

N:o 10.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till Riksdagen med förslag till lag innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne; gifven Stockholms slott den 10 januari 1907.

Under åberopande af bilagda i statsrådet och högsta domstolen förda protokoll vill Kungl. Maj:t, jämlikt 87 § regeringsformen, härmed föreslå Riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne.

Kungl. Maj:t förblifver Riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres sjukdom:

GUSTAF.

Albert Petersson.

Förslag

till

LAG

innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne.

Härigenom förordnas, att med afseende å arrende af jord å landet inom Nedan-Siljans, Ofvan-Siljans och Väster-Dals fögderier samt Envikens och Svärdsjö socknar i Kopparbergs län, inom Ofvanåkers, Voxna, Los, Färila, Ramsjö och Hassela socknar samt Hamra kapellag i Gäfleborgs län och inom Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län följande bestämmelser skola lända till efterrättelse, där arrendet omfattar inrösningsjord till en vidd af minst två hektar och jorden vid arrendeaftalets ingående äges af bolag eller förening för ekonomisk verksamhet eller af enskild person, hvilken icke är mantalsskrifven å fastigheten:

1 §.

Arrendeaftal skall upprättas skriftligen, och varde i afhandlingen upptagna samtliga villkor, som betingas. Ändring eller tillägg, som ej affattats skriftligen, vare utan verkan.

Brukar någon mot lega jord, som i denna lag afses, och har skriftlig afhandling därom ej upprättats, vare jordägaren pliktig att, där brukaren sådant äskar, genom skriftlig handling bekräfta den brukaren sålunda tillkommande arrenderätt. Vill jordägaren ej utgifva sådan handling, må domstol på yrkande af brukaren stadfästa arrenderätten sådan densamma, enligt hvad om aftalet kan utredas och med denna lag öfverensstämmer, finnes böra lagligen bestämmas. Sådant beslut af domstol

medför samma verkan som skriftligt, af vittnen styrkt arrendekontrakt, dock att, där in-teckning sökes på grund af beslutet, ansökningen ej må bifallas, innan beslutet vunnit laga kraft.

2 §.

Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid, ej understigande tjugu år, eller ock för arrendatorns lifstid; dock att aftal för viss tid, hvilket varit gällande tjugu år, må förlängas jämväl för kortare tid. Är icke arrendetiden så bestämd, som nu sagts, skall aftalet anses ingånget för en tid af tjugu år.

3 §.

Den, som till annan upplåter jord på arrende, må ej i vidare mån än som öfverensstämmer med hvad här nedan stadgas förbehålla sig eller annan ägare af fastigheten rätt att frånträda aftalet före arrendetidens slut.

Arrendatorn äge rätt att, sedan fem arrendeår tilländagått, afträda arrendet å tid, hvartill det blifvit af honom i laga ordning uppsagdt. Har arrendatorn i aftalet förbehållit sig rätt att tidigare uppsäga arrendet, vare det gällande.

4 §.

Har vid arrende gällande för viss tid arrendatorn fortfarit med brukningen efter arrendetidens utgång, och har ej inom sex månader där-efter jordägaren anmanat honom att afflytta, skall aftalet anses förlängdt på tjugu år.

5 §.

Lega kan utsättas i penningar, varor eller arbete och skall vara till beloppet bestämd.

Utgöres arbete, som nu sagts, af jordbruksdagsverken, skall lända till efterrättelse hvad i 2 kap. 7 § första stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgas; och må ej heller annat arbete till tiden så utkrävas, att arrendatorn hindras att ordentligt sköta sitt jordbruk.

Ej må i aftalet intagas förbehåll om skyldighet för arrendatorn att utöfver fastställt antal dagsverken eller annorlunda bestämdt arbete på tillsägelse betjäna jordägaren eller annan med någon tjänstbarhet.

Inträffar i orten allmän svårare missväxt, njute arrendatorn, där legan är utsatt i penningar eller varor, skälig nedsättning i densamma.

6 §.

Utan jordägarens medgifvande må ej arrendatorn åt annan till brukande upplåta fastigheten eller del däraf.

Är arrendeaftal slutet för viss tid öfverstigande tjugu år, och vill arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas, vare det honom öppet, där ej jordägaren inom en månad efter gjord anmälan förklarar sig vilja återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig lösen. Kan ej öfverenskommelse träffas om hvad i lösen bör utgå, varde beloppet bestämdt vid afträdessyn, som nedan sägs.

7 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens utgång, skall, där ej för sådant fall arrendeaftalet innefattar annat förbehåll, aftalet fortfarande vara gällande, men delägarne i boet äge i ty fall, ändå att aftalet icke är slutet för viss tid öfverstigande tjugu år, enahanda rätt, som vid arrende för sådan tid enligt 6 § andra stycket tillkommer arrendator; dock åligge dem, där de vilja göra bruk af denna rätt, att inom sex månader efter dödsfallet hembjuda jordägaren att återtaga fastigheten.

Vid lifstidsarrende skall arrendatorns hustru, där äktenskapet var ingånget innan aftalet slöts, efter mannens död så länge hon förblifver änka njuta arrendet till godo, med mindre annorledes var aftaladt; går hon i nytt gifte, må jordägaren uppsäga aftalet.

8 §.

Jordägaren åligge att vid tillträdet tillhandahålla arrendatorn för jordbrukets bedrifvande nödiga byggnader samt att, där under arrendetiden nödigt hus tarfvar ombyggnad, sådan verkställa, så ock att ombesörja de för nödig byggnads bibehållande i brukbart skick erforderliga större reparationer; för skada, som arrendatorn vållat, svare dock denne.

Brister jordägaren i hvad sålunda åligger honom, äge arrendatorn fordra att vid syn, som i denna lag sägs, föreläggas jordägaren viss tid, inom hvilken han skall hafva fullgjort arbetet, äfvensom beräknas den kostnad, arbetet anses betinga. Utför jordägaren icke arbetet inom föreskrifven tid, äge arrendatorn utföra det i jordägarens ställe och, sedan det blifvit godkänt vid ny syn, undfå godtgörelse med det vid den första synen fastställda belopp; vill arrendatorn hellre uppsäga aftalet, vare det honom öppet, där ej bristen är af allenast ringa betydighet.

För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeafgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Vid tillträdet skall jordägaren jämväl hafva utfört alla erforderliga mindre reparationer å nödiga byggnader äfvensom öfverlämna fastighetens trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar, vattenledningar och andra inrättningar i ett efter ortens sed behörigt skick. Eftersätter jordägaren hvad sålunda är föreskrifvet, må arrendatorn bättra hvad som brister samt därför njuta ersättning, efter ty i 13 § stadgas.

Med mindre reparation å byggnad förstås i denna lag afhjälpande af smärre brister å golf, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning äfvensom andra åtgärder, hvilka äro att anse såsom tillfällig lagning.

9 §.

Arrendatorn åligger att väl häfda jorden, afhjälpa sådana under arrendetiden å de nödiga byggnaderna uppkomna brister, som endast för- anleda mindre reparationer, samt vårda och underhålla de i 8 § tredje stycket omförmälda ägor och inrättningar, så att icke något under arrendetiden försämraras; äge dock till botande af brandskada, som utan arrendatorns vållande timat å byggnad, af jordägaren undfå brandskadeersättning, som denne uppburit. Eftersätter arrendatorn hvad sålunda åligger honom, ersätte han jordägaren efter ty i 13 § stadgas.

10 §.

• Finnes å fastigheten byggnad, som enligt hvad vid tillträdessynen bestämts icke är att hänföra till de för jordbrukets bedrivande nödiga hus, skall den anses undantagen från arrendet, där ej i aftalet annorlunda stadgas. Ingår byggnaden i arrendet, gälle, såframt ej annorledes är aftaladt, angående nybyggnads- och underhållsskyldighet hvad angående nödig byggnad är stadgadt.

Har i arrendeaftalet jordägaren utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller att eljest försätta fastigheten i visst skick, men brister han i hvad han sålunda åtagit sig, vare lag som i 8 § andra stycket sägs.

11 §.

Har arrendatorn genom nyodling eller annan jordförbättring än sådan, som afser bättrande af brister efter ty i 8 § tredje stycket sägs,

på ett varaktigt sätt förökat fastighetens värde, njute han ersättning därför af jordägaren, när fastigheten afträdes; dock att ersättning för nyodling ej utgår, med mindre jordägaren lämnat skriftligt samtycke till nyodlingen eller arrendatorn före dess företagande hos jordägaren anmält sin afsikt att odla samt därvid angifvit platsen och de ungefärliga gränserna för det tillämnade odlingsområdet äfvensom genom intyg af behörig person styrkt, att området lämpar sig för odling. Behörig att utfärda intyg, som nu sagts, är i statens eller hushållningssällskaps tjänst anställd landtbruksingeniör, agronom eller jordbrukskonsulent, så ock annan, som Konungens befallningshafvande tillerkänt behörighet därtill.

Ersättning, som nu sagts, skall beräknas efter det ökade värde, fastigheten till följd af nyodlingen eller jordförbättringen kan anses äga, då den af arrendatorn afträdes; dock må ersättningen ej öfverstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad.

Har arrendatorn i aftalet tillförsäkrats rätt till ersättning för förbättring i vidare mån än nu är sagdt, vare det gällande.

12 §.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall å fastigheten förrättas tillträdesyn. Sådan syn må ej hållas tidigare än sex månader före tillträdesdagen eller senare än sex månader efter samma dag.

Vid tillträdesyn skall undersökas allt hvad till fastigheten hör; och tillhör det synemännen särskildt:

1. att bestämma, hvilka å fastigheten befintliga hus äro nödiga för jordbrukets bedrifvande; att insyna dessa så ock annan byggnad, som på grund af bestämmelse i aftalet må ingå i arrendet; att afgöra, huruvida nybyggnad eller större reparation erfordras för att fastigheten skall vara behörigen bebyggd; samt att, där sådant arbete finnes erforderligt, uppgöra plan därför med kostnadsberäkning och förelägga jordägaren viss tid för arbetets utförande;

2. att efterse, hvilka mindre reparationer må erfordras å de i arrendet ingående byggnaderna samt i hvad mån de i 8 § tredje stycket omförmälda ägor och inrättningar icke äro i sådant skick, som där sägs; så ock att i penningar uppskatta fastighetens sålunda befunna tillträdesbrist.

13 §.

Vid arrendets upphörande skall å fastigheten hållas afträdessyn tidigast sex månader före afträdesdagen och senast sex månader efter nämnda dag.

Vid afträdessyn skall undersökas allt hvad till fastigheten hör; och tillhör det synemännen särskildt:

1. att efter enahanda grunder, som finnas stadgade beträffande fastighetens tillträdesbrist, bestämma och i penningar uppskatta dess afträdesbrist, samt att, där afträdesbristen är större än tillträdesbristen, ålägga arrendatorn att godtgöra jordägaren skillnaden, men i motsatt fall förplikta jordägaren att ersätta arrendatorn.

2. att, där arrendatorn är berättigad till lösen vid jordägarens återtagande af fastigheten före arrendetidens slut eller till ersättning efter ty i 11 § sägs, bestämma beloppet af hvad sålunda tillkommer honom så ock att i fall, hvarom i 19 och 20 §§ förmåles, verkställa erforderlig uppskattning.

14 §.

Under arrendetiden må hållas särskild syn för ändamål, som i 8 § andra stycket omförmåles, så ock där part äskar afgörande, huruvida jordägaren behörigen utfört byggnadsarbete eller reparation, som enligt åtagande eller meddeladt föreläggande ålegat honom.

15 §.

Syn, som i denna lag afses, skall förrättas af tre med ortens förhållanden förtrogna och i jordbruk erfarna män, af hvilka jordägaren och arrendatorn välja hvar sin och de sålunda utsedde tillkalla tredje synemannen. Tredskas part att utse syneman, eller kunna de utsedde ej förena sig om valet af tredje synemannen, äge Konungens befallningshafvande eller domaren eller utmätningsmannen i orten att på ansökning af den, som påkallat syn, förordna om valet.

Den, hvilken såsom syneman deltagit i syn, därvid föreläggande meddelats om utförande af byggnads- eller reparationsarbete, skall anses vald till syneman jämväl vid sådan särskild syn, som skall äga rum för att utröna, hur arbetet utförts.

Mot syneman gälle de jäf, som enligt hvad särskildt är stadgad gälla mot skiljeman.

16 §.

När syn skall hållas, utsätte tredje synemannen dag för förrättningen å tid, då marken därför är tjänlig, och underrätte öfriga synemännen äfvensom jordägaren och arrendatorn om dagen. Uteblifver någondera parten, må synen icke hållas, där icke den uteblifne bevisligen underrättats om tiden för förrättningen.

Menar part, att syneman är jäfvig, anmäle det vid synen, och gifve synemännen däröfver beslut. Ej må af part, som varit vid synen till städes, fråga om jäf senare väckas, där ej jäfvet blifvit veterligt först efter synen.

Där ersättningsbelopp skall af endera parten gäldas, varde beloppet af synemännen utdömdt.

Yppas hos synemännen olika meningar, gälle den, hvarom två förena sig, eller, om de alla äro af olika mening, tredje synemannens.

Öfver allt hvad vid synen förekommit skall upprättas skriftlig handling, som af synemännen undertecknas. Saknas synemans underskrift, föranleder detta icke synehandlingens ogiltighet, där den undertecknats af två synemän och dessa å handlingen intygat, att den, hvilkens underskrift saknas, deltagit i synen.

17 §.

Kostnaden för tillträdessyn och för afträdessyn skola jordägaren och arrendatorn gemensamt vidkännas. Kostnaden för särskild syn skall gäldas enligt de i 21 kap. 3 § rättegångsbalken för kostnad i rättegång stadgade grunder.

Där ej annorlunda aftalats, må ej part förpliktas att till syneman gälta högre ersättning än som enligt resereglemente tillkommer nämndeman.

18 §.

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn, som i denna lag sägs, äge efter stämning klandra densamma vid domstol; instämme dock sin talan inom nittio dagar från det synehandlingens delgafs honom, eller vare synen gällande. Om hvad missnöjd part sålunda har att iakttaga, skall i synehandlingens lämnas tydlig hänvisning.

Har vid syn, hvarom i denna lag sägs, part förpliktats att gälta visst belopp, gånge, sedan synen vunnit laga kraft, beslutet i verkställighet lika med domstols laga kraft ägande dom.

19 §.

Har arrendatorn på egen bekostnad å fastigheten uppfört byggnad, eller har han utöfver hvad honom ålegat verkställt plantering af frukt-träd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, hembjude det jordägaren till inlösen, när han frånträder arrendet. Vill jordägaren lösa men kan ej öfverenskommelse träffas om hvad i lösen bör utgå, skall frågan därom afgöras, där så ske kan, vid afträdessynen, men eljest af skiljemän i den ordning, som i 2 kap. 8 § af lagen om nyttjanderätt till fast egendom för däri afsedt fall stadgas. Vill ej jordägaren lösa, eller har han ej inom en månad efter det hembud gjordes förklarar sig därtill villig, äge arrendatorn bortföra hvad han påkostat; återställe dock jord eller byggnad i det skick, hvori han mottog den.

Är ej hvad arrendatorn sålunda äger från fastigheten skilja däri från bortfördt inom tre månader från det arrendet upphörde, tillfalle det jordägaren utan lösen.

Äro till byggnad eller annan anläggning ämnen hämtade från fastigheten, må byggnaden eller anläggningen ej borttagas, innan värdet af hvad från fastigheten tagits blifvit jordägaren godtgjort; skolande ersättningen, där ej öfverenskommelse kan träffas, fastställas i den ordning nyss är sagdt.

20 §.

Utan jordägarens samtycke äge arrendatorn ej bortföra gödsel från fastigheten, ej heller, innan arrendet upphör, däri från föra stråfoder; har arrendatorn, när han skall afflytta, stråfoder kvar, vare han, där ej annorlunda aftalats, pliktig att till pris motsvarande hälften af det i orten för dylikt foder gångbara öfverlåta det till jordägaren. Kan ej öfverenskommelse träffas om den ersättning, hvilken sålunda bör utgå, skall denna bestmmas i den ordning, som 19 § för däri afsedda fall stadgar.

