kunde rättvist tillgodoses och förenas, om lagstiftningen stadgade, att de förbättringar, som af en arrendator nedläggas på den arrenderade jorden, skola för honom medföra en skälig ersättning af jordegaren vid arrendets upphörande.

Denna princip hade blifvit följd vid stiftandet af arrendelagar i flera länder under de sista årtiondena. Så funnes t. ex. i Danmarks lagar stadgadt, att, när arrendetiden upphörde, skulle gården öfverlemnas till jordegaren genom formlig syneförrättning. Befunnes dervid brister å byggnader etc., måste arrendatorn gifva ersättning derför, så vida nämnda föremål blifvit öfverlemnade till honom vid laglig syneförrättning. Enligt lagen af den 25 mars 1872 hade jordegaren förmånsrätt i arrendatorns bo för ersättningskraf af nämnda anledning.

Arrendatorn kunde göra kraf på ersättning icke allenast för iståndsättande af äldre och uppförande af nya byggnader på gården, som vore nödvändiga för dess brukande, utan också för tillbyggnader och mur- och »nagelfasta» inventarier, som, äfven om de icke strängt taget kunde anses nödvändiga för arrendeegendomens bruk, dock måste erkännas vara ändamålsenliga, när de oemotsägligen hade förökad gårdens handelsvärde som jordbruk. Ersättningsrätten sträckte sig vidare

icke blott till sådana grundförbättringar af gården tillhörande jord, som otvifvelaktigt hade förökad gårdens värde, såsom odling af utmarker, hedar, mossar eller kärr, rödjande af stenbunden jord, utdikning af moraser etc., utan också till de nyttiga och ändamålsenliga mindre förbättringarna, t. ex. mergling, omfattande dikning, brunnsgräfning och dylika, hvaraf arrendatorn och hans arfvingar på grund af arrendets upphörande icke blifvit i tillfälle att erhålla den af dem förväntade nyttan. (Lov den 19 februari 1861 § 5.) Erhållandet af nämnda ersättning vore emellertid betingad af att arrendatorn hade följt ett af lagen noga bestämdt förfaringssätt. Vid ersättningsars bestämmande måste icke blott hänsyn tagas till den värdeförökning egendomen erhållit vid den företagna förbättringen, utan tillika hänsyn tagas till den fördel, som arrendatorn i den kortare eller längre tid, som förlupit sedan förbättringens utförande, sjelf erhållit af densamma. Dock bortföle ersättningsrätten för större grundförbättringar efter 30 och vid mindre grundförbättringar efter 10 års förlopp efter deras utförande, och finge ersättning icke under något förhållande öfverstiga penningvärdet af det af arrendatorn använda arbetet och materialier efter gängse pris på den tid, då förbättringarna blifvit utförda.

Englands »Agricultural Holdings Act 1883» upptog i ett bihang till förordningen alla förbättringar, som kunde blifva föremål för ersättning, och indelar dem i trenne klasser. Till första klassen hörde de förbättringar, till hvilkas utförande erfordrades jordegarens samtycke; sådana voro: uppförande och utvidgande af byggnader, anbringande af i jorden murade förvaringsrum, igenläggande af jord till beständig betesvall, anläggning af planteringar och videsängar, anläggning af vatten-silningsängar och bevattningsverk, anläggning af blomstergårdar, anläggning och förbättring af vägar och broar, anläggning och förbättring af kanaler, dammar, brunnar, reservoirer eller af verk i och för användande af vattenkraft eller för att förskaffa vattenförråd för jordbruket eller husbehof, anläggning af häckar, plantering af humle, anläggning af fruktträdgårdar, förbättring af förut ej brukade egor, jords försättande under vatten, anläggning af dammar och slussar mot öfversvämningar.

Till andra klassen hörde sådana förbättringar, som icke finge utföras med mindre jordegaren derom underrättades. Under denna klass innefattades täckdikning.

Till tredje klassen hörde sådana förbättringar, till hvilka jordegarens samtycke icke erfordrades. Denna klass innefattade de förbättringar, som åstadkommes genom jordens gödning med icke upplöst

bengödning, krita, bränd lera, lera, kalk, mergel, artificiella gödningsämnen och andra köpta gödningsämnen samt förbrukning vid arrendeegendomen genom boskap, får och svin af foderkakor eller annat gödande ämne, ej framalstradt vid arrendegården.

Nämnda lag innehölle äfven utförliga föreskrifter om hvad arrendatorer hade att iakttaga för att erhålla ersättningar för gjorda förbättringar samt under hvilka förhållanden nedsättning i ersättningssumman borde ske, äfvensom under hvilka förhållanden ersättning alldeles upphörde att af jordegaren utbetalas etc.

Jemförde man den svenska lagstiftningens otillfredsställande bestämmelser med afseende på ersättning för förbättring å arrenderade egendomar med andra länders, så funne man att endast i ett fall rätt till ersättning vore stadgad. I jordabalkens 16 kap. 15 § hette det: »Säljer man bort hemman å landet eller hus och tomt i staden, då bryter köp legostämman, och hafve köparen makt, landbo och hyresman i rättna tid uppsäga, dock sitte kvar till laga fardag. Varder egaren husvill och tränger jord sin å landet, eller hus i staden sjelf nyttja, vare om uppsägning och fardag lag samma. I dessa fall gifves landbo så mycket af städjan åter, som svarar mot den tid honom i legostämman brister och *fylles honom bevislig skada.*»

Om nu också arrendatorer, som afflytta på nyssnämnda grund, kunde erhålla någon ersättning för gjorda förbättringar, så hade deremot alla andra arrendatorer, som nedlagt arbete och kostnad på egendomar till gagn för egaren under längre tid, alldeles icke samma utsigt att erhålla skälig ersättning för af dem gjorda förbättringar.

Häraf torde framgå, att skäl finnes för behofvet af en arrendelag, som i likhet med åtskilliga andra länders lagar tillerkände brukare af annans jord ersättning för sådana förbättringar å densamma, hvilka lände egaren af jorden till gagn. Men utom sådana bestämmelser måste ock en tidsenlig arrendelag innehålla: *föreskrift att arrendevilkoren böra icke endast skriftligt uppsättas, utan ock vara bestämda*, så att icke jordegaren godtyckligt på grund af obestämda arrendevilkor kunde ålägga arrendatorn ökade utgifter, körslor, arbete och dylikt.

Dessutom borde en tidsenlig arrendelag innehålla bestämmelser, *som skyddade arrendatorns nyttjanderätt*. Hvilken skada det medförde icke endast för arrendatorns ekonomi, utan ock för sjelfva jordbruket, när arrendetiden icke vore bestämd, torde hvar och en kunna inse.

I liknande rigtning uttalar sig jemväl den andre motionären i ämnet, herr *Truedsson*. Under åberopande af exempel påvisas sålunda,

huruledes stränga och för arrendatorn obilliga vilkor kunde af en jordegare uppställas och arrendatorn fränkännas all rätt till ersättning för sina å den arrenderade egendomen utförda arbeten och nedlagda kostnader, äfven om dessa arbeten och kostnader onekligen tillfört egendomen ökad värde. Såsom motsats härtill framhåller motionären de kontrakt, som upprättas med arrendatorerna af kronans domäner, i hvilka kontrakt ersättning städse tillförsäkrades desse för de af dem verkställda förbättringar. Ehuruval, anför nämnde motionär vidare, med säkerhet kunde antagas, att flertalet af vårt lands jordbrukare insåge af huru stor betydelse en rättvis och tidsenlig arrendelag skulle vara såväl för vårt jordbruks utveckling som för höjandet af jordbruksarbetarens ställning, så finnes dock ett ganska stort antal, som med misstro omfattade alla bestämmelser rörande ersättning för förbättring å arrendejord och ansåge att sådana bestämmelser icke kunde praktiskt tillämpas utan orättvisa. Vidare gjordes den invändningen emot ett sådant stadgande om ersättning för förbättringar, att det skulle vara ett ingripande mot jordegarens rätt att sjelf bestämma om sin egendom. Häremot kunde först anmärkas, att i England och Danmark m. fl. länder redan finnes sådana lagar, som tillerkände arrendatorn ersättning för förbättringar å arrendejorden, och det torde vidare vara obestriddigt, att stadganden rörande ersättning för förbättringar mycket väl kunde ske med bibehållande af den frivilliga uppgörelsen såsom den hufvudsakligaste, under det lagens bestämmelser blefve tillämpliga i de fall, der jordegaren och arrendatorn antingen icke velat eller också icke kunnat göra bruk af sjelfbestämmelserätten.

Först sedan arrendatorn eller jordbruksarbetaren för det arbete, som han nedlade å den arrenderade egendomen, erhållit det allra nödvändigaste skyddet, blefve hans ekonomiska ställning åtminstone någorlunda betryggad. Utan ett sådant skydd skulle arbetet, såsom hittills, oftast blifva beroende af jordegarens godtycke, och å andra sidan skulle jordbruksarbetaren och arrendatorn nedsjunka i likgiltighet och lätja, till föga gagn för samhället. Ju förr detta skydd gäfves, ju förr en tidsenlig och rättvis arrendelag blefve gällande och arbetskraften sattes i tillfälle att fritt verka, desto förr skulle det arrenderade jordbruket resa sig från den förlamning som nu tryckte det.

Behovvet af en tidsenlig och rättvis arrendelag vore därför oafvisligt och borde en sådan lag byggas på trenne oafvisliga förutsättningar, nemligen *bestämda arrendevilkor, ersättning för förbättringar, skydd för nyttjanderätten*; och borde lagen dessutom innehålla sådana

bestämmelser, att alla aftal om arrende skulle upprättas skriftligen och i vittnens närvaro.

Under åberopande af hvad sålunda anförts, hafva motionärerna, hvar för sig, hemställt om aflåtande af en skrivelse till Kongl Maj:t med begäran att Kongl. Maj:t ville låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till lagstäm-melser, som på ett rättvist och betryggande sätt ordnade jordegares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden.

---

Ifrågavarande framställningar afse enligt utskottets uppfattning ett ämne, som är förtjent af lagstiftarens synnerliga uppmärksamhet. På sätt lagutskottet vid 1867 års Riksdag yttrade, utgöras de bestämmelser, 1734 års lag i ett kapitel af jordabalken och spridda stadganden i byggningabalken innehåller angående lega af jord å landet, af några regler, lämpade efter de enkla förhållandena vid den tid lagen skrefs och åsyftande hufvudsakligen att i afseende på dels tiden för nyttjanderätten, dels sättet för densammas utöfvande fastställa sådana begränsningar, som ansågos af brukningsaftalets särskilda natur böra härledas.

Ehuruväl, anförde nämnda utskott vidare, jorden äfven vid tiden för 1734 års lag uppläts till nyttjande af landbönder, omfattade dock dessa upplåtelse merendels allenast mindre jordvidder eller hemman, hvilkas brukande efter tidens sed ej erfordrade några djupare insigter. Sådana, i en senare tid icke ovanliga, arrenden, som omfattade possessioner af hvilken storlek som helst, förekommo sällan, och lika sällsynt torde hafva varit att en arrendator nedlade något betydligare kapital å annans jord. Sedan emellertid jordens brukande blifvit föremål för vetenskapligt studium och man kommit till full insigt derom, att den vinst jordbruksnäringen lemnade i väsentlig mån berodde af det arbete och kapital, som å jorden nedläggas, samt en nyare tids näringslagstiftning jemväl på landsbygden framkallat en mångfald af industriella företag, som ej lemnade jordens egare tillfälle att med fördel sjelfva bruka sin jord, hade jordbruksnäringen till betydlig del kommit i händerna på verkliga yrkesmän, hvilka genom arrenderande af större jordvidder på längre tid sökte att draga vinst af och förkofra det kapital, de å jorden nedlägga. Den mångfald af vexlande rättsförhållanden, som med en sådan ny sakernas ordning inträdt, stälde med nödvändighet nya

kraf på lagstiftningen, hvilka kraf icke utan skada för landets moder-  
näring kunde lemnas obeaktade.

Erfarenheten från det fjerdedels sekel, som förflutit från det dessa  
uttalanden gjordes, har enligt utskottets åsigt endast gifvit desamma  
ökad giltighet och låtit behovet af en lagstiftning i syfte att åt jord-  
egares och arrendatorers ömsesidiga rättsförhållanden bereda en mera  
fast grundval än den nuvarande än känbarare framträda.

Beträffande karakteren af den lagstiftning på ifrågavarande om-  
råde, som enligt utskottets uppfattning bör komma till stånd, synes  
lagkomitén hafva riktigt angifvit densamma, då den i motiven till det  
af komitén föreslagna 6:te kapitlet jordabalken om lega yttrar, att ehuru  
det hufvudsakligen borde bero af vederbörandes frivilliga aftal att stadga  
de vilkor, hvarunder den ene uppläte och den andre till bruk emottoge  
jordegendom, det likväl vore lagstiftarens rätt och pligt att dels in-  
skränka en sådan afhandlingsfrihet, då afseende på det allmänna väl-  
ståndet eller enskildas rätt gjorde inskränknigen nödig och dels gifva  
föreskrifter, tjenande till rättelse i de fall, hvarom kontrahenterna ej  
uttryckligen afhandlat.

De bestämmelser, hvilka det kan finnas lämpligt att meddela,  
böra sålunda, på sätt ock motionärerna synas förutsätta, utgöra en *norm*,  
egnad dels att, då vederbörande jordegare och arrendator förklarar  
sig vilja hafva sina inbördes rättsförhållanden bedömda *enligt lag*,  
bättre, än nu gällande torftiga föreskrifter förmå, tillgodose deras rätt-  
mätiga intressen, och dels att tjena till ledning vid upprättande af  
arrendeaftal, der de aftalande hellre vilja sjelfva, i sin helhet eller  
endast delvis, ordna dessa förhållanden.

Utskottet underskattar ingalunda svårigheten att i ett land, så-  
dant som vårt, i lagstiftningsväg fastställa grunder, efter hvilka ersätt-  
ning bör till arrendator utgå för af honom verkställda förbättringar, men  
anser lika med motionärerna, att då sådant, såvidt utskottet har sig  
bekant, med framgång låtit sig göra i utlandets lagstiftning, grundad  
anledning förefinnes för antagandet, att jemväl vårt lands lagstiftning  
skall kunna träffa ändamålsenliga föreskrifter i förevarande hänseende.  
Visserligen utmärkes begreppet *förbättring* af en viss tänjbarhet, som  
kan göra det svårt att i hvarje särskildt fall noggrant bestämma för-  
bättringens omfång och derigenom vinna en tillförlitlig grund för be-  
dömande af arrendators ersättningsanspråk, men denna svårighet lærer  
icke vara större i detta fall, än då det gäller att bestämma beloppet af  
den ersättning för »nödig och nyttig förbättring», som gällande lag i  
11 kap. 1 § jordabalken tillerkänner förlorande part i vindikationsprocess

rörande fast egendom. Frågan synes i hvarje fall vara af sådan betydelse för vårt land, att den icke längre bör lemnas obeaktad. Otvifvelaktigt torde nemligen vara att, på sätt motionärerna jemväl framhållit, tillvaron af en bestämmelse, som tillförsäkrar arrendator rätt till ersättning för sådana å jorden nedlagda kostnader, som verkat stegring af jordens afkastningsförmåga, skall alstra ökad benägenhet för gagneliga uppoffringar och lända jordbruksnäringen i dess helhet till båtнад.

Enligt utskottets åsigt är det emellertid af icke mindre vigt, att de grunder, hvarå ur nyss angifna synpunkt en lagstiftning i förevarande ämne varder byggd, icke vinna tillämpning å andra aftal än dem, åt hvilka gifvits *skriftlig* affattning. Härigenom skulle den stora fördel vinnas, att det på många orter i vårt land ännu rådande bruket att allenast muntligen afhandla beträffande upplåtelse af jord skulle allt mer öfvergifvas såsom ledande till godtyckligheter och misshälligheter af hvarjehanda slag emellan dem, hvilkas intressen, rätt förstådda, böra med hvarandra sammanfalla.

På grund af hvad sålunda blifvit anfördt, får utskottet hemställa,

att Riksdagen, i anledning af herrar *Anders Olssons* och *Truedssons* ifrågavarande motioner, måtte i skrifvelse anhålla, att Kongl. Maj:t ville efter verkställd utredning taga i öfvervägande under hvilka vilkor arrendator, som med jordegare träffat skriftligt arrendeaftal, tillförsäkras rätt till ersättning för verkställda förbättringar och på hvad sätt rättsförhållandena mellan arrendator och jordegare jemväl i öfrigt må på ett betryggande sätt ordnas samt derefter för Riksdagen framlägga det förslag i ämnet, hvartill en dylik utredning finnes böra föranleda.

Stockholm den 25 april 1893.

På lagutskottets vägnar:

L. ANNERSTEDT.

---



## Reservation

af herrar *Annerstedt, Claëson, Ölander, Roman och Almgren*, hvilka ansett skrifvelse i ämnet icke böra af Riksdagen aflåtas.

---

Herrar *C. H. Lundström, Fröberg, Erickson, J. Anderson, Näslund, Wester, F. Andersson* och *P. G. Petersson* hafva begärt få här antecknadt, att de på grund af åtnjuten ledighet från riksdagsgöromålen icke deltagit i utskottets behandling af ifrågavarande motioner.

Jemväl herr *L. O. Larsson* har velat tillkännagifva, att han icke öfvervarit ärendets behandling inom utskottet.

---