

**N:o 80.**

Af herr **J. Erlansson**, i anledning af *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m.*

Länge har i vårt land närts längtan efter en bättre tingens ordning, hvarigenom nyttjanderätten till fast egendom åtnjöte större skydd än hittills skett. Kungl. Maj:ts proposition, som framlagts för innevarande Riksdag, tyckes båda, att de gamla oegentligheterna snart skola vika och gifva rum för nutida lämpliga bestämmelser.

Men här gäller då, liksom vid hvarje lagstiftningsarbete, den största grundlighet och mångsidighet vid arbetet, så att det kan äga någon tids bestånd, utan att behöfva göras om året efter dess antagande. Man måste erkänna det goda arbete och den moderation, som nedlagts på och i detta lagförslag, men det torde ändock behöfvas en del förändringar i förslaget, om ej vissa punkter skola blifva orsak till framtida missnöje.

Jag har särskildt sysselsatt mig med 2 kap. uti propositionen och tager mig friheten framföra några tankar öfver vissa delar däraf.

I 8 § berättigas arrendatorn, om han har öfver tjugu års arrendeaftal, att lämna från sig arrendet antingen till jordägaren mot skälig lösen eller, om han ej vill mottaga det, till annan person, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas. Denna bestämmelse kan visserligen vara god, men torde i de flesta fall blifva alldeles utan verkan för arrendatorerna. Redan nu är det, åtminstone i min hemort, högst sällan arrendeaftal gälla öfver tjugu år; den allmännaste tiden för arrenden af jordbruk är nog femtonåriga kontrakt. Och skulle denna § af Riksdagen blifva antagen som lag, så är det antagligt, att arrendeaftal, som öfverstege tjugu år, skulle blifva stora sällsyntheter, och då blefve ju en sådan bestämmelse blott en lag på papperet utan någon som helst

praktisk betydelse i lifvet. Bör därför icke hvad denna paragraf föreslår gälla äfven för kortare arrendetid, ja, ända till blott tio år? På en arrenderad egendom med tioårigt kontrakt kan ju en arrendator under de första fem åren hafva nedlagt mycket stora kostnader, ja, kanske hela sin förmögenhet i tanke på att återfå det med ränta under återstoden af arrendeåren, men sjukdom eller andra särskilda omständigheter kunna göra, att han icke utan stor förlust kan fortsätta arrendet, men arrendegifvaren kan, om denna paragraf blir lag, tvinga honom att fortsätta eller också lämna det utan ringaste godtgörelse för den kostnad han nedlagt i egendomen.

Hvad lagberedningen nämner i sitt motiv häröfver — att en omtänksam jordägare måste framför allt söka att i arrendatorns person — hans vederhäftighet, hans redbarhet och förmåga att sköta jorden — finna den garanti han behöfver, då det gäller kortare öfverlåtelse än tjugu år — är ju en sanning. Men denna sanning kan äfven tillämpas, då det gäller mer än tjuguårig arrendetid. Vill den, som har arrende på öfver tjugu år, efter fem års brukningstid lämna från sig arrendet, så kan detta ske; men är han en duglig brukare, så är det väl lika svårt för ägaren att blifva af med honom efter fem år, som det kan vara att efter samma tid blifva af med den duglige mannen, som blott har tioårigt kontrakt. Dessutom kan det ju vara en möjlighet, att huru duglig arrendatorn än är, så kan det finnas lika, ja, ännu driftigare personer, som skulle vilja och kunna öfvertaga arrendet, men på grund af en så lydande § som detta förslag skulle en kinkig jordägare kunna hindra detta.

Skulle däremot meningen vara den, att vid arrendeaftal öfverstigande tjugu år denna paragrafs innehåll icke skulle äga tillämpning, förrän de första tjugu åren af arrendetiden gått till ända, så förfaller denna sista anmärkning. Men mig synes då detta behöfva framställas tydligare, så att ingen missuppfattning blefve rådande härom.

Likväl vågar jag vördsamt anhålla om Riksdagens uppmärksamhet på nödvändigheten af att denna §:s innehåll kommer att tillämpas på kortare arrendetid, än den i kungl. propositionen föreslagna.

I 9 § och 2 stycket står: »Vid lifstidsarrende njute arrendatorns hustru, där äktenskapet var ingånget innan aftalet slöts, efter mannens död arrendet till godo, så länge hon förblifver änka; går hon i nytt gifte, må godsägaren uppsäga aftalet.» Blir detta antaget som lag, kan det komma att verka mycket orättvist i lifvets praktik. En jordägare har till exempel två arrendatorer, för hvilka aftalet skedde samtidigt för den ena å lifstid, för den andra å femtio år, och båda äro gifta vid aftalets

upprättande. Om tio år dö båda männen efter att hafva nedlagt sin kraft och förmögenhet på ägendomens förbättring. Båda änkorna gifta sig. Den, som har arrende på viss tid, kan antingen sitta kvar å arrendet, om hon vill, eller erhålla skäligen lösen för den i egendomen nedlagda kostnaden och sålunda tillsammans med sin man och sina barn njuta frukterna af arbetet i det förra äktenskapet. Den, som har arrende på lifstid, blir uppsagd, och fastän det kanske var med hennes penningar, som mannen hade förbättrat jordbruket, står hon nu rättslös, och det beror på jordägarens godtycke, om hon skall få bo kvar eller få någon ersättning för den förbättring, som hans egendom erhållit genom hennes penningar. Att tvinga henne att förblifva änka för att hon skall få bo kvar, är väl litet för hårdt, i synnerhet nu, då det är stor brist på jordbruksarbetare och sålunda svårt att erhålla den hjälp, hon behöfde för att till någon fördel bruka jorden, så att hon kunde försörja sina barn och, om möjligt, återfå något af den kostnad, som nedlagts i den arrenderade jorden.

Enligt den 10 §:ens lydelse, om den skall blifva lag, kommer nog verkan att blifva densamma som under nuvarande system, om hvilket läses i beredningens motiv: »Systemet leder till stillastående, som har en naturlig benägenhet att glida öfver i tillbakagång». Skall det blifva något nämnvärdt bättre än det är, så måste arrendatorn hafva ersättning icke blott för »afhjälpt brist» utan äfven för förbättring af egendomen. Användning af tegelrör vid täckdikning är den enda förbättring, som enligt detta lagförslag, 17 §, kan erhållas ersättning för. Ett magert jordbruk kan, i en ort där alla egendomarne stå på samma ståndpunkt, icke gärna anses som en brist, så att man kan genom höjande af jordens bärkraft vänta få godtgörelse. Ett sådant jordbruk kan ju höjas mycket i afkastningsförmåga, men det kostar mycket arbete och penningar, så att en fattig arrendator oftast icke vågar sig på det, då han ej har utsikt att få ersättning härför. Vid ett arrende kan vara mycket odlingsbar mark, som genom odling kunde höja egendomens värde; där kan vara åkrar, som arrendatorn gärna ville och kanske kunde göra fria från sten, men då han ej vid arrendetidens slut kan vänta någon ersättning, så får det bero. I lagberedningens motivering öfver 17 § anföres, att beredningen ansett lagstadgad rätt till ersättning för jordförbättring icke kunna i allmänhet tillerkännas arrendatorn, men den har dock funnit sig påkallad göra en afvikelse härifrån för s. k. täckdikning. Och denna afvikelse har ansetts berättigad på den grund, att de sakkunnige hafva odeladt godt omdöme om täckdikningens nytta och nödvändighet. Antagligen kan ingen sakkunnig säga annat, än att det är till

nytta för vårt jordbruk med stenröjning och odling af därtill passande marker, som i sitt närvarande skick betyda helt litet för jordägaren och för nationalförmögenheten. Här talas mycket, och det med skäl, om vårt jordbruks efterblifvenhet, men skola vi i vårt land, som har tämligen många arrendeegendomar, komma framåt, så måste vi, så långt möjligt är, få bort hindren. Blifva arrendatorerna tillerkända ersättning för gjorda förbättringar, så har lagstiftningen röjt undan åtminstone ett af dessa hinder.

Af 16 § framgår, att arrendatorn kan få bygga ett nytt hus i stället för ett gammalt och vid arrendetidens slut härför tillräkna sig husrötebeloppet, som vid tillträdet åsattes den gamla mottagna byggnaden, men så skall han afdraga för befintlig brist å den nyuppförda byggnaden. Detta skulle kunna arta sig så, att han finge betala för att han hade varit vänlig och uppfört en behöflig byggnad, som rätt anseeligt höjt värdet å egendomen till ägarens fördel. Den gamla byggnaden var t. ex. mycket liten och nästan upprutten, den nya byggnaden är mycket större — men icke för stor, därför att jordens afkastning har höjts — och den har vid afträdet stått omkring femton år. Då börjar taket blifva dåligt och behöfver läggas om. Målningen är försvunnen från väggarne, det måste målas om. Sålunda kan det husets brister gå till mer än husrötebeloppet kunde upptagas till för det gamla rucklet. Men nog är det nya huset värdt mera för ägaren än det gamla.

Jordens afkastningsförmåga kan höjas så mycket, att nya hus behöfva byggas, om än de gamla få stå kvar, och det kan vara för mycket betungande för arrendatorn att bygga för egendomen behöfliga hus utan att erhålla något vederlag härför. I 18 § säges, att sådana hus och vissa andra förbättringar skola hembjudas till jordägaren för inlösen, men han har alls ingen skyldighet. Vill han icke lösa det erbjudna, så får arrendatorn flytta det. Detta ger en ovisshet, som visst icke sporrar till förbättringar. Man kan invända: äro husen behöfliga, så löser naturligtvis ägaren dem. I de flesta fall torde så ske, men ägaren är dock i tillfälle att öfva ett rätt starkt tryck, ty han vet, att i allmänhet är det icke vinst att flytta uppförda byggnader. Därtill kommer, att om han är en illslug person, så är det lätt för honom att underhandla så länge med en okunnig arrendator, att det blir ingen möjlighet för denne att få bort sina tillhörigheter inom den föreslagna tiden. Skulle så nybyggnaden vara uppförd af gråstensmurade väggar, så kan huset vara mycket värdefullt för egendomen, men skall arrendatorn flytta den, så blir nog ingen annan vinst än mycket arbete och stora utgifter. Dessutom heter det i paragrafen: »Äro till byggnad eller

anläggning ämnen hämtade från fastigheten, må byggnad eller anläggning ej borttagas, innan värdet af hvad från fastigheten tagits blifvit ägaren godtgjordt.» Har nu arrendatorn gjort en åker stenfri och af stenen uppfört ett hus, så äro ämnen hämtade från fastigheten, men bör manne därför ske godtgörelse till ägaren?

I sista punkten af första stycket i 39 § står: »Hade arrendatorn ej tillträd fastigheten när uppsägningen skedde, skall aftalet genast upphöra att gälla.» Har en person arrenderat en egendom, så måste han begynna skaffa sig bo innan själfva tillträdesdagen. Detta har beredningen tänkt på, då i 5 § bestämmes, att arrendatorn har rättighet i hälften af fastighetens hus fjorton dagar före tillträdesdagen, men enligt denna paragraf kan han uppsägas den 13 eller 14 mars. Det är ju onekligt, att om så skedde, kunde det kosta honom ofantliga utgifter, och det vore för sent för honom att arrendera annan egendom för det året.

Af hvad här sålunda andragits vågar jag vördsamt anhålla,

att Riksdagen måtte besluta följande ändringar i det genom den kungl. propositionen n:o 9 framlagda förslaget till lag angående arrende, nämligen:

#### 8 §.

Andra styckets början må få följande lydelse:

År arrendeaftalet slutet för viss tid, ej understigande tio år — — — — —

#### 9 §.

Andra styckets sista mening må få följande innehåll:

Går hon i nytt gifte, inträder mannen i arrendeaftalets rättigheter och skyldigheter; dock må ägaren vara berättigad att uppsäga aftalet, så att det upphör att gälla tio år efter detta äktenskaps ingående.

#### 10 §.

Första styckets sista punkt må komma att lyda:

Befinnes egendomen vara försämrad under arrendetiden, vare arrendator härför ersättningskyldig; har den däremot förbättrats, åtnjute arrendatorn ersättning af jordägaren.

16 §.

Följande lydelse:

Vill arrendatorn i annat fall än 15 § afser i stället för byggnad, som han mottagit, uppföra ny byggnad, ligge kostnaden därför å honom, där ej öfverenskommelse med jordägaren kan träffas; äge dock, där byggnaden uppföres efter plan, som af ägaren godkänts, eller den eljest pröfvas vara för sitt ändamål lämplig, vid afträdet af ägaren räkna sig till godo det värde för egendomen, som den nya byggnaden har framför den gamla.

18 §.

Följande lydelse:

Har arrendator å fastigheten uppfört annan byggnad än i 14, 15 och 16 §§ afses, eller har han utöfver hvad honom ålegat verkställt plantering af fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd, äfvensom då vid gammalt mottaget hus nedlagts mycken kostnad, som ej kan räknas till dess underhåll utan förbättring, är jordägaren skyldig att vid arrendets slut ersätta detta, såvida det icke kan anses sakna värde för egendomen. Hafva ämnen till byggnad eller annan anläggning hämtats från fastigheten, så att dennas värde däri genom minskats, har jordägaren rätt härför erhålla skäligt afdrag.

Kan ej öfverenskommelse träffas om huru stor ersättningen bör vara i ena eller andra fallet, så skall det afgöras i den ordning, 8 § bestämmer.

39 §.

Följande ändring:

Tredje punkten i första stycket må helt strykas.

Stockholm den 26 januari 1907.

*J. Erlansson.*