21 §.

Arrendatorn vare oförhindrad att å den arrenderade jorden verkställa nyodling, dock ej utan jordägarens medgifvande å mark, därå finnes ståndsskog. Utan jordägarens tillstånd må arrendatorn ej å fastighetens ägor sv-dja eller verkställa bränning af jord.

Arrendatorn vare berättigad att på lämpligt ställe å den arrenderade jorden eller, om denna utgör allenast visst område af en jordägaren tillhörig fastighet, å annan mark, som hör till fastigheten, efter anvisning

taga erforderligt virke till vedbrand och till de arrendatorn åliggande reparationer äfvensom till hägnader, hässjor och täckdikning samt redskap. Har genom jordägarens åtgöranden skogstillgången å fastigheten under arrendetiden så medtagits, att arrendatorn ej däraf kan erhålla sitt fulla virkesbehof, vare jordägaren pliktig att på annat för arrendatorn lägligt sätt tillhandahålla denne det felande.

Utöfver hvad ofvan är stadgadt, må arrendatorn ej i annan mån än arrendeaftalet bestämmer nyttja fastighetens skog; äge ej heller afhända fastigheten torf eller annat, som icke är att hänföra till dess årliga afkastning.

22 §.

Finnes ej å den arrenderade jorden erforderligt bete för de hästar och nötkreatur samt får, som kunna vinterfödas därå, och utgör denna jord allenast visst område af en jordägaren tillhörig fastighet, vare arrendatorn berättigad till nödigt bete jämväl å öfrig skog eller utmark, som hör till fastigheten; dock att därvid må af jordägaren undantagas mark, hvarå i skogsvårdssyfte vidtagits anordningar, som af betesrätten skulle lida märkligt intrång.

23 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske å fastigheten är särskildt stadgadt. Ej må arrendatorn förbjudas att för husbehof nyttja det fiske, som hör till den arrenderade jorden, i vidare mån än såvidt angår visst fiskevatten, där särskilda åtgärder af jordägaren vidtagits till fiskets förbättrande.

24 §.

Arrendator må ej förpliktas att ansvara för annan för fastigheten utgående skatt eller allmän tunga än som, enligt föreskrift i därom utfärdad lag eller författning, åligger brukare så ock för vägunderhållet in natura. Ökas den arrendatorn åliggande skatt eller tunga därigenom, att fastighetens taxeringsvärde under arrendetiden höjes, vare jordägaren arrendatorn ansvarig för den sålunda uppkomna ökningen.

25 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga aftalet:

1. om arrendatorn dröjer med erläggande af arrende, som utgår i penningar eller varor, utöfver en månad efter förfallodagen eller, där ned-sättning af arrendet enligt 5 § blifvit före förfallodagen påyrkad, efter det arrendets belopp blifvit slutligen bestämdt, eller om han undandrager sig att utgöra honom enligt aftalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om han gör sig skyldig till vanvård af fastigheten eller om han, där jordägaren, efter ty i 2 kap. 24 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom sägs, lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk, eftersätter hvad enligt sagda § åligger arrendator och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om han åt annan till brukande upplåter fastigheten eller del däraf utan jordägarens medgifvande eller i fall, som 6 § andra stycket eller 7 § första stycket afser, öfverlåter arrendet å annan, utan att där gifna föreskrifter iakttagits;

4. om han mot stadgandet i 20 § från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;

5. om han å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark för-öfvar åverkan eller olofligen jagar eller fiskar;

6. om han å fastigheten olofligen försäljer brännvin eller andra sprit-drycker eller maldrycker;

7. om han, där någon, som är i hans tjänst, så förbryter sig som under 5 eller 6 är sagdt, underlåter att, efter tillsägelse af jordägaren, så snart ske kan skilja den brottslige från tjänsten;

8. om han å fastigheten för eller tillåter andra föra ett lastbart eller lösaktigt lefverne, så att egendomen däraf varder beryktad.

Finnes i fall, som denna § afser, hvad arrendatorn låtit komma sig till last vara af ringa betydenhet eller har jordägaren i aftalet fritagit arrendatorn från påföljd af arrenderättens förlust, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges aftalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

26 §.

Har arrendatorn gjort sig skyldig till sådant förhållande, som i 25 §, 1, 2, 7 eller 8 sägs, men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk af sin rätt att uppsäga aftalet, eller har i fall, som i 25 § 3, 4, 5 eller 6 afses, jordägaren icke uppsagt aftalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållande, som där afses, äge ej sedan jordägaren åberopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet.

27 §.

Sker uppsägning i fall, som 25 § omförmäler, äge arrendatorn kvar-sitta till nästa fardag, där ej rätten eller öfverexekutor pröfvar skäligen ålägga honom att afflytta tidigare. Skall eljest arrende upphöra efter uppsägning, skall afträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från det uppsägningen skedde. Hade arrendatorn ej tillträdtt fastigheten när uppsägningen skedde, skall aftalet genast upphöra att gälla.

Vid lifstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd af arrendatorns eller hans änkas död, afträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från dödsfallet.

28 §.

Har i arrendeaftalet intagits villkor, som strider mot hvad ofvan i denna lag stadgats, vare det villkor utan verkan.

29 §.

Utöfver de bestämmelser, denna lag innehåller, skola i afseende å arrendeupplåtelse, hvarå lagen har afseende, lända till efterrättelse stadgandena i 1 kap. af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, i hvad dessa stadganden angå arrende, samt i 2 kap. af samma lag 4—6 §§, 22 §, 24—28 §§, 29 § i hvad den angår ändring eller tillägg, som affattats skriftligen, 30—35 §§, 38 §, 40 §, 41 § samt i tillämpliga delar 42 §; dock med iakttagande, att den i 2 kap. 33 § för visst fall föreskrifna lösen skall i händelse af tvist bestämmas i den ordning 6 § här ofvan stadgar.

30 §.

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill, att skriftligen upprättadt arrendeafstal undantages från tillämpning af denna lag eller någon dess föreskrift, och innehåller aftalet förbehåll, att medgifvande därtill må sökas, ankomme på Konungens befallningshafvande i det län, där fastigheten är belägen, att medgifva sådant undantag.

Såsom sådan omständighet, som nu sagts, skall särskildt anses, om det arrenderade området till beskaffenhet och omfattning icke är sådant, att själfständigt jordbruk kan idkas därå, så ock om jordägaren är enskild person och det ej är uppenbart, att han besitter det arrenderade området eller fastighet, hvaraf det utgör en del, hufvudsakligen för att tillgodo-

göra sig skogsafkastningen. Vid pröfning af frågan, huruvida fastighet besittes för skogsafkastningens tillgodogörande eller för annat ändamål, skola i samma ägares hand befintliga, genom ägostyckning eller jordafsöndring skilda områden af samma hemman betraktas såsom en fastighet.

Öfver Konungens befallningshafvandes beslut i ärende, som nu sagts, må klagan föras i den ordning, som föreskrifvits för ekonomimål i allmänhet.

Skall arrendeaftal undantagas från tillämpning af denna lag eller någon dess föreskrift, gälle i stället hvad om arrende i allmänhet är stadgad.

Afslås ansökning, som nu sagts, skall, därest arrendeaftalet ej annorlunda stadgar, detsamma anses förfallet.

31 §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1908. I afseende å lagens tillämplighet å aftal, som träffats före nämnda dag, samt lagens förhållande till äldre lagstiftning gälle de grunder, hvilka beträffande arrende i allmänhet finnas stadgade i lagen om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Utdrag af protokollet öfver justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 27 april 1906.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern STAAFF,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena TROLLE,
Statsråden: TINGSTEN,
BIESÉRT,
friherre MARKS VON WÜRTEMBERG,
SIDNER,
HELLNER,
SCHOTTE,
BERG,
BERGSTRÖM.

Chefen för justitiedepartementet hans excellens herr statsministern anförde i underdånighet:

»Uti skrifvelse den 1 juni 1901 hemställde Riksdagen, bland annat, att Eders Kungl. Maj:t täcktes dels låta utreda, huruledes genom lagstiftnings- eller andra särskilda åtgärder den själfägande jordbrukande befolkningens ställning i Norrland och Dalarne kunde vidmakthållas och stärkas och jordbrukets utveckling i nämnda landsdelar befrämjas, dels så snart ske kunde för Riksdagen framlägga de förslag, hvartill förhållandena kunde anses föranleda.

I anledning af denna skrifvelse har Eders Kungl. Maj:t genom nådigt bref den 7 juni 1901 funnit godt tillsätta en kommitté med uppdrag att

verkställa utredning uti förevarande hänseenden och därefter, i den mån utredningen därtill gäfvit anledning, till Eders Kungl. Maj:ts inkomma med underdåniga förslag.

Uti betänkande, afgifvet den 27 oktober 1904, har denna kommitté jämte det kommittén påvisat, hurusom trävaruindustriens förvärf af bondehemman inom de sex norra länen tagit en sådan omfattning, att bondeståndets framtid synes allvarligt hotad, tillika såsom i första hand nödigt hemställt om antagandet af vissa lagförslag, afseende dels att i bondeståndets besittning kvarhålla den för detta stånds fortvaro erforderliga jord, dels att till den själfägande allmogen återföra så mycket som möjligt af den jordbruksjord, som redan öfvergått i sågverksindustriens ägo. Af de i sistnämnda hänseenden föreslagna åtgärderna har emellertid kommittén icke ansett sig kunna vänta en fullt tillfredsställande verkan. Man måste enligt kommitténs förmenande räkna med att en stor del af de forna bondehemmanen fortfarande komma att besittas af sågverksbolag eller andra idkare af trävaruindustri. Då emellertid i regel dylika hemman utarrenderas, samt detta i stor omfattning sker på sådana villkor, att en tydlig tillbakagång i jordbruket gör sig märkbar samtidigt med det att arrendatorernas ställning undan för undan blir från flera synpunkter alltmera otillfredsställande, har kommittén ansett sig böra framlägga jämväl ett förslag till vissa arrendebestämmelser för Norrland och Dalarne, afseende att i nämnda hänseenden utveckla förhållandena i en gynnsammare riktning.

Öfver detta kommitténs förslag hafva underdåniga yttranden afgifvits af Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande i de sex norra länen afvensom af landtbruksstyrelsen.»

Efter att hafva redogjort såväl för kommitténs förslag som för de i anledning däraf inkömma underdåniga yttranden anförde departementschefen vidare:

»Af den utredning kommittén lämnat torde få anses ådagalagd, såväl att arrendeförhållandena å bolagsgårdarna svårligen torde kunna blifva tillfredsställande, utan att arrendatorerna verksamt understödjas af en arrendelagstiftning i de hufvudriktningar kommitténs lagförslag innebär, som ock att denna lagstiftning på grund af förhållandenas olikhet måste i så många väsentliga punkter afvika från de arrendelagsbestämmelser, hvilka kunna vara lämpliga för södra delarna af riket, att den bör sammanfattas i en särskild endast för ifrågavarande landsdelar gällande lag.

Den af kommittén föreslagna lagen, som endast reglerar vissa delar af ifrågavarande rättsområde, är tänkt såsom en öfverbyggnad på den nu gällande rätten såsom underlag, och i allt hvad i lagen icke uttryckligen

nämnes äro sålunda den allmänna lagens bestämmelser afsedda att tillämpas. Sedan kommittén afgifvit sitt förslag, har emellertid lagberedningen till Eders Kungl. Maj:t öfverlämnat förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom, öfver hvilket förslag högsta domstolens yttrande blifvit inhämtadt, och det har därför ansetts lämpligt att låta kommittéförslaget undergå en omarbetning, så att detsamma komme att ansluta sig till lagberedningens förslag i stället för till den nu gällande rätten. Vid denna omarbetning, som ägt rum inom justitiedepartementet, har hänsyn äfven tagits till de anmärkningar mot förslaget, som blifvit framställda såväl af reservanter inom kommittén som af de öfver förslaget hörda myndigheterna, i den mån dessa anmärkningar synts mig böra föranleda ändring i de föreslagna bestämmelserna.

Till närmare belysning af det sålunda omarbetade förslaget till *lag innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne* må det tillåtas mig att i korthet redogöra för innebörden af de ändringar kommittéförslaget vid omarbetningen undergått. Jag torde härvid kunna förbigå de fall, då ändringar vidtagits allenast af redaktionella skäl eller för att bringa lagförslagets uppställning, ordalag och terminologi i nödig öfverensstämmelse med lagberedningens förslag. Beträffande de fall, då för öfverskådlighetens eller sammanhangets skull något i lagberedningens förslag förekommande och mot kommittéförslaget ej stridande stadgande inarbetats i förslaget, inskränker jag mig till ett angifvande af den paragraf i lagberedningens förslag, hvarifrån stadgandet hämtats. De här nedan citerade paragraferna ur sistnämnda förslag äro alla hämtade ur dess andra kapitel.

Ingressen.

Med afseende på den föreslagna lagens tillämplighetsområde har afvikelse från kommittéförslaget ägt rum till en början däruti, att detta område inskränkts till samma delar af de sex norra länen, hvilka afses i den lag angående förbud i vissa fall för bolag och förening att förvärfva fast egendom, om hvars antagande nådig proposition aflåtits till innevarande års riksdag. De sociala missförhållanden, hvarom här är fråga, synas nämligen vara inskränkta till hufvudsakligast dessa landsdelar. Under det vidare kommittéförslaget i ingressen anger de län, inom hvilka, och i 1 § de olika slag af arrenden, å hvilka den nya lagen skulle vara tillämplig, hafva i det omarbetade förslaget samtliga ifrågavarande bestämmelser sammanförts i ingressen. Därjämte hafva bestämmelserna äfven något omarbetats. Såsom af kommittén antydts samt af reservanter inom kommittén och vissa af de hörda myndigheterna ytterligare framhållits, äro nämligen bestämmelserna i kommittéförslagets 1 § i viss mån otillfredsställande såtillvida, som det ej i alla fall vid ett arrendes ingående

kan vara för parterna klart, om arrendet är sådant, att lagen är därå tillämplig, eller ej. Sålunda kan det vara ovisst, om en fastighet är sådan, att själfständigt jordbruk därå kan idkas, eller om den af ägaren besittes hufvudsakligen för skogsafkastningens tillgodogörande. Att sålunda lämna parterna i ovisshet om, huruvida deras arrende är underkastadt speciallagen eller allenast den allmänna lagen, är uppenbarligen i hög grad vådligt för rättssäkerheten. Det har därför ansetts nödigt att uppställa såsom hufvudregel, att lagen är tillämplig, om arrende innefattar inrösningsjord om minst två hektar, och jorden vid arrendeaftalets ingående äges af bolag eller förening för ekonomisk verksamhet eller af enskild person, hvilken icke är mantalskrifven å fastigheten, — tillvaron af dessa förhållanden är nämligen alltid lätt att konstatera — men medgifva att, efter särskild pröfning af Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande för hvarje särskildt fall, från lagens tillämpning få undantagas de arrenden, där det arrenderade området, churu innehållande minst två hektar inrösningsjord, likväl icke är af omfattning och beskaffenhet att själfständigt jordbruk kan idkas därå, eller där jordägaren är enskild person och, ehuru icke mantalskrifven å fastigheten, likväl icke uppenbarligen besitter den hufvudsakligen för skogsafkastningens tillgodogörande.

Den ifrågavarande hufvudregeln har fått sin plats i ingressen. Undantagsbestämmelserna hafva däremot ansetts lämpligast böra införas i 31 §. I sak innebär det nu föreslagna sättet att uppdraga gränserna för lagens tillämplighet ingen afvikelse från hvad kommittén i sådant hänseende velat föreskrifva.

Med afseende på betydelsen af uttrycket »mantalskrifven å fastigheten» förtjänar kanske framhållas, att enskild person naturligtvis kan utan att vara bunden af lagen utarrendera s. k. dagsverkstorp, hvilka höra till den fastighet, där han är mantalskrifven. Dessa ingå nämligen såsom delar i fastigheten.

Förslagets 1 §, som motsvarar kommittéförslagets 2 §, innehåller därifrån ingen annan saklig afvikelse än att domstolsutslag, hvarigenom en muntligen aftalad arrenderätt bekräftas, äfven i afseende å annat än in-teckningsrätt förklarats medföra samma verkan som skriftligt, af vittnen styrkt arrendekontrakt. Denna förändring — som helt visst icke strider mot kommitténs afsikter — har föranledts däraf, att de från lagberedningens förslag bibehållna bestämmelserna om arrendators rätt gentemot ny ägare af fastigheten samt jordägares detentionsrätt för fordran hos arrendatorn förbundet vissa särskilda rättsföljder med den omständighet, att arrendekontrakt upprättats skriftligen. Från det af reservanter inom kommittén afgifna förslag har upptagits ett förtydligande tillägg därom,

1 §.

att ansökning om inteckning af ett domstolsutslag af ofvannämnda beskaffenhet ej må bifallas innan beslutet vunnit laga kraft.

Kommittéförslaget 19 § likställer med arrende det fall, att jord upplåtes till någons brukande utan att lega därför betingats. Detta stadgande beror på farhågan, att man genom ett maskerande af skyldigheten att erlægga lega skulle kunna från lagens tillämpning undandraga ett arrendeaftal, som eljest skulle falla därunder. Då emellertid dessa farhågor synas mindre grundade och stadgandet skulle medföra opåkallade inskränkningar i handlingsfriheten vid rent benefika upplåtelse, har stadgandet icke i det föreliggande förslaget upptagits. Särskildt torde här böra anmärkas, att man naturligen är berättigad att utan vidare anse arrende föreligga i de uti Norrland ej sällan förekommande fall, då nyttjanderätt till fastighet upplåtits med skyldighet för brukaren allenast att erlægga fastighetens utskylder.

2—4 §§. 2—4 §§ i förslaget sammanfalla med kommittéförslagets 3 § och de vidtagna ändringarna äro endast redaktionella.

5 §. Förslagets 5 § innehåller samma bestämmelser angående lega, som finnas upptagna i kommittéförslagets 4 §, med tillsats af en hänvisning beträffande jordbruksdagsverken till reglerna i lagberedningens 7 §. Dessa regler synas nämligen vara fullt tillämpliga äfven för norrlandsförhållanden och väl kunna förenas med nu förevarande lagförslags allmänna ståndpunkt, att arrendatorn ej får hindras att ordentligt sköta sitt jordbruk. Det återstående innehållet i kommittéförslagets 4 § har i öfverensstämmelse med den disposition af ämnet, som följts af lagberedningen, flyttats till förevarande förslags 25 §.

6 och 7 §§. Kommittéförslaget uttalar icke direkt, huruvida arrendatorn har rätt att, med bibehållande af sin ansvarighet mot jordägaren, till annan upplåta fastigheten eller del däraf, men af dess 17 § synes indirekt framgå, att arrendatorn skulle äga dylik rätt i alla de fall, som icke under 4:o i samma paragraf omförmälas. Då detta torde innebära en väl stor afvikelse från det i lagberedningsförslagets 8 § stadgade, säkerligen välgrundade förbudet mot dylikt underarrende, har i förevarande förslags 6 § lagberedningens nämnda hufvudregel återupptagits, men med vissa inskränkningar, afseende att tillgodose arrendatorn i de särskilda hänseenden, som kommittén synes hafva ansett vara de härvid viktigaste.

Vidkommande åter frågan, om arrendatorn bör hafva rätt att sätta annan i sitt ställe och själf uttråda ur arrendeförhållandet, synes mig, helst kommittén icke uttalat sig i ämnet, tillräckliga skäl saknas för att afvika från den lösning lagberedningen föreslagit i dess 8 §, andra stycket. Detta stadgande har alltså insatts som ett andra stycke i förevarande paragraf allenast med de ändringar, som betingas däraf, att det förelig-

gande lagförslaget i motsats mot lagberedningens anordnat afträdessynen såsom ett skiljedomsförfarande, vid hvilket förhållande särskild skiljedom för bestämmande af föreskrifven lösen icke syntes erforderlig.

Ej heller 7 § i det föreliggande förslaget har någon motsvarighet i kommittéförslaget utan behandlar ämnen, i hvilka nämnda förslag hänvisar till allmän lag. För sammanhangets skull har emellertid ifrågasvarande, ur 9 § i lagberedningens förslag hämtade stadganden här fått sin plats.

Beträffande förevarande båda paragrafer torde böra anmärkas, att vid sidan om den rätt, som däri tillförsäkras arrendatorn eller hans stärbhus, naturligen kvarstår den särskilda uppsägningsrätt, som enligt 3 § tillkommer arrendatorn och följaktligen också hans stärbhusdelägare.

8 och 9 §§ i det föreliggande förslaget äro till sitt väsentliga innehåll fullständigt öfverensstämmande med kommittéförslagets 8 och 9 §§. De ändringar, som vidtagits, äro dels att bestämmelserna om arrendatorns rättigheter, då jordägaren icke fullgör honom ålagd byggnads- eller reparationskyldighet, bringats i öfverensstämmelse med hvad i lagberedningens 14 § föreskrifvits för det fall, att jordägaren underlåter att fullgöra utfästelse i afscende å byggnads uppförande, dels att vid uppräknigen af fastighetens tillhörigheter användts ur lagberedningens 12 § hämtade ordalag, dels att i anslutning till lagberedningsförslagets 15 § viss rätt tillerkänts arrendatorn att vid brandskada erhålla hjälp af jordägaren till utförande af de mindre reparationer, som åligga arrendatorn, dels ock att ur förslaget strukits bestämmelserna om jordägarens rätt vid skada, uppkommen genom arrendatorns vållande. Det har nämligen ansetts, att man i likhet med hvad som ägt rum i lagberedningens förslag bör härvid låta allenast den allmänna rättens skadestandsregler komma till tillämpning.

Med afseende på den i 8 § andra stycket omförmälda rätten för arrendatorn att framtvinga uppfyllande af jordägarens byggnads- och reparationskyldighet, innehåller hvarken kommittéförslaget eller det nu föreliggande förslaget någon direkt bestämmelse, huru det skall konstateras, om jordägaren meddeladt föreläggande fullgjorts eller ej. Detta beror därpå, att man icke här uttryckligen velat fordra syn enligt lagens bestämmelser utan tänkt sig, att det i många fall skulle vara bekvämare för arrendatorn och ändå lika betryggande för rättssäkerheten, om vanliga bevismetoder finge tillämpas. Att det emellertid bör stå arrendatorn öppet att, därest han så önskar, påkalla syn enligt denna lag, torde vara klart och har tydligt utsagts i 14 §.

10 § i förevarande förslag behandlar till en början den i kommittéförslaget förbigångna frågan om rättigheter och skyldigheter med afseende

8 och 9 §§.

10 §.

å sådana å utarrenderad fastighet befintliga hus, hvilka vid tillträdessynen icke befinnas för jordbrukets bedrivande nödiga. Denna fråga har en viss betydelse, då de norrländska hemmanen särskildt i fråga om boningshus ofta äro rikligare bebyggda än som med afseende å behovet af nödig bostad för jordbruksåbon och hans familj kan anses nödigt. Då det icke från jordbruksproduktionens synpunkt finnes något allmänt intresse, att dessa hus bibehållas, utan det tvärtom kan leda till besparing af skog, om husen borttagas, har det ansetts lämpligast, att såsom hufvudregel uppställa, att hus af ifrågavarande beskaffenhet skola anses undantagna från arrendet, där ej i arrendekontraktet annorlunda stadgas. Öfverenskommes emellertid, att husen skola ingå i arrendet, torde beträffande nybyggnads- och underhållsskyldighet böra gälla samma regler, som i afseende å nödig byggnad, dock med den skillnad, att det bör stå parterna öppet att genom aftal annorledes reglera dessa förhållanden.

I förevarande paragraf har jämväl ansetts böra inflyta ett stadgande, motsvarande de i 14 § af lagberedningens förslag lämnade reglerna om arrendatorns rätt, då jordägaren underlåter att fullgöra i arrendeaftalet gjord utfästelse att å fastigheten uppföra byggnad eller eljest försätta fastigheten i visst skick.

11 §.

Förslagets 11 § är oafsedt några mindre redaktionsändringar fullständigt öfverensstämmande med kommittéförslagets 11 §. Denna § utsluter tillämpning af lagberedningens 17 §, så till vida som enligt förevarande förslag arrendatorn får ersättning för täckdikning, äfven om icke tegelrör användts eller den procedur iakttagits, som lagberedningen förutsatt, samt med hela värdet af den genom täckdikningen åstadkomna jordförbättringen, icke blott med tegelrörens värde.

12—14 §§.

12—14 §§ motsvara kommittéförslagets 12 och 13 §§. Omarbetningen har föranledts af en önskan att erhålla en något öfverskådligare och för synemännen mera direkt handledande formulering af de regler kommittéförslaget uppställer i afseende å de olika slagen af syneförrättningar. Någon ändring i sak har icke varit afsedd, ehuru några mindre tillägg nödvändiggjorts af de ändringar, som i lagförslagets öfriga delar vidtagits.

Stadgandet i kommittéförslagets 12 § därom, att godtgörelse ej må krävas för förbättring eller försämring, som ägt rum mellan tillträdesdagen och tillträdessynen, har borttagits såsom onödigt, då af förevarande förslags 12 § tydligt framgår, att det är fastighetens skick vid tillträdesynen, som vid synetillfället skall undersökas.

Likaledes hafva föreskrifterna i nämnda paragraf i kommittéförslaget om tillträdessynens och afträdessynens betydelse för ersättningsrätten fått

utgå. Särskildt af formuleringen af föreliggande förslags 12 §, första stycket, och 13 § 1 torde det i alla fall vara uppenbart, att ersättning för försämringar eller förbättringar i de afseenden nämnda stadgande i kommittéförslaget åsyftar icke kan ifrågakomma utan att både tillträdesyn och afträdessyn förrättats. Att sådan byggnad, som uppförts under arrendetiden till fullgörande af jordägarens byggnadsskyldighet, icke kunnat insynas vid tillträdesynen, har däremot intet att betyda. Då dylik byggnad är nyuppförd och arrendatorn äger rätt att framtvunga att den uppföres felfri, är arrendatorn naturligen skyldig att utgifva ersättning för de mindre reparationer, som vid afträdesynen befinnas nödiga.

Beträffande ersättning för nyodling och jordförbättring är, såsom redan kommittén i sina motiv anmärkt, ersättningsrätten icke beroende däraf, att tillträdesyn förrättats. Men då enligt förslaget ersättningens belopp skall bestämmas vid afträdesynen, kan tydligen någon ersättning icke komma ifråga, därest dylik syn ej förrättas. Detsamma gäller angående bestämmande af den lösen, som i vissa fall skall utgå, därest jordägaren återtager fastigheten före arrendetidens slut. Hvad åter angår bestämmande af lösen för stråfoder, som finnes kvar vid afträdet, framgår af 20 §, att denna lösen väl, där så ske kan, skall bestämmas vid afträdesynen, men att, om stråfoderbehållningen vid afträdet då ej kan till mängden fastslås, därför att t. ex. afträdesynen förrättas tidigare än afträdet, särskild uppskattning får äga rum.

Att i de fall, då förslaget tillerkänner endera parten skadestånd, dettas bestämmande är en domstols- och icke en synefråga, torde ligga i öppen dag.

Förslagens 15—18 §§ återgifva i något omredigerad form det hufvudsakliga innehållet af kommittéförslagens 14—16 §§. Skiljaktigheterna äro allenast följande: De mot syneman gällande jäf hafva, enligt kommittéreservanternas yrkande, ansetts böra sammanfalla med jäfven mot skiljeman. Om den formella behandlingen af jäfsfrågor har införts enahanda stadgande som det, hvilket upptagits i lagberedningens 12 §. Föreskriften om synens fortgång oaktadt uteblifvande af part, som behörigen kallats, har, såsom obehöflig och då motsvarande bestämmelse ej finnes i lagberedningens förslag, uteslutits. Ett från gällande lag om skiljemän hämtadt stadgande, afseende att förekomma, det endera partens syneman genom vägran att underskrifva synehandlingen söker beröfva synen verkan, har tillagts. I stället för kommittéförslagens något ofullständiga stadgande, att vid andra syner än till- och afträdesynen synemännen skola bestämma hvem, som skall gälda synekostnaden, har införts en materiellt mera vägledande hänvisning till reglerna angående rättegångskostnads bestämmande

och slutligen har tiden för klagan öfver syn i enlighet med lagberedningens förslag utsträckt till nittio dagar.

19 och 20 §§. Förslagets 19 och 20 §§ äro hämtade från lagberedningens förslag, däri motsvarande bestämmelser återfinnas i 18 och 19 §§. I sak finnas i denna del emellan de båda förslagen ingen annan skillnad än i afseende å sättet för bestämmandet af den ersättning jordägaren skall betala till arrendatorn, därest han vill öfvertaga vid arrendets utgång kvarvarande stråfoder. Af enahanda skäl, som föranledt motsvarande ändring i fråga om den uppskattning, som omförmäles i 6 §, har man ansett, att, där så ske kan, ifrågavarande värdering bör ske genom synemännen vid afträdes-synen. Där emellertid afträdessynen förrättas å sådan tid, att foderbehållningen vid afträdet ej kan konstateras, måste det af lagberedningen föreslagna skiljedomsförfarandet komma till användning.

21 §. I förslagets 21 § hafva sammanförts åtskilliga bestämmelser, hvilka angifva omfånget af arrendatorns nyttjanderätt i afseende å olika egen- domens tillhörigheter. Sålunda återfinnas härstädes sammanarbetade be- stämmelserna i kommittéförslagets 5 och 10 §§ samt, i den mån de därmed kunna stå tillsammans, jämväl stadgandena i lagberedningens 20 §. Från sistnämnda stadganden skiljer sig dock den föreslagna paragrafen däri, att enligt densamma arrendatorn är berättigad att till husbehof taga torf från torfmosse. Denna olikhet har föranledts däraf, att i norra delarna af riket tillgången på bränsle och torfmossar är så riklig, att den arrendatorn så- lunda medgifna rätten — för honom af betydelse särskildt med afseende på behofvet af torfströ — icke för jordägaren kan medföra någon känbar olägenhet.

22—25 §§. Förslagets 22, 23, 24 och 25 §§ motsvaras af kommittéförslagets 6, 20 och 7 §§ samt 4 §, andra och tredje styckena, utan annan nämnvärd ändring än att för sammanhangets skull ur kommitténs 20 § gjorts en mindre uteslutning, som motsvaras af ett tillägg till det föreliggande för- slagets 31 §.

26 och 27 §§. 26 och 27 §§ i förslaget, som behandla de fall, då arrenderätten af arrendatorn förverkas, och villkoren för jordägarens rätt att i anledning däraf uppsäga aftalet, utgöra en sammanarbetning af kommittéförslagets 17 och 18 §§ med lagberedningens 36 och 37 §§. Därvid har så tillgått, att till de af kommittén föreslagna uppsägningsanledningar lagts de ytter- ligare af lagberedningen föreslagna uppsägningsanledningar, hvilka äga samband med och utgöra naturliga konsekvenser af den del af lagbered- ningens förslag, som kommittéförslaget lämnar orubbad.

28 och 29 §§. Förslagets 28 § står i fullständig öfverensstämmelse med lagbered- ningensförslagets 39 §. 29 § motsvarar kommittéförslagets 22 §, därvid

dock stadgandet, om giltigheten af ett mot lagen stridande villkor, som uppenbarligen afser arrendatorns fördel, såsom alltför sväfvande uteslutits. Den tanke stadgandet innebär har emellertid såtillvida vunnit afseende som vid de särskilda detaljbestämmelser i lagen, där dylika villkor synas tänkbara, deras tillåtlighet och giltighet fastslagits.

I likhet med kommittéförslagets 23 § utgår afven det föreliggande förslagets 30 § från den grundsatsen att i allt, hvori ifrågavarande speciallag icke meddelar särskilda föreskrifter, allmän lag skall lända till efterrättelse. För erhållande af lättare öfverskådlighet i detta afseende har det emellertid ansetts lämpligt att här uttryckligen uppräknas de delar af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, som sålunda skola tillämpas bredvid den föreslagna speciallagens bestämmelser.

De viktigaste afseenden, i hvilka den föreslagna speciallagen är afsedd att suppleras af allmän lag beröra sålunda reglerna om maximitid för arrenderättens bestånd, om fardag, om tid och ort för erläggande af arrende, om jordägarens rätt att besiktiga fastigheten, om arrendatorns skyldigheter vid lega af kreatur och redskap, om arrendatorns rätt, därest han ej kommer i åtnjutande af allt hvad han arrenderat, om arrendatorns rätt gent emot ny ägare af fastigheten, om verkan af arrendators uppsättande i konkurs eller öfvergifvande af fastigheten, om sättet för uppsägning, om preskription af på arrendeförhållandet grundade fordringar samt om jordägarens detentions- och förmånsrätt.

31 § behandlar den i kommittéförslagets 21 § Eders Kungl. Maj:ts befallningshafvande förbehållna rätten att i vissa fall nedgifva undantag från lagens tillämpning. För anledningen till den omarbetning stadgandena härom undergått har redogörelse lämnats vid utvecklingen af bestämmelserna i lagförslagets ingress samt i 23 §.

Beträffande förslagets 32 § torde allenast behöfva nämnas, att de skiljaktigheter, som förefinnas mellan denna § och kommittéförslagets 24 § hufvudsakligen berott därpå, att det varit nödvändigt att bringa paragrafen i behörig öfverensstämmelse med innehållet i lagberedningens förslag till lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom samt att de af kommittén föreslagna bestämmelserna om vissa af de föreslagna stadgandenas tillämplighet på aftal, som afslutats, innan lagen trädt i kraft, ansetts, såsom innebärande en retroaktiv tillämpning af lagen, böra ur förslaget utgå.»

Föredraganden uppläste härefter ifrågavarande lagförslag af den lydelse bilagan vid detta protokoll utvisar och hemställde i underdånighet, att högsta domstolens utlåtande öfver förslaget måtte för det

30 §.

31 §.

32 §.

ändamål § 87 regeringsformen omförmäler genom utdrag ur protokollet inhämtas.

Till denna af statsrådets öfriga ledamöter biträdda hemställen tacktes Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i nåder lämna bifall.

Ur protokollet

Lennart Berglöf.

*Bil.***Förslag**

till

LAG**innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom
Norrland och Dalarne.**

Härigenom förordnas, att med afseende å arrende af jord å landet inom Nedan-Siljans, Ofvan-Siljans och Väster-Dals fögderier samt Envikens och Svärdsjö socknar i Kopparbergs län, inom Ofvanåkers, Voxna, Los, Färila, Ramsjö och Hassela socknar samt Hamra kapellag i Gäfneborgs län och inom Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län följande bestämmelser skola lända till efterrättelse, där arrendet omfattar inrösningsjord till en vidd af minst två hektar och jorden vid arrendeaftalets ingående äges af bolag eller förening för ekonomisk verksamhet eller af enskild person, hvilken icke är mantalskrifven å fastigheten:

1 §.

Arrendeaftal skall upprättas skriftligen, och varde i afhandlingen upptagna samtliga villkor, som betingas. Ändring eller tillägg, som ej affattats skriftligen, vare utan verkan.

Brukas någon mot lega jord, som i denna lag afses, och har skriftlig afhandling därom ej upprättats, skall, utan afseende å hvad som kan vara öfverenskommet, så anses, som hade jorden upplåtits på arrende för tjugu år utan särskilda arrende villkor, dock att beträffande legans belopp skall gälla hvad som aftalats; och vare jordägaren pliktig att, där arrendatorn sådant åskar, genom skriftlig handling bekräfta den brukaren sålunda tillkommande arrenderätt. Vill jordägaren ej utgifva sådan handling, må domstol på yrkande af arrendatorn stadfästa arrenderätten. Sådant beslut af domstol medför samma verkan som skriftligt, af vittnen styrkt arrende-kontrakt, dock att, där inteckning sökes på grund af beslutet, ansökningen ej må bifallas, innan beslutet vunnit laga kraft.

Ej må arrendator förbjudas att söka inteckning till betryggande af arrenderättens bestånd.

2 §.

Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid, ej understigande tjugu år, eller ock för arrendatorns lifstid; dock att aftal för viss tid, hvilket varit gällande tjugu år, må förlängas för en gång jämväl för kortare tid. Är icke arrendetiden så bestämd, som nu sagts, skall aftalet anses ingånget för en tid af tjugu år.

3 §.

Ej må i vidare mån än som öfverensstämmer med hvad nedan stadgas upplåtaren förbehålla sig rätt att frånträda aftalet före arrendetidens slut.

Arrendatorn äge rätt att, sedan fem arrendeår tilländagått, afträda arrendet å tid, hvartill det blifvit af honom i laga ordning uppsagdt. Har arrendatorn i aftalet förbehållit sig rätt att tidigare uppsäga arrendet, vare det gällande.

4 §.

Har vid arrende gällande för viss tid arrendatorn fortfarit med brukningen efter arrendetidens utgång, och har ej inom sex månader därefter jordägaren anmanat honom att afflytta, skall aftalet, där det är afslutadt efter det denna lag trädte i kraft, anses förlängdt för tjugu år. Är aftalet tidigare afslutadt, varde så ansedt, som hade nytt arrendeaftal träffats för tjugu år med bibehållande af den för sist förflutna arrendeåret gällande lega; och skall å det arrende tillämpas hvad i 1 § andra stycket stadgas med afseende å muntligt arrendeaftal.

5 §.

Lega kan utsättas i penningar, varor eller arbete och skall vara till beloppet bestämd.

Utgöres arbete, som nu sagts, af jordbruksdagsverken, skall lända till efterrättelse hvad i 2 kap. 7 § första stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgas; och må ej heller annat arbete till tiden så utkrävas, att arrendatorn hindras att ordentligt sköta sitt jordbruk.

Ej må i aftalet intagas förbehåll om skyldighet för arrendatorn att utöfver fastställdt antal dagsverken eller annorlunda bestämdt arbete på tillsägelse betjäna jordägaren eller annan med någon tjänstbarhet.

6 §.

Utan jordägarens medgifvande må ej arrendatorn åt annan upplåta fastigheten eller del däraf; dock stånde honom fritt att uthyra byggnad, som å fastigheten finnes, och därtill lägga täppa eller annat mindre jordområde. Ej må arrendatorn utan tillstånd af jordägaren uppföra hus å fastigheten och låta främmande person bosätta sig däri.

Är arrendeafstal slutet för viss tid öfverstigande tjugu år, och vill arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med hvilken jordägaren skäligen kan nöjas, vare det honom öppet, där ej jordägaren inom en månad efter gjord anmälan förklarar sig vilja återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig lösen. Kan ej öfverenskommelse träffas om hvad i lösen bör utgå, varde beloppet bestämdt vid afträdessyn, som nedan sägs.

7 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens utgång, skall, där ej för sådant fall arrendeaftalet innefattar annat förbehåll, aftalet fortfarande vara gällande, men delägarne i boet äge i ty fall, ändå att aftalet icke är slutet för viss tid öfverstigande tjugu år, enahanda rätt, som vid arrende för sådan tid enligt 6 § andra stycket tillkommer arrendator.

Vid lifstidsarrende skall arrendatorns hustru, där äktenskapet var ingånget innan aftalet slöts, efter mannens död så länge hon förblifver änka njuta arrendet till godo, med mindre annorledes var aftaladt; går hon i nytt gifte, må jordägaren uppsäga aftalet.

8 §.

Jordägaren åligger att vid tillträdet och så länge arrendet varar tillhandahålla arrendatorn för jordbrukets bedrivande nödiga byggnader äfvensom att ombesörja de för dessa byggnaders bibehållande i brukbart skick erforderliga större reparationer; för skada, som arrendatorn vållat, svare dock denne.

Brister jordägaren i hvad sålunda åligger honom, äge arrendatorn fordra att vid syn, som i denna lag sägs, förelägges jordägaren viss tid, inom hvilken han skall hafva fullgjort arbetet, äfvensom beräknas den kostnad, arbetet anses betinga. Utför jordägaren icke arbetet inom föreskrifven tid, äge arrendatorn utföra det i jordägarens ställe och, sedan det blifvit godkändt vid ny syn, undfå godtgörelse med det vid den första synen fastställda belopp; vill arrendatorn hellre uppsäga aftalet,

vare det honom öppet, där ej bristen är af allenast ringa betydighet. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeafgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Vid tillträdet skall jordägaren jämväl hafva utfört alla erforderliga mindre reparationer å nödiga byggnader äfvensom öfverlämna fastighetens trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar, vattenledningar och andra inrättningar i ett efter ortens sed behörigt skick. Eftersätter jordägaren hvad sålunda är föreskrifvet, må arrendatorn bättra hvad som brister samt därför njuta ersättning, efter ty i 13 § stadgas.

Med mindre reparation å byggnad förstås i denna lag afhjälpande af smärre brister å golf, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning äfvensom andra åtgärder, hvilka äro att anse såsom tillfällig lagning.

9 §.

Arrendatorn åligger att väl häfda jorden, afhjälpa sådana under arrendetiden å de nödiga byggnaderna uppkomna brister, som endast föränleda mindre reparationer, samt vårda och underhålla de i 8 § tredje stycket omförmälda ägor och inrättningar, så att icke något under arrendetiden försämras; äge dock till botande af brandskada, som utan arrendatorns vållande timat å byggnad, af jordägaren undfå brandskadeersättning, som denne uppburit. Eftersätter arrendatorn hvad sålunda åligger honom, ersätte han jordägaren efter ty i 13 § stadgas.

10 §.

Finnes å fastigheten byggnad, som icke är att hänföra till de för jordbrukets bedrivande nödiga hus, skall den anses undantagen från arrendet, där ej i aftalet annorlunda stadgas. Ingår byggnaden i arrendet, gälle, så framt ej annorledes är aftaladt, angående nybyggnads- och underhållsskyldighet hvad angående nödig byggnad är stadgadt.

Har i arrendeaftalet jordägaren utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller att eljest försätta fastigheten i visst skick, men brister han i hvad han sålunda åtagit sig, vare lag som i 8 § andra stycket sägs.

11 §.

Har arrendatorn genom nyodling eller annan jordförbättring än sådan, som afser bättrande af brister efter ty i 8 § tredje stycket sägs,

på ett varaktigt sätt förökat fastighetens värde, njute han ersättning därför af jordägaren, när fastigheten afträdes; dock att ersättning för nyodling ej utgår, med mindre jordägaren lämnat skriftligt samtycke till nyodlingen eller arrendatorn före dess företagande hos jordägaren anmält sin afsikt att odla samt därvid angifvit platsen och de ungefärliga gränserna för det tillämnade odlingsområdet äfvensom genom intyg af behörig person styrkt, att området lämpar sig för odling. Behörig att utfärda intyg, som nu sagts, är i statens eller hushållningssällskaps tjänst anställd landbruksingeniör, agronom eller jordbrukskonsulent, så ock annan, som Konungens befallningshafvande tillerkänt behörighet därtill.

Ersättning, som nu sagts, skall beräknas efter det ökade värde, fastigheten till följd af nyodlingen eller jordförbättringen kan anses äga, då den af arrendatorn afträdes; dock må ersättningen ej öfverstiga den för arbetets utförande nödiga kostnad.

Har arrendatorn i aftalet tillförsäkrats rätt till ersättning för förbättring i vidare mån än nu är sagdt, vare det gällande.

12 §.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall å fastigheten förrättas tillträdesyn. Sådan syn må ej hållas tidigare än sex månader före tillträdesdagen.

Vid tillträdesyn skall undersökas allt hvad till fastigheten hör; och tillhör det synemännen särskildt:

1. att bestämma, hvilka å fastigheten befintliga hus äro nödiga för jordbrukets bedrifvande; att insyna dessa så ock annan byggnad, som på grund af bestämmelse i aftalet må ingå i arrendet; att afgöra, huruvida nybyggnad eller större reparation erfordras för att fastigheten skall vara behörigen bebyggd; samt att, där sådant arbete finnes erforderligt, uppgöra plan därför med kostnadsberäkning och förelägga jordägaren viss tid för arbetets utförande;

2. att efterse, hvilka mindre reparationer må erfordras å de i arrendet ingående byggnaderna samt i hvad mån de i 8 § tredje stycket omförmälda ågor och inrättningar icke äro i sådant skick, som där sägs; så ock att i penningar uppskatta fastighetens sålunda befunna tillträdesbrist.

13 §.

Vid arrendets upphörande skall å fastigheten hållas afträdessyn tidigast sex månader före afträdesdagen och senast sex månader efter nämnda dag.

Vid afträdessyn skall undersökas allt hvad till fastigheten hör; och tillhör det synemännen särskildt:

1. att efter enahanda grunder, som finnas stadgade beträffande fastighetens tillträdesbrist, bestämma och i penningar uppskatta dess afträdesbrist, samt att, där afträdesbristen är större än tillträdesbristen, ålägga arrendatorn att godtgöra jordägaren skillnaden, men i motsatt fall förplikta jordägaren att ersätta arrendatorn.

2. att, där arrendatorn är berättigad till lösen vid jordägarens återtagande af fastigheten före arrendetidens slut eller till ersättning efter ty i 11 eller 20 § sägs, bestämma beloppet af hvad sålunda tillkommer honom.

14 §.

Under arrendetiden må hållas särskild syn för ändamål, som i 8 § andra stycket omförmäles, så ock där part åskar afgörande, huruvida jordägaren behörigen utfört byggnadsarbete eller reparation, som enligt åtagande eller meddeladt föreläggande ålegat honom.

15 §.

Syn, som i denna lag afses, skall förrättas af tre med ortens förhållanden förtrogna och i jordbruk erfarna män, af hvilka jordägaren och arrendatorn välja hvar sin och de sålunda utsedde tillkalla tredje synemannen. Tredskas part att utse syneman, eller kunna de utsedde ej förena sig om valet af tredje synemannen, äge Konungens befallningshafvande eller domaren eller utmätningssmannen i orten att på ansökning af den, som påkallat syn, förordna om valet.

Den, hvilken såsom syneman deltagit i syn, därvid föreläggande meddelats om utförande af byggnads- eller reparationsarbete, skall anses vald till syneman jämväl vid sådan särskild syn, som skall äga rum för att utröna, hur arbetet utförts.

Mot syneman gälle de jäf, som enligt hvad särskildt är stadgadt galla mot skiljeman.

16 §.

När syn skall hållas, utsatte tredje synemannen dag för förrättningen å tid, då marken därför är tjänlig, och underrätte öfriga synemännen afvensom jordägaren och arrendatorn om dagen.

Menar part, att syneman är jäfvig, anmåle det vid synen, och gifve synemännen däröfver beslut. Ej må af part, som varit vid synen tillstädes, fråga om jäf senare väckas, där ej jäfvet blifvit veterligt först efter synen.

Där ersättningsbelopp skall af endera parten gäldas, varde beloppet af synemännen utdömdt.

Yppas hos synemännen olika meningar, gälle den, hvarom två förena sig, eller, om de alla äro af olika mening, tredje synemannens.

Öfver allt hvad vid synen förekommit skall upprättas skriftlig handling, som af synemännen undertecknas. Saknas synemans underskrift, föranleder detta icke synehandlingens ogiltighet, där den undertecknats af två synemän och dessa å handlingen intygat, att den, hvilkens underskrift saknas, deltagit i synen.

17 §.

Kostnaden för tillträdessyn och för afträdessyn skall jordägaren vidkännas; dock att, där arrendatorn med begagnande af den enligt 3 § honom tillerkända rätt uppsagt arrendet till upphörande före arrendetidens slut, hälften af kostnaden för afträdessynen ligger å honom. Kostnaden för särskild syn skall gäldas enligt de i 21 kap. 3 § rättegångsbalken för kostnad i rättegång stadgade grunder.

Där ej annorlunda aftalats, må ej part förpliktas att till syneman gälta högre ersättning än som enligt resereglemente tillkommer nämndeman.

18 §.

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn, som i denna lag sägs, åge efter stämning klandra den vid domstol; instämme dock sin talan inom nittio dagar från det synehandlingens delgafs honom, eller vare synen gällande. Om hvad missnöjd part sålunda har att iakttaga, skall i synehandlingens lämnas tydlig hänvisning.

Har vid syn, hvarom i denna lag sägs, part förpliktats att gälta visst belopp, gånge, sedan synen vunnit laga kraft, beslutet i verkställighet lika med domstols laga kraft ägande dom.

19 §.

Har arrendatorn på egen bekostnad å fastigheten uppfört byggnad, eller har han utöfver hvad honom ålegat verkställt plantering af frukt-träd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, äge han, där ej annorlunda aftalats, från fastigheten bortföra hvad han sålunda bekostat; återställe dock jord eller byggnad i det skick, hvori han mottog den.

Har arrendatorn icke inom tre månader efter det arrendet upphört från fastigheten bortfört hvad han efter ty nu sagts äger därifrån skilja, tillfalle det jordägaren.

20 §.

Utan jordägarens samtycke äge arrendatorn ej bortföra gödsel från fastigheten, ej heller, innan arrendet upphör, därifrån föra stråfoder; har arrendatorn, när han skall afflytta, stråfoder kvar, vare han, där ej annorlunda aftalats, pliktig att till pris motsvarande hälften af det i orten för dylikt foder gångbara öfverlåta det till jordägaren. Kan ej öfverenskommelse träffas om den ersättning, hvilken sålunda bör utgå, skall denna bestämmas, där så ske kan, vid afträdessynen, men eljest af skiljemän i den ordning, som i 2 kap. 8 § af lagen om nyttjanderätt till fast egendom för däri afsedt fall stadgas.

21 §.

Arrendatorn vare oförhindrad att å den arrenderade jorden verkställa nyodling. Utan jordägarens tillstånd må arrendatorn ej å fastigheten svedja eller verkställa bränning af jord.

Arrendatorn vare berättigad att på lämpligt ställe å den arrenderade jorden eller, om denna utgör allenast visst område af en jordägaren tillhörig fastighet, å annan mark, som hör till fastigheten, efter anvisning taga erforderligt virke till vedbrand och till de arrendatorn åliggande reparationer äfvensom till hägnader, hässjor och täckdikning samt redskap. Har genom jordägarens åtgöranden skogstillgången å fastigheten under arrendetiden så medtagits, att arrendatorn ej däråf kan erhålla sitt fulla virkesbehof, vare jordägaren pliktig att på annat för arrendatorn lägligt sätt tillhandahålla denne det felande.

Utöfver hvad ofvan är stadgadt, må arrendatorn ej i annan mån än arrendeaftalet bestämmer nyttja fastighetens skog och äge förty ej utan

jordägarens medgifvande tillgodogöra sig skog, som afverkas vid nyodling; äge ej heller afhända fastigheten torf eller annat, som icke är att hänföra till dess årliga afkastning.

22 §.

Finnes ej å den arrenderade jorden erforderligt bete för de hästar och nötkreatur samt får, som kunna vinterfödas därå, och utgör denna jord allenast visst område af en jordägaren tillhörig fastighet, vare arrendatorn berättigad till nödigt bete jämväl å öfrig skog eller utmark, som hör till fastigheten, eller å den del af sådan mark, som lämpligen kan anvisas för ändamålet.

23 §.

Tillhöra två eller flera vid samma ägostyckning bildade hemmanslotter samme ägare, skola de i fråga om skogsfångs- och betesrätt, hvarom i 21 och 22 §§ förmåles, anses såsom en fastighet.

Lag samma vare i fråga om hemman och därifrån afsöndrad lägenhet, hvilka tillhöra samme ägare.

24 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske å fastigheten är särskildt stadgadt. Ej må arrendatorn förbjudas att för husbehof nyttja det fiske, som hör till den arrenderade jorden, i vidare mån än såvidt angår visst fiskevatten, där särskilda åtgärder af jordägaren vidtagits till fiskets förbättrande.

25 §.

Arrendatorn må ej förpliktas att ansvara för annan för fastigheten utgående skatt eller tunga än som, enligt föreskrift i därom utfärdad lag eller författning, åligger brukare så ock för vägunderhållet in natura. Ökas den arrendatorn åliggande skatt eller tunga därigenom, att fastighetens taxeringsvärde under arrendetiden höjes, vare jordägaren arrendatorn ansvarig för den sålunda uppkomna ökningen.

Ej må arrendatorn åläggas att utgifva andra undantagsförmåner än i arrendekontraktet till beloppet noga angifvits.

26 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga aftalet:

1. Om arrendatorn underlåter att å förfallodagen betala lega, som utgår i penningar eller varor, och ej erlägger den inom utgången af det arrendear, som följer näst efter det, under hvilket legan förfallit till betalning, eller om han undandraget sig att utgöra honom enligt aftalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. Om han gör sig skyldig till vanvård af fastigheten eller om han, där jordägaren, efter ty i 2 kap. 24 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom sägs, lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk, eftersätter hvad enligt sagda § åligger arrendator och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. Om han i strid med 6 § åt annan upplåter fastigheten eller del däraf eller uppför hus å fastigheten och låter främmande person bosätta sig däri, eller om han i fall, som 6 § andra stycket eller 7 § första stycket afser, öfverlåter arrendet å annan, utan att där gifna föreskrifter iakttagits;

4. Om han mot stadgandet i 20 § från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;

5. Om han eller någon, som tillhör hans hemmavarande familj, å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark föröfvar åverkan eller oloffligen jagar eller fiskar;

6. Om han eller någon, som tillhör hans hemmavarande familj, oloffligen försäljer spritdrycker, vin eller maldrycker;

7. Om han, där någon, som är i hans tjänst, så förbryter sig som under 5 eller 6 är sagdt, underlåter att, efter tillsägelse af jordägaren, så snart ske kan skilja den brottslige från tjänsten;

8. Om han å fastigheten för eller tillåter andra föra ett lastbart eller lösaktigt lefverne, så att egendomen däraf varder beryktad.

Finnes i fall, som denna § afser, hvad arrendatorn låtit komma sig till last vara af ringa betydighet eller har jordägaren i aftalet fritagit arrendatorn från påföljd af arrenderättens förlust, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges aftalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

27 §.

Har arrendatorn gjort sig skyldig till sådant förhållande, som i 26 §, 1, 2, 7 eller 8 sägs, men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk af sin rätt att uppsäga aftalet, eller har i fall, som i 26 § 3, 4, 5 eller 6 afses, jordägaren icke uppsagt aftalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållande, som där afses, äge ej sedan jordägaren åberopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet.

28 §.

Sker uppsägning i fall, som 26 § omförmåler, äge arrendatorn kvarsitta till nästa fardag, där ej rätten eller öfverexekutor pröfvar skäligt ålägga honom att aflytta tidigare. Skall eljest arrende upphöra efter uppsägning, skall afträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från det uppsägningen skedde. Hade arrendatorn ej tillträd fastigheten när uppsägningen skedde, skall aftalet genast upphöra att gälla.

Vid lifstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd af arrendatorns eller hans änkas död, afträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från dödsfallet.

29 §.

Har i arrendeaftalet intagits villkor, som strider mot hvad ofvan i denna lag stadgats, vare det villkor utan verkan.

30 §.

Utöfver de bestämmelser, denna lag innehåller, skola i afseende å arrendeupplåtelse, hvarå lagen har afseende, lända till efterrättelse stadgandena i 1 kap. af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, i hvad dessa stadganden angå arrende, samt i 2 kap. af samma lag 3 §, 5 §, 6 §, 22 §, 24—28 §§, 29 § i hvad den angår ändring eller tillägg, som affattats skriftligen, 30—35 §§, 38 §, 40 §, 41 § samt i tillämpliga delar 42 §; dock med iakttagande, att den i 2 kap. 33 § för visst fall föreskrifna lösen skall i händelse af tvist bestämmas i den ordning 6 § här ofvan stadgar.

31 §.

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill, att skriftligen upprättadt arrendeaftal undantages från tillämpning af denna lag eller någon dess föreskrift, och innehåller aftalet förbehåll, att medgifvande därtill må sökas, ankomme på Konungens befallningshafvande i det län, där fastigheten är belägen, att medgifva sådant undantag.

Såsom sådan omständighet, som nu sagts, skall särskildt anses, om det arrenderade området till beskaffenhet och omfattning icke är sådant, att själfständigt jordbruk kan idkas därå, så ock om jordägaren är enskild person och det ej är uppenbart, att han besitter det arrenderade området eller fastighet, hvaraf det utgör en del, hufvudsakligen för att tillgodogöra sig skogsafkastningen. Vid pröfning af frågan, huruvida fastighet besittes för skogsafkastningens tillgodogörande eller för annat ändamål, skola genom ägostyckning eller jordafsöndring skilda områden under de i 23 § nämnda förutsättningar betraktas såsom en fastighet.

Öfver Konungens befallningshafvandes beslut i ärende, som nu sagts, må klagan föras i den ordning, som föreskrifvits för ekonomimål i allmänhet.

Skall arrendeaftal undantagas från tillämpning af denna lag eller någon dess föreskrift, gälle i stället hvad om arrende i allmänhet är stadgadt.

32 §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 190 . . ; skolande i afseende å lagens tillämplighet å aftal, som träffats före nämnda dag, samt dess förhållande till äldre lagstiftning lagen om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom äga motsvarande tillämpning; dock att beträffande arrendeaftal, som före nämnda dag ingåtts för obestämd tid, skall, där ej aftalet uppsäges till den tid, då på grund af sådan uppsägning aftalet tidigast kunnat frånträdas, tillämpas, ändå att aftalet slutits skriftligen, hvad här ofvan i 1 § andra stycket stadgats beträffande muntligt aftal.

Utdrag af protokollet öfver lagärenden, hållet uti Kungl. Maj:ts högsta domstol torsdagen den 8 november 1906.

Första rummet.

Närvarande:

Justitieråden HERSLOW,
CLAËSON,
GREFBERG,
QUENSEL.

Sedan på grund af högsta domstolens beslut den 16 maj 1906 handlingarne angående det till högsta domstolen för afgifvande af utlåtande öfverlämnade förslag till lag, innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne cirkulerat mellan högsta domstolens ofvanbemälda ledamöter, hvilka jämte numera till statsråd utnämnde justitierådet Petersson öfvervarit föredragningen af förslaget, företogs nu detta ärende till afgörande; varande berörda förslag bilagdt detta protokoll.

Förslag till lag, innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne.

Beträffande grunderna för förslaget yttrade justitierådet *Quensel*:

Om någon mot lega brukar jord, som i förslaget afses, utan att skriftlig afhandling därom upprättats, skall enligt 1 § allt hvad mellan jordägaren och arrendatorn aftalats och öfverenskommits vara ogillt, utom hvad angår legans belopp; och skall enligt förslaget i stället träda ett arrende-förhållande, hvars innehåll i allt utom legan regleras af lagens föreskrifter. Sedan förslaget därefter meddelat bestämmelser, som omfatta snart sagdt allt det hufvudsakliga af rättsförhållandet mellan ägare och arrendator, följer 29 § med sin föreskrift, att, därest i arrendeaftalet, hvarmed här

afses skriftligt sådant, intagits villkor, som strider mot hvad förut i lagen stadgats, sådant villkor skall vara utan verkan. Förslaget utsäger visserligen ej, hur det i sådan händelse går med det skriftliga aftalet i öfrigt, huruvida, där väsentliga villkor i kontraktet finnas mot lagen stridande, aftalet i sin helhet förfaller, eller om detsamma, likasom det muntliga aftalet, skall bestå men dess innehåll rättas efter lagens bestämmelser. Att döma af förslagets hela syftning och dess sträfvan att förekomma faktiska brukningsförhållanden, som ej äro underkastade de normer, lagen uppställt, kan man dock antaga förslagets mening vara, att de otillåtna villkoren ersättas af sådana, som öfverensstämman med lagen, och att ett arrendekontrakt således för alla händelser bör anses vara för handen.

Lagens inflytande på det muntliga och på det skriftliga kontraktet skulle således skilja sig endast däri, att vid det senare lagen lämnar de för densamma indifferentia bestämmelserna oantastade; men för båda formerna af aftal gemensamt blir förslagets ståndpunkt, att så snart kontrahenterna träffat en öfverenskommelse, äro de bundna, men ingalunda på de villkor, som aftalats, såvida de ej öfverensstämman med lagen. Alla de öfverenskomna villkoren utom rörande legan kunna bli nulliteter och helt andra villkor i stället bli gällande, d. v. s. kontrahenterna skola anses såsom hade de ingått ett aftal af helt annat innehåll än de tänkt sig.

En sådan lagstiftning kan efter juridisk måttstock ej tillstyrkas.

Men äfven om socialpolitiska hänsyn skulle i förevarande afseende anses tyngre vägande än juridiska betänkligheter, synes förslaget i allt fall gå för långt i sina hufvudgrunder. Tillräckligt skäl torde nämligen ej finnas att i fråga om muntligt aftal underkänna äfven sådana tilläfventyrs träffade villkor, som ej stå i strid mot lagens föreskrifter. Vidare torde beträffande såväl muntliga som skriftliga aftal kunna anmärkas, att där väsentliga villkor, måhända alla utom legan, befinnas ogiltiga, det är orimligt, att öfverenskommelsen angående legan det oaktadt skall bestå, ehuru densamma blifvit ingången under förutsättning af helt andra skyldigheter å arrendatorns sida än de, som blifva faktiskt gällande. Där väsentliga villkor annulleras, bör därför äfven legan underkastas revision.

Justitierådet *Grefberg* anförde:

Jag instämmer i hufvudsak med justitierådet *Quensel* beträffande anmärkningen emot förslagets grunder.

I de fall, då legan i enlighet med hvad sålunda förordats skulle komma att utgå på annat sätt än parterna öfverenskommit, bör arrendatorn medgifvas rätt att inom viss bestämd tid uppsäga arrendet.

Justitierådet *Clæson* utlät sig:

Sedan Kungl. Maj:t den 4 maj 1906 utfärdat lag angående förbud i vissa fall för bolag och föreningar att förvärfva fast egendom, anser jag mig ej böra här framlägga mina principiella betänkligheter emot att, såsom med förevarande lagförslag afses, lagstifta blott i fråga om vissa ägare af hemman i en viss del af riket. Med utgångspunkt således att de lagstiftande myndigheterna vilja, att olika lagar skola inom samma landsdel gälla för olika hemmansägare, och att allmänna arrendebestämmelserna följaktligen skola växla allt eftersom samma hemman äges af den ene eller den andre, har jag företagit den anbefallda granskningen af lagförslaget.

Jag instämmer med justitieråden Quensel och Grefberg, i hvad af dem anmärkts emot vissa grunder i lagförslaget. Skulle, såsom ifrågasatt blifvit, legans belopp förändras, synes det mig att jämväl jordägaren bör tillåtas att inom viss bestämd tid uppsäga arrendet.

Justitierådet *Herslow* yttrade:

Under antagande att, såsom motiven till förevarande lagförslag utmärka, bevarandet och det erforderliga stärkandet af en själfständig jordbrukande befolkning äfvensom jordbrukets behöriga utveckling i ifrågavarande landsdelar med nödvändighet kräfva åtminstone större delen af de ifrågasatta väsentliga ingreppen i vissa jordägareklassers förfoganderätt öfver sin jord samt i den aftalsfrihet, som i öfriga delar af riket förunnas jordägare och arrendatorer, har äfven jag låtit mina principiella betänkligheter mot förslaget falla. Det torde emellertid vara att befara, att den föreslagna lagen skall befinnas icke ledande till det åsyftade målet, utan snarare verkande i motsatt riktning. Då det enligt förslaget icke är dessa jordägareklasser betaget att själfva genom eget aflönadt folk besörja jordbruket å sina hemman eller lägenheter, förefaller det ingalunda oantagligt, att de ifrågavarande jordägarna i många fall skola finna det vara för sig fördelaktigast att, i stället för att bortarrendera den för åkerbruk lämpliga marken och därmed blifva underkastade lagens många i ägarens dispositionsrätt djupt ingripande bestämmelser, begagna sig af sagda utväg, hvilken tillika sätter dem i stånd att efter behof använda detta folk äfven i den för dessa jordägareklasser i regeln betydligt viktigare trävaruindustriens tjänst. Ett sådant förfarande, därest det blefve mera allmänt, skulle lända till minskande i stället för ökande af den själfständiga jordbruksbefolkningen.

Ingressen.

Justitierådet *Grefberg* anförde:

Såsom af förslaget 31 § framgår, är förslaget afsikt, att arrende af fastighet, som icke till beskaffenhet och omfattning är sådan att själfständigt jordbruk kan idkas därå, alltid skall kunna undandragas lagens tillämpning. För att afgöra, huruvida en fastighet faller under nämnda gräns eller ej, förutsättes emellertid en föregående pröfning, hvilken förslaget uppdragit åt Konungens befallningshafvande. Det är emellertid uppenbart, att det är både onödigt och olämpligt att besvåra nämnda myndighet med ifrågasvarande pröfning i alla fall, där det på grund af jordens ringa vidd måste vara alldeles tydligt, att fastigheten icke lämpar sig för själfständigt jordbruk. I förslaget ingress tages så till vida hänsyn härtill som det stadgas, att lagen skall lända till efterrättelse endast i de fall, där arrendet omfattar inrösningsjord till en vidd af minst två hektar, men det torde kunna ifrågasättas, om icke denna gräns är satt onödigt låg och om man icke lämpligen kan höja måttet till fyra hektar.

Med afseende å det i ingressen förekommande uttrycket »hvilken icke är mantalsskrifven å fastigheten», torde böra anmärkas, att någon tvekan synes kunna uppstå, huruvida, där flera hemmansdelar ligga i sambruk och ägaren blifvit mantalsskrifven å den sålunda bildade egendomen, ägaren skall i förevarande hänseende anses vara mantalsskrifven å samtliga i egendomen ingående hemmansdelar eller endast å den hemmansdel, där hans bostad är belägen.

Justitierådet *Claëson*, som förenade sig med justitierådet *Grefberg*, tillade:

Ehvad gränsen sättes till två eller till fyra hektar, torde det kunna inträffa, att jordägare, för att söka undgå bestämmelserna i denna lag, genom särskilda, med någon tids mellanrum uppgjorda arrendeaftal upplåter till samme arrendator områden, hvilka hvar för sig ej uppgå till minimiarealen, men sammanlagdt öfverskrida densamma. Det synes mig kunna vara föremål för tvekan, huruvida med den affattning ingressen erhållit lagen blir tillämplig i dylikt fall.

1 §.

Justitierådet *Grefberg* yttrade:

Då i fråga om ändring eller tillägg, som icke affattats skriftligen, gäller hvad ofvan anmärkts angående muntliga aftal, skall, om denna anmärkning vinner afseende, sista punkten af första stycket i förevarande § utgå samt 30 § af förslaget i enlighet härmed ändras.

Justitierådet *Herslow* förklarade sig vara oviss, huru stadgandet i andra stycket af denna § borde tillämpas i det fall att någon brukade i förslaget afsedd jord på grund af muntligt aftal, enligt hvilket arrendatorn i stället för någon jämlikt förslagets 5 § tillåten lega åtagit sig en eller flera prestationer, som enligt förslaget vore förbjudna, t. ex. att utan ersättning af jordägaren verkställa nyodling eller uppföra vissa byggnader å den upplåtna marken. Justitierådet fann det föga rimligt, att arrendatorn i sådant fall skulle få bruka jorden i det närmaste alldeles gratis. Justitierådet ansåg, i likhet med hvad redan blifvit af andra ledamöter i högsta domstolen anmärkt, att, i händelse de väsentligaste villkoren i ett muntligt arrendeaftal befundes stridande mot den föreslagna lagen och arrendeförhållandet följaktligen komme att i stället regleras af de i lagen meddelade bestämmelser, det borde stå en hvar af kontrahenterna öppet att, vare sig någon i lagen tillåten lega vore aftalad eller icke, få lega fixerad i viss af lagen utstakad ordning äfvensom att, därest han icke åtnöjdes med den sålunda bestämda legan, inom viss tid uppsäga arrendet.

Justitieråden *Clässon*, *Grefberg* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

Det i 1 paragrafens sista stycke förekommande stadgandet att arrendatorn ej må förbjudas att söka inteckning till betryggande af arrenderättens bestånd, är hämtadt från norrlandskommitténs förslag och äger ingen motsvarighet i lagberedningens förslag till allmänna arrendebestämmelser. Då norrlandskommittén bibehöll den nu gällande rättens grundsatser i afseende å behovet af inteckning för arrenderätts skyddande gent emot ny ägare, hade ifrågavarande stadgande för kommitténs förslag uppenbarligen en ganska stor betydelse. I det nu föreliggande förslaget, som i likhet med lagberedningens förslag tillerkänner skriftligen upprättadt arrendekontrakt äfven utan inteckning giltighet mot ny ägare, där öfverlåtelse sker, efter det arrendatorn tillträdt fastigheten, har det föreslagna stadgandet förlorat största delen af sin betydelse; och då detsamma innebär en af särskilda norrlandsförhållanden icke påkallad afvikelse från lagberedningsförslaget, synes det helst böra utgå.

2 §.

Justitieråden *Clässon*, *Grefberg* och *Quensel* voro ense om följande yttrande:

Från föreskriften om en minimitid af tjugu år vid arrenden på viss tid medger förslaget det undantag, att aftal, hvilket varit gällande tjugu

år, må förlängas för en gång jämväl för kortare tid. Det kan ifrågasättas, huruvida begränsningen »för en gång» är nödvändig, och om det ej bör tillåtas parterna att undan för undan förlänga arrendet. För båda parterna, icke minst för arrendatorn, kan det nämligen vara i hög grad önskligt, att kunna på behaglig tid förlänga ett arrendeförhållande, hvarmed man å ömse sidor varit tillfreds; och risken, att man genom ett medgifvande i denna riktning skulle komma att återföra arrendeförhållandet i det osäkerhetstillstånd, man velat undvika genom föreskriften om viss minimi-tid, torde vara försvinnande, då väl får förutsättas, att arrendeförhållandet under den föregående långa arrendetiden vunnit en stadga, som sträcker sina verkningar äfven utöfver de nya år arrendeförhållandet kommer att fortbestå. Förr eller senare sätter i alla händelser arrendatorns död hinder i vägen för vidare förlängning af arrendeförhållandet.

Justitierådet *Quensel* tillade:

Enligt giftermålsbalken 9 kap. 2 § kan en nyttjanderätt, som mannen utan hustruns samtycke upplåtit från hustrun enskildt tillhörig fastighet, af hustrun häfvas efter mannens död eller då äktenskapet eljest blifvit upplöst eller boskillnad beviljats, och äfven i andra fall torde ett arrendeförhållande kunna afbrytas före den öfverenskomna arrendetidens utgång därför, att upplåtaren saknat behörighet att för hela denna tid förfoga öfver fastigheten. I nu förevarande förslag säges ej uttryckligen, om i dylika fall den föreliggande paragrafens bestämmelser om en minimiarrendetid af tjugu år kan återopas gent emot ett yrkande om arrendets häfvande eller om så ej är förhållandet. Sannolikt har man ansett det följa redan af aftalslärans allmänna grunder, att den af § föreskrifna minimiarrendetiden icke kan ovillkorligen gälla, om något brustit i upplåtarens befo-genhet att för nämnda tid binda fastighetens ägare. Ett förtydligande af § i denna riktning lär emellertid kunna anses önskvärdt.

3 §.

Justitieråden *Grefberg* och *Quensel* återopade med afseende å paragrafens 1:a stycke i tillämpliga delar anmärkningen vid 2 kap. 2 § i lagberedningens förslag.

4 §.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* voro ense om följande yttrande:

De i denna paragraf uttalade grundsatser i fråga om den s. k. tysta arrendeförnyelsen afvika från motsvarande bestämmelser i lagberedningens förslag bland annat däruti, att § icke medger någon egentlig förnyelse

af aftal, hvilka afslutats, innan lagen trädt i kraft. De gamla aftalen skola nämligen icke i annat afseende än hvad angår legan läggas till grund för bestämmandet af parternas rättsförhållande vid det fortsatta brukandet och detta regleras i öfrigt uteslutande af lagens bestämmelser. Äfven de i det gamla kontraktet förekommande bestämmelser, hvilka icke strida mot nya lagen, blifva sålunda annullerade.

Då emellertid den tysta arrendeförnyelsen hvilar på en presumtion, att parterna vilja behålla det gamla rättsförhållandet, synes det, i öfverensstämmelse med hvad här ofvan framhållits vid behandlingen af de muntliga aftalen, riktigast att låta de gamla aftalen gälla i allt hvad de icke strida mot den nya lagens stadganden.

Ur § synas alltså böra utgå sista punkten äfvensom de i första punkten förekommande orden »där det är afslutadt efter det denna lag trädt i kraft». För att det efter dessa uteslutningar fortfarande skall vara tydligt, att aftalet i alla händelser under den nya arrendeperioden skall vara underkastadt den nya lagen, torde emellertid ett tillägg i sådant syfte vara erforderligt.

Härjämte åberopas den vid 2 kap. 4 § i lagberedningens förslag gjorda anmärkning därom, att det ej med tydlighet framgår, att arrendets tysta förlängning ej skall äga rum, då arrendet skolat upphöra i följd af uppsägning.

Justitieråden *Herslow* och *Greffberg* förenade sig om följande yttrande:

Den tysta arrendeförnyelsen, hvilken måste anses innebära, att parterna önska bibehålla aftalet oförändradt, torde böra hafva den verkan, att aftalet, vare sig det slutits före eller efter det nya lagen trädt i kraft, förblifver giltigt i den mån det icke strider emot denna lags stadganden. Under sådan förutsättning skall nya lagen tillämpas å hvarje tyst förlängning, som tillkommit efter det samma lag blifvit gällande. Om lagens tillämpning å därförinnan eller under hägn af äldre lag träffade aftal, torde böra lämnas föreskrift i promulgationslagen. I öfverensstämmelse härmed skulle i förevarande § icke erfordras någon annan bestämmelse än som innehålles i första punkten med uteslutande af orden »där det är afslutadt efter det denna lag trädt i kraft».

Den af högsta domstolen gjorda anmärkningen vid 2 kap. 4 § af lagberedningens förslag är dock äfven här tillämplig.

5 §.

Justitierådet *Quensel* anmärkte, att förslaget innehölle icke, hur legan skall utgå, där densamma blifvit bestämd på annat sätt än det i förslaget medgifna.

Justitierådet *Herslow* anförde:

Det är icke otänkbart att båda kontrahenterna anse det med sin fördel bäst förenligt att såsom det enda vederlag, som till jordägaren skall utgå för brukningen af jorden, bestämman någon sådan prestation, som enligt 29 § i förslaget skall vara utan verkan, t. ex. att utan ersättning verkställa viss nyodling. Skall då arrendatorn, sedan han, möjligen med full kännedom om lagens innehåll i ifrågavarande afseende, frivilligt förbundet sig till sagda prestation, vara berättigad att med stöd af stadgandet i nämnda § bruka jorden utan ersättningsskyldighet? Justitierådet ansåg, att billigheten fordrade att hvad han vid 1 § förordat, äfven i ifrågavarande fall ägde tillämplighet.

6 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

Då för det fall att arrendeaftal slutits för viss tid öfverstigande 20 år och arrendatorn vill lämna ifrån sig arrendet, de norrländska förhållandena ej torde med afseende å hembudet till jordägaren och rätten att substituera kräfvade andra regler än de för landet i öfrigt gällande, hemställas, att i berörda hänseende förevarande § bringas i närmare öfverensstämmelse med 2 kap. 8 § i lagberedningens förslag.

Justitierådet *Grefberg* yttrade:

Enär i denna § uppställts såsom hufvudregel, att arrendatorn icke äger åt annan upplåta fastigheten eller del däraf för hvad ändamål det än må vara, så följer däraf att arrendatorn är förbjudet att å fastigheten upplåta byggnadsplats åt annan. Vare sig arrendatorn själf bygger å fastigheten och uthyr byggnaden åt annan eller låter annan bygga å fastigheten, uppkommer det sublocationsförhållande, som man genom hufvudregeln sökt förebygga, och det torde därför desto hellre vara onödigt att särskildt förbjuda arrendatorn att uppföra hus å fastigheten och låta främmande person bosätta sig däri, som detta förbud ej hindrar arrendatorn att för egen räkning uppföra ny byggnad och låta främmande person innehafva den af arrendatorn förut bebodda.

Det från hufvudregeln medgifna undantag om rätt för arrendatorn att uthyra byggnad, som å fastigheten finnes, och därtill lägga något mindre jordområde öfverensstämmer med hvad under 8 § af lagberedningens förslag af mig blifvit hemställt beträffande detta förslag, och anledning till afvikelse härifrån synes i det afseende, hvarom nu är fråga, helt och hållet saknas, till följd hvaraf första stycket af förevarande § torde erhålla

enahanda lydelse som första stycket af berörda 8 §, affattad i enlighet med hvad som sålunda hemställts.

Justitierådet *Claëson* anförde:

Anledning torde saknas att affatta första stycket i denna § annorlunda än i enlighet med hvad 2 kap. 8 § första stycket i lagberedningens förslag kan med anledning af däremot gjorda anmärkningar komma att innehålla. Jag hemställer därför, att första stycket i denna § ändras i öfverensstämmelse härmed.

7 §.

Justitieråden *Herslow* och *Claëson* erinrade beträffande första stycket om hvad de anmärkt vid granskning af 2 kap. 9 § första stycket i lagberedningens förslag.

8 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande: Beträffande den i 8 paragrafens första stycke fastställda grundsatsen, att jordägaren vid tillträdet och så länge arrendet varar skall tillhandahålla arrendatorn för jordbrukets bedrifvande nödiga byggnader, säges ej uttryckligen, om denna jordägarens skyldighet afser endast de hus, som vid tillträdet finnas nödiga, eller om jordägaren skall vara skyldig att uppföra äfven de nya hus, som kunna blifva erforderliga därigenom, att jordbruket genom nyodlingar och intensivare skötsel under arrendetiden utvidgas och uppdrifves.

Af 12 § synes visserligen förslaget mening vara, att vid tillträdes-synen en gång för alla skall fastslås, hur fastigheten af jordägaren skall hållas bebyggd. Jordägarens byggnadsskyldighet skulle alltså utmätas efter behovet vid tillträdet, dock naturligen så att, om fastigheten är vanhäfdad, behovet beräknas efter hvad densamma kan anses tarvva, sedan jordbruket därå försatts i ett efter ortens sed behörigt skick. Denna grundsats torde emellertid böra tydligare uttalas. Att för jordägaren stadga en längre gående skyldighet i berörda hänseende lär icke vara billigt, då detta skulle ålägga jordägaren förpliktelser, hvilka han vid legobeloppets bestämmande icke kunnat förutse.

9 §.

Justitieråden *Claëson* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

I öfverensstämmelse med anmärkningarna vid 2 kap. 10 och 15 §§ i lagberedningens förslag hemställas, att jämväl i nu förevarande förslag

dels tydligare än som skett uttalas arrendatorns skyldighet att väl häfda jorden, äfven om han mottagit densamma i vanhäfdadt skick, dels ock intages ett stadgande, som, äfven för det fall att arrendatorn må hafva vållat eldskada, utesluter rätt för jordägaren att både behålla uppbyggnaden brandskadeersättning och få byggnaden på arrendatorns bekostnad försatt i behörigt skick.

Justitierådet *Grefberg* anförde:

Af denna § jämförd med 13 och 26 §§ framgår, att arrendatorns hufvudskyldighet med afseende å fastighetens jord är att lämna den åter i lika godt skick, som han mottagit densamma, eller ersätta försämringen, samt att han därutöfver är förpliktad att väl häfda jorden. En underlåtenhet i sistnämnda hänseende medför dock icke någon ersättningskyldighet för arrendatorn utan föranleder, där försummelsen framskridit till en sådan punkt, att vanvård kan anses föreligga, arrenderättens förverkande.

När detta är förslagets ståndpunkt, är det tydligen mindre lämpligt att i förevarande §, som har till hufvuduppgift att bestämma i hvad mån arrendatorn skall ersätta försämringar, omnämna jämväl arrendatorns skyldighet att väl häfda jorden, hvilken skyldighets försummande, såsom nämndt, icke i och för sig medför någon ersättningskyldighet. Förslaget komme att väsentligt vinna i tydlighet, om ur 9 § utbrötes och i särskild § infördes bestämmelsen om arrendatorns skyldighet att väl häfda jorden.

10 §.

Justitieråden *Claëson*, *Grefberg* och *Quensel* voro ense om följande anmärkning:

Ordalagen i paragrafens första punkt synas något förvillande däri genom, att de tyckas gifva vid handen, att redan vid aftalet skulle kunna afgöras, huruvida byggnad är att hänföra till de för jordbrukets bedrifvande nödiga husen, en fråga, hvars pröfning förslaget förbehållit tillträdesynen. Meningen är naturligen, att om å fastigheten finnas andra byggnader än de, som vid tillträdesynen förklaras nödvändiga för jordbrukets bedrifvande, dessa byggnader skola anses undantagna från arrendet där est man ej af aftalet ser, att det varit parternas mening, att husen skulle ingå i arrendet. Genom en obetydlig redaktionsförändring torde denna mening kunna göras åskådligare.

11 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

Beträffande arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar synas mig de af kommittén citerade skäl och af reservanternas anförda grunder, som tala emot en sådan rätt, böra föranleda därtill, att ersättning i nämnda afseende, utöfver hvad som enligt lagberedningens förslag kan ifrågakomma, tillerkännes arrendatorn endast i de fall, där jordägaren åtagit sig ersättningsskyldighet, eller åtminstone endast för den händelse, att förbättringarna skett med jordägarens vetskap och uttryckliga samtycke.

Justitierådet *Claëson* yttrade:

Det torde vara alltför betungande för jordägaren att ovillkorligen genom lagens bud förpliktas att ersätta arrendatorn för nyodling och viss jordförbättring, hvarom denna § handlar. Sådan ersättningsskyldighet bör, efter min uppfattning, bero på aftal emellan dem. Är en nyodling i bägges intresse, läser nog öfverenskommelse komma till stånd i de flesta fall vare sig vid arrendekontraktets uppgörande eller under arrendetiden. Bliu lagen så sträng mot jordägaren, som denna § angifver, kan det befaras att jordägaren uttryckligen undantager odlingslägenheterna från arrendet; och då är lagen till hinder för landets uppodling. Jag tillstyrker därför, att jordägarens ersättningsskyldighet i detta hänseende ej bestämmes vidsträcktare än i enlighet med lagberedningens förslag.

Justitierådet *Herslow* anmärkte att, då jordägaren syntes böra äga rätt att själf bestämma öfver sättet för användandet af hans mark, hans ersättningsskyldighet för nyodling borde, i likhet med hvad justitierådet förordat vid 10 § af lagberedningens förslag, uteslutande göras beroende däraf att jordägaren skriftligen lämnat sitt samtycke till företaget. Eljest kunde, såsom justitierådet *Claëson* erinrat, det befaras att jordägaren mången gång uttryckligen undantog odlingslägenheter från arrendet.

12 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

Om än den karaktär, som enligt förslaget tillagts tillträdessynen, må anses föranleda, att viss tid efter tillträdet ej föreskrifves, inom hvilken synen skall hållas för att tillerkännas rättsverkan, torde dock till undvikande af möjlig rättsförlust för kontrahenterna ett stadgande vara af nöden,

att, sedan tillträdessyn blifvit begärd, densamma skall inom viss tid där-
 efter förrättas, äfvensom utväg böra anvisas den part, hvars rätt är däraf
 beroende, att, om synen ej inom bestämd tid hålles, under viss respittid
 erhålla syn, föranstaltad af offentlig myndighet.

Justitieråden *Claëson* och *Grefberg* förenade sig om följande anmär-
 ning:

I fråga om tiden, inom hvilken tillträdessyn skall hållas, saknas
 skäl att afvika från lagberedningens förslag och torde förty stadgas, att så-
 dan syn skall hållas inom sex månader, före eller efter tillträdet.

13 §.

Justitierådet *Grefberg* yttrade:

Då i 20 § lämnats föreskrift om huru ersättning, hvarom där är frå-
 ga, skall bestämmas, samt det ej ovillkorligen kan åligga synemännen att
 härmed taga befattning, torde hänvisningen till 20 § uteslutas eller någon
 jämkning i affattningen af förevarande § vidtagas.

16 §.

Högsta domstolens ledamöter voro ense om följande erinran:

I enlighet med hvad som anmärkts under 12 § af lagberedningens
 förslag erinras äfven här, att det bör stadgas, att syn ej får äga rum med
 mindre kontrahenterna inställt sig vid förrättningen eller bevis företes
 därom och intages i protokollet, att kontrahenterna blifvit kallade till sy-
 nen.

17 §.

Justitieråden *Claëson*, *Grefberg* och *Quensel* förenade sig om följande
 yttrande:

Med afseende å kostnaden för tillträdessyn och afträdessyn är
 otvifvelaktigt den i lagberedningsförslagets 2 kap. 12 § förekommande be-
 stämmelsen, att jordägaren och arrendatorn skola gemensamt vidkännas
 denna kostnad, med rättvisa och billighet mera öfverensstämmande än
 det föreliggande förslagets stadgande, att, utom i visst undantagsfall, jord-
 ägaren skall vidkännas synekostnaden i sin helhet. 17 paragrafens första
 punkt torde alltså böra utbytas mot lagberedningsförslagets berörda stad-
 gande.

18 §.

Justitierådet *Quensel* anförde:

Föreskrift lär erfordras af innebörd, att om synemännen förpliktat part att utgifva visst annat belopp, än synemännen enligt förslaget äro behöriga att utdöma, beslutet därom är ogillt, äfven om det ej inom den i paragrafen bestämda tid varder klandradt.

19 §.

Justitierådet *Quensel*, med hvilken justitieråden *Claëson* och *Grefberg* instämde, yttrade:

Under åberopande af anmärkningen vid 2 kap. 18 § i lagberedningens förslag anser jag samma anmärkning vara jämväl å förevarande § tillämplig.

Justitierådet *Herslow* hänvisade till den af honom gjorda anmärkning vid 18 § af lagberedningens förslag.

21 §.

Justitieråden *Herslow*, *Claëson* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

Jordägarens skyldighet att anvisa arrendatorn nödigt husbehovsvirke torde naturligast och lämpligast fullgöras dymedelst, att i det arrenderade området inbegripes för sagda ändamål afsedd skogbärande mark. Äfven från andra synpunkter, såsom för vinnande af lämplig form, storlek och ägoblandning å det utarrenderade området, lär oftast vara lämpligt att, där så ske kan, skogsmark ingår i detsamma.

Nu är emellertid enligt förslaget arrendatorn medgifvet, att verkställa nyodling hvar som helst å den arrenderade jorden, således äfven å sådan del däraf, som bär växande skog, hvilken vid nyodling måste fällas. I verkligt eller föreburet odlingssyfte kan således arrendatorn fälla skogen å arrendejorden och därefter fordra, att jordägaren anvisar honom annan skog till fyllande af hans virkesbehof.

Den jordägare, hvars intresse af att den växande skogen ej afverkas annorledes än efter hans anvisning är större än hans önskan att få nyodlingar verkställda, ställes således inför valet att från arrendet utesluta den skogbärande marken eller underkasta sig, att densamma kalhugges. Då en sådan anordning ej kan vara lämplig, hemställes, att arrendatorn fränkännes rätt att utan jordägarnes samtycke odla skogbärande mark.

Det i § sista stycke förekommande, från lagberedningsförslagets 20 § hämtade uttrycket »afhända fastigheten» torde i öfverensstämmel-

se med hvad af högsta domstolen vid sistnämnda § anmärkts böra utbytas mot orden »annorledes än till fastighetens behof använda».

Justitierådet *Grefberg*, som instämde i anmärkningen mot det i sista stycket af denna § förekommande uttrycket »afhända fastigheten», anförde vidare:

Uti denna § tillförsäkras arrendatorn, bland annat, rätt att å den arrenderade jorden verkställa nyodling med allenast den begränsning, att arrendatorn ej utan jordägarens medgifvande må tillgodogöra sig skog, som afverkas vid nyodlingen. Denna bestämmelse kommer emellertid utan tvifvel att i de flesta fall leda därtill, att jordägaren för att skydda sin ståndskog från arrendet undantager all jord, därå dylik skog finnes växande, och att arrendatorn går miste om den fördel han kanske i andra afseenden skulle haft af ifrågavarande område, därest detsamma fått medfölja arrendet. Ifrågavarande bestämmelse, afsedd att gagna arrendatorn, kan sålunda komma att verka i rakt motsatt riktning. Därtill kommer, att i de fall, där skogsmark verkligen ingår i arrendet, arrendatorn lätt kan frestas att vid konflikter med jordägaren missbruka sin rätt och fälla jordägarens träd i helt annan afsikt än nyodlingssyfte. Han torde i allmänhet kunna göra detta ganska ostraffadt, enär det svårligen kan bevisas, att han icke haft för afsikt att odla området samt någon viss tid, inom hvilken odlingen skall vara verkställd, icke finnes föreskrifven. Af dessa skäl synes som om arrendatorn icke borde tillerkännas rätt att utan jordägarens samtycke odla skogbärande mark.

Då skogstillgången å en fastighet under arrendetiden så minskats, att arrendatorn icke kan komma i åtnjutande af den skog, honom eljest bort tillkomma, samt detta förhållande föranledts däraf, att skogen afverkats af upplåtaren eller en senare ägare, synes väl denne kunna förpliktas att på annat sätt tillhandahålla arrendatorn husbehovsvirke, men däremot torde en dylik förpliktelse icke kunna åläggas den, som, efter det afverkningen skett, blifvit ägare af fastigheten. Affattningen af förevarande § utesluter emellertid icke en motsatt tolkning och torde därför böra undergå någon jämkning.

22 §.

Justitierådet *Quensel*, med hvilken högsta domstolens öfrige ledamöter instämde, yttrade:

I likhet med reservanter inom kommittén anser jag omsorgen om skogskulturen fordra, att arrendatorns rätt till bete å annan jord än den ar-

renderade göres beroende däraf, att betesrätten kan utöfvas utan märkligt förfång för jordägaren.

23 §.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande yttrande:

Denna §, som hämtats från norrlandskommitténs förslag, utgjorde i detta förslag en ganska viktig bestämmelse. När detta förslag afgafs, stod det nämligen ännu en jordägare öppet att efter eget godtfinnande ägostycka ett hemman till flera särskilda hemmanslotter, och ägaren kunde genom att från ett hemmans jordbruksdel afstycka dess skogsområde så godt som alldeles omintetgöra den skogsfångs- och betesrätt, som nämnde förslag i likhet med 21 och 22 §§ af förevarande förslag tillförsäkrade arrendatorn. Genom ägostyckningen blef nämligen jordbrukslotten en i kameralt hänseende fristående fastighet, utöfver hvilken skogsfångs- och betesrätten, såsom bestämmelserna därom formulerats, icke kunde sträcka sig.

Efter utfärdandet af lagen om inskränkning i rätten att erhålla ägostyckning den 16 juni 1905 är det emellertid icke möjligt att i de fem norrländska länen stycka ett hemman så, att icke en för jordbruk afsedd lott åtföljes äfven af det nödvändigaste i skogs- och betesmark. Hvad Kopparbergs län angår kan ägostyckning visserligen fortfarande ske på samma sätt som förut, men inom de områden af nämnda län, där förevarande lag skulle äga tillämpning, torde knappast någonstädes jorden hafva undergått sådant skifte, att ägostyckning öfver hufvud är tillåten. Under sådana förhållanden är numera paragrafen, i hvad den rör ägostyckning, af ganska ringa betydelse. I afseende på den i paragrafen uttalade grundsatsens tillämpning på hemman och därifrån afsöndrad lägenhet, hvilka tillhöra samme ägare, hade paragrafen redan i kommitténs förslag icke någon afsevärd vikt, då af lätt insedda skäl jordafsöndringsinstitutet icke med samma fördel som ägostyckning låter sig användas för det kringgående af lagen, man befarat och velat förekomma.

Då därtill kommer, att ett stadgande af det innehåll paragrafen äger måste anses vara från rättslig synpunkt särdeles betänkligt såsom ledande till oklarhet och oreda på fastighetsväsendets område, hemställes att paragrafen får helt och hållet utgå.

Skall stadgandet emellertid bibehållas, torde det böra affattas på ett dess syfte mera motsvarande sätt, så att det blir tillämpligt icke blott med afseende på två eller flera vid samma ägostyckning bildade hemmanslotter utan på alla i arrendeupplåtarens hand befintliga genom ägostyckning från hvarandra skilda delar af samma hemman eller hemmansdel

25 §.

Justitieråden *Claëson* och *Grefberg* voro ense om följande yttrande:

Den i sista punkten af paragrafens första stycke uttalade grundsatsen, att om den arrendatorn åliggande skatt eller tunga ökas därigenom, att fastighetens taxeringsvärde under arrendetiden höjes, jordägaren skall vara arrendatorn ansvarig för den sålunda uppkomna ökningen, lärer vara föranledd däraf, att man för närvarande anser skogsmarken i norra Sverige vara alltför lågt taxerad och att man till följd däraf väntar ett allmänt höjande af taxeringsvärdena, samt att man å andra sidan finner uppenbart, att någon höjning af taxeringsvärdena på grund af utveckling i jordbruket svårligen kan åtminstone under den närmaste framtiden komma i fråga.

Om på grund af dessa förhållanden stadgandet i de flesta fall väl icke skulle komma att verka obilligt, är detsamma likväl såsom tillämpligt jämväl på de långt ifrån otänkbara fall, då taxeringsvärde höjes på grund af jordbrukets utveckling eller nya jordbruksbyggnaders uppförande, föga tilltalande för rättskänslan.

Därtill kommer, att stadgandets betydelse kommer att väsentligt inskränkas af följande anledning. I alla de fall, då arrendatorn arrenderar endast en del af en fastighet — och detta torde beträffande ifrågavarande arrenden komma att blifva regel på grund af den nyodlingsrätt, som förslaget tillerkänner arrendatorn i afseende å det arrenderade området — skola kommunalutskyllderna och därpå grundade andra utskyllder jämlikt 57 § i förordningen om kommunalstyrelse på landet debiteras icke arrendatorn utan jordägaren, och det ifrågavarande stadgandet har sålunda i dessa talrika fall ingen tillämpning. På grund af hvad sålunda anförts hemställas att berörda stadgande må utgå.

Högsta domstolens ledamöter förenade sig om följande anmärkning:

Fordringen, att de undantagsförmåner, arrendatorn skall kunna förpliktas att utgifva, skola vara i arrendekontraktet till beloppet noga angifna, synes vara allt för betungande och tillika obehöflig, enär en hänvisning i nyssnämnda kontrakt till vederbörande undantagskontrakt torde vara fullt tillräcklig för vinnande af det åsyftade målet, att arrendatorn skall få noggrann kännedom om sina åtagna förpliktelser.

26 §.

Justitieråden *Herslow* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

Bland de omständigheter, som föranleda arrenderättens förverkande, upptager lagberedningsförslaget i 2 kap. 36 §, att arrendatorn drö-

jer med erläggande af arrende, som utgår i penningar eller naturalster utöfver en månad efter förfallodagen.

Enligt förevarande lagförslags 26 § förverkas däremot arrenderätten först om arrendatorn ej erlagt legan inom utgången af det arrendeår, som följt näst efter det, under hvilket legan förfallit till betalning, och då enligt 28 § arrendatorn i regel icke blir skyldig afflytta förr än nästa fardag efter uppsägning, blir den arrendatorn medgifna anståndstiden ganska afsevärd. Anledningen till detta ur norrlandskommitténs förslag i hufvudsak hämtade stadgande är, såsom framgår af kommitténs motiv, att man i anledning af de i norra Sverige ofta förekommande missväxtåren velat göra äfventyret för arrendatorn af en fördröjd betalning af legan något mindre strängt.

Skall man öfverhufvud taga någon hänsyn till missväxterna och icke anse, att dessa i ifrågavarande landsdelar äro så pass ofta återkommande, att de tagas med i beräkningen vid legans bestämmande, synes dock af skäl, som af reservanter inom kommittén anförts, den riktiga utvägen icke vara att låta arrenderättens förverkande i regel inträda först efter den långa tid från legans förfallodag, som förslaget upptager, helst hinder för jordägaren naturligen ej möter att när som helst under denna tid utsöka legan. Ändamålsenligare synes då vara att såsom hufvudregel bibehålla motsvarande bestämmelse i lagberedningens förslag, men medge, att under år af allmän missväxt legan för året skäligen jämkas, i brist af öfverenskommelse genom offentlig myndighets medverkan, och att, där sådan före den regelmässiga förfallodagen påkallats, förfallotiden i nödig mån framflyttas.

Justitierådet *Claëson*, som instämde väsentligen med förbemälda två justitieråd, tillade:

De skiljaktigheter, som förekomma emellan vissa punkter i denna § och motsvarande bestämmelser i lagberedningens förslag, synas icke vara af den vikt, att dessa olikheter lagarne emellan böra bibehållas, hvadan jag tillstyrker, att dessa förslag närmare samarbetas och, om möjligt, blifva lika lydande utom hvad angår första punkten.

I detta tillägg instämde justitierådet *Quensel*.

Justitierådet *Grefberg* anförde:

Där ej annan öfverenskommelse träffas skall enligt 30 § af remitterade förslaget lega, som utgår i penningar eller varor, betalas sist två månader före hvarje arrendeårs utgång, men påföljd för underlåtenhet

härutinnan drabbar enligt förevarande § arrendatorn allenast ifall legan ej erlægges inom utgången af det arrendeår, som följer näst efter det, under hvilket legan förfallit till betalning. Anledningen till att arrendatorn sålunda skall äga att betala legan för hvarje arrendeår först sedan mera än ett år förflutit efter förfallotiden är enligt kommitténs motiv att, då missväxt ofta inträffar i norra Sverige, det vore väl strängt att låta arrendatorn förlora arrenderätten till följd af försummelse under kortare tid att gälda legan. Då det emellertid måste antagas att vid bestämmande af arrendet tages hänsyn till ofta återkommande missväxt, synes skäl saknas att i fråga om arrendatorns skyldighet att betala legan vid äfventyr af arrenderättens förlust afvika från lagberedningens förslag.

I öfrigt anmärkes emot 26 § att arrendatorn bör vara skyldig ställa sig till efterrättelse de föreskrifter, som gifvas angående häfden, så vidt dessa föreskrifter icke strida emot bestämmelserna i lagen, att, i fall hvad som förordats under 6 § godkännes, ur punkten 3 bortfalla orden »eller uppför hus och låter främmande person bosätta sig däri», att arrenderätten icke bör förverkas därigenom, att någon af arrendatorns familj utan hans medverkan eller delaktighet förbryter sig på sätt i punkterna 5 och 6 omförmäles, att de i punkterna 9 och 10 af lagberedningens 36 § upptagna bestämmelser böra gälla beträffande de arrenden, hvarom här är fråga, att då sistnämnda punkt kan omfatta bestämmelsen i 8 punkten af remitterade förslaget, torde hvad där upptagits utgå, samt att detta förslag och det af lagberedningen afgifna böra jämväl beträffande andra mindre skiljaktligheter bringas i öfverensstämmelse.

31 §.

Justitieråden *Herslow*, *Claëson* och *Quensel* förenade sig om följande yttrande:

Om ett aftal rörande arrende, som eljest skulle falla under denna lag, innehåller förbehåll därom, att medgifvande till aftalets undantagande från lagens tillämpning i enlighet med denna § må sökas, men sådant tillstånd sedermera vägras, uppstår frågan, huruvida aftalet skall alldeles förfalla eller om det till äfventyrs skall gälla, ehuru regleradt af bestämmelserna i förevarande lag. Förslaget lämnar denna fråga obesvarad samt synes alltså hänvisa till frågans afgörande efter aftalslärans allmänna grunder.

Med afseende å den afvikelse från dessa grunder, som genomgår förslaget, torde emellertid vara lämpligt, att lagen fullständigas med en vägledande bestämmelse i berörda hänseende.

Justitierådet *Claëson* tillade:

Det torde böra stadgas att, om medgifvande till undantaget icke erhålles, skall arrendeaftalet anses hafva förfallit, såvida icke kontraktet uttryckligen angifver att, äfven om sådant medgifvande förvägras, aftalet ändock skall bestå emellan kontrahenterna.

Högsta domstolen erinrade, att därest det föreslagna uteslutandet af 23 § kommer att äga rum, måste i denna § hänvisningen till 23 § ersättas med direkta regler.

32 §.

Justitierådet *Quensel*, med hvilken justitieråden *Herslow* och *Claëson* instämde, yttrade:

För den händelse ifrågavarande lag kommer att promulgeras samtidigt med lagen om nyttjanderätt till fast egendom, hvilket väl torde vara det lämpligaste, lär det vara nödigt, att i sistnämnda lag inrymmes någon bestämmelse, som utmärker, att beträffande ifrågavarande slag af arrenden särskild lag skall lända till efterrättelse. När sålunda de båda lagarne så att säga bredvid hvarandra träda i stället för nu gällande lags bestämmelser, torde riktigast och lämpligast vara, att en för båda lagarne gemensam promulgationsbestämmelse meddelas och att den i förevarande § innehållna således utgår, helst densamma icke synes på ett korrekt sätt uttrycka den afsedda meningen.

Justitierådet *Quensel*, med hvilken justitierådet *Claëson* var ense, tillade:

Mot paragrafens senare del kan därjämte, i öfverensstämmelse med hvad redan förut anförts, anmärkas olämpligheten att annullera ett aftaladt villkor, som icke strider mot nya lagen, hvarjämte otydlighet synes förefinnas i fråga om den tidpunkt, från hvilken de 20 arrendeåren skulle i det förutsatta fallet räknas.

Justitierådet *Grefberg* anförde:

Enligt denna § skall i vissa fall nya lagen blifva tillämplig å arrendeaftal, som slutits, innan lagen trädit i kraft. Enär i fråga om dylika aftal sådana särskilda omständigheter, som omförmälas i 31 §, kunna vara för handen, att aftalen icke böra falla under lagen, fastän förbehåll att göra ansökan härom icke kunnat ske på sätt i samma § föreskrifves, torde ett stadgande böra tillkomma därom, att dessa aftal kunna i den ordning 31 § anvisar undantagas från tillämpning af lagen under villkor att berörda särskilda omständigheter därtill föranleda.

Åberopande den hemställan, jag beträffande tyst förlängning gjort vid 1 § i förslaget till lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom erinras, att då stadgandena i nyssberörda promulgationslag skola jämväl tillämpas å arrenden, hvilka uppkommit medan äldre lag varit gällande, men som äro af den beskaffenhet att de eljest bort falla under den lag, hvarom nu är fråga, så följer af en sådan anordning, att, då vid arrende för viss tid arrendatorn fortfarande med brukningen efter denna tids utgång och ej inom den i 4 § stadgade tid blifvit anmanad att afflytta, arrendet skall anses förlängdt på tjuugu år.

Hvad angår den i förevarande § upptagna särskilda bestämmelsen i fråga om aftal, som ingåtts på obestämd tid, åberopas hvad förut blifvit anmärkt därom, att ett aftaladt villkor, som icke strider emot innehållet i nya lagen, bör bibehållas vid gällande kraft, vare sig aftalet är skriftligt eller muntligt. Under sådan förutsättning medför innehållet i öfrigt af förevarande § att berörda särskilda bestämmelse kan helt och hållet utgå.

Därjämte instämmer jag med justitierådet Quensel därtutinnan, att i lagen om nyttjanderätt till fast egendom skall intagas en bestämmelse därom, att beträffande de arrenden, hvarom nu är fråga, särskild lag skall lända till efterrättelse.

Ur protokollet
C. S. Wettermark.

Utdrag af protokollet öfver justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott torsdagen den 10 januari 1907.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern LINDMAN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena TROLLE,
Statsråden: TINGSTEN,

ALBERT PETERSSON,

ALFRED PETERSSON,

HEDERSTIERNA,

DYRSSEN,

HAMMARSKJÖLD,

ROOS,

JUHLIN,

SWARTZ.

Justitieråden: HERSLOW,

SILVERSTOLPE.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Albert Petersson, anmälde i underdånighet:

Högsta domstolens genom utdrag ur protokollet för den 27 april 1906 inhämtade utlåtande öfver det vid samma protokoll fogade förslag till lag innefattande särskilda bestämmelser om arrende af viss jord å landet inom Norrland och Dalarne.

Efter att hafva redogjort för utlåtandets innehåll yttrade departementschefen:

»I anledning af de anmärkningar, som inom högsta domstolen framstälts, har förslaget änyo blifvit inom justitiedepartementet öfversedt; och torde det tillkomma mig att nu lämna en redogörelse för de ändringar förslaget därvid undergått, i den mån dessa ändringar icke äro af endast redaktionell art, äfvensom att angifva de skäl, på grund af hvilka jag ansett vissa af de af högsta domstolen eller ett flertal af dess ledamöter framställda anmärkningar icke böra föranleda ändring i förslaget.

Ifrågavarande lagförslag är till många af sina viktigaste bestämmelser tvingande; och af 29 § framgår, att de villkor, som aftalats i strid emot tvingande bestämmelse, äro utan verkan, hvaremot själfva aftalet fortfarande skall gälla, i behöfliga delar fullständigadt af lagens föreskrifter. Mot denna grundsats har inom högsta domstolen anmärkts, att det i fall, där väsentliga villkor sålunda befunnes ogiltiga, vore orimligt, att öfverenskommelsen angående legan det oaktadt skulle bestå; och såsom önskvärdt har uttalats, att i sådant fall legan skulle vara underkastad jämkning, samt, i händelse legan ändrades, uppsägningsrätt för endera eller bägge parterna inträda. Gent häremot vill jag till en början erinra, att man väl knappast behöfver räkna med, att i någon större omfattning arrendeaftal skulle komma att innehålla bestämmelser, som stå i uppenbar strid mot föreskrifter, hvilka en utfärdad lag uttryckligen angifver såsom tvingande. Detta är så mycket mindre troligt, som de tvingande bestämmelserna i förslaget så godt som alla äro till arrendatorns fördel, hvadan det i regel måste vara jordägaren, som påkallar en afvikelse af ifrågavarande beskaffenhet. Att emellertid en jordägare af den klass, hvarom här är fråga, skulle kunna vara i okunnighet om gällande lags bestämmelser måste anses i förevarande fall vara föga tänkbart; och att där jordägaren i medveten strid med lagen af arrendatorn utverkat en fördel, som lagen icke tillstod, likväl visa jordägaren den hänsyn att, då man annullerar denna fördel, ersätta den med en förhöjd lega, torde icke böra ifrågasättas. Därtill kommer, att beträffande de — visserligen långt fåtaligare — bestämmelser af tvingande natur, som förekomma i lagberedningens förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom, enahanda grundsats tillämpats, som den, hvarom nu är fråga, samt att en ändring i den af högsta domstolen antydda riktning i viss mån skulle införa det osäkerhetstillstånd på arrendeväsendets område, som det föreliggande förslaget i första hand atser att undanröja. Tillåte man nämligen i angifna fall jämkning af legan och eventuellt uppsägning af arrendeförhållandet, komme i många fall frågan om ett arrendekontrakts giltighet att längre

eller kortare tid kunna hållas sväfvande, och man öppnade vägen för öfverenskommelser, afseende att kringgå lagens hufvudfordran om en för en längre tidrymd tryggad arrenderätt. På grund af hvad sålunda anförts har jag trots förslaget i förevarande afseende böra lämnas oförändradt.

Till följd af de anmärkningar, som framställts mot förslagens ståndpunkt i afseende å brukningsförhållanden, hvilka kommit till stånd utan att skriftligt aftal därom upprättats, har förslagens 1 § omarbetats därhän, att hvad som kan visas vara muntligen öfverenskommet tillerkännes giltighet i allt hvad som icke strider mot lagen. Därjämte har af skäl, som inom högsta domstolen framhållits, orden »Ej må arrendator förbjudas att söka in-teckning till betryggande af arrenderättens bestånd» fått ur §:n utgå.

Ur 2 § hafva i anledning af hvad inom högsta domstolen yrkats orden »för en gång» uteslutits.

En del af de anmärkningar, som inom högsta domstolen framställts mot förslaget, rikta sig mot delar af detsamma, som hämtats från och äro lika lydande med bestämmelser i 2 Kap. af ofvanberörda af lagberedningen utarbetade förslag. I den mån dessa anmärkningar, hvilka äfven framställts vid granskningen af lagberedningens förslag, ansetts böra för-anleda ändringar i detta, hafva motsvarande ändringar vidtagits äfven i det nu ifrågavarande förslaget. De paragrafer, som af denna anledning undergått ändring äro 3, 7, 16 och 19 §§, motsvarande det öfversedda lagberedningsförslagens 2 Kap. 3, 9, 12 och 18 §§.

I öfverensstämmelse med hvad som inom högsta domstolen anförts beträffande 4 § har denna omarbetats i den riktning, att äfven arrende-aftal på viss tid, träffade före lagens trädande i kraft, äro underkastade s. k. tyst förlängning. Stadgandet har härigenom blifvit i allt med undan-tag af de särskilda tidsbestämmelserna lika lydande med motsvarande stadgande i det öfversedda lagberedningsförslaget. Någon särskild föreskrift därom, att när ett före lagens trädande i kraft träffadt aftal på detta sätt förlänges, aftalet blir underkastadt den nya lagens bestämmelser, har lika litet här som i lagberedningsförslaget ansetts nödig.

Med för-anledande af hvad vid 26 § inom högsta domstolen erinrats har, jämte det nämnda § ändrats, i 5 § införts en bestämmelse därom, att vid allmän svårare missväxt arrendatorn är berättigad till skäligen ned-sättning af legan, där denna är utsatt i penningar eller varor.

Det emot 6 § första stycke svarande stadgande i lagberedningens förslag (2 Kap. 8 §) har i anledning af anmärkning inom högsta domstolen blifvit sålunda ändradt, att det är arrendator betaget allenast att åt annan till brukande upplåta fastigheten eller del däraf. Arrendatorn är sålunda be-

rättigad till hyresupplåtelse, hvartill på grund af stadgandet i samma förslags 3 Kap. 31 § måste räknas äfven de fall, då aftal. hvarigenom lägenhet uthyres, omfattar tillika upplåtelse af jord att i förening med lägenheten nyttjas. Efter denna ändring hafva de båda förslagen i denna del närmast sig hvarandra så väsentligt, att ett behof af afvikande formulering i förevarande förslag icke synes föreligga. 6 §:ns första stycke har alltså erhållit samma lydelse som 8 §:ns första stycke i det reviderade lagberedningsförslaget.

8 §. 8 § har omredigerats för att tydligare utmärka, att jordägarens byggnadsskyldighet skall utmätas efter jordbrukets omfattning vid arrendatorns tillträde och att jordägaren sålunda icke behöfver uppföra ytterligare byggnader, om jordbruket under arrendetiden utvidgas.

11 §. Beträffande den i 11 § omförmälda rätten för arrendatorn till ersättning för nyodling och jordförbättring hafva inom högsta domstolen anförts åtskilliga betänkligheter, och såsom önskligt har framställts, att dylik ersättningsrätt måtte medgifvas endast där jordägaren samtyckt till nyodlingen eller jordförbättringen. I sak är emellertid skillnaden mellan detta förslag och 11 §:ns stadgande icke synnerligen stor. Då det enligt lagförslaget står jordägaren fritt att bestämma, hvilka särskilda ägor han vill utarrendera eller ej, utsättes ägaren genom 11 §:ns föreskrift icke för annan skyldighet än han kan anses frivilligt hafva åtagit sig. Att lagen sålunda så att säga presumerar jordägarens samtycke till nyodling eller jordförbättring beträffande de ägor jordägaren låter i arrendet ingå, torde icke kunna betraktas såsom obilligt. Vål är det sant, att, såsom inom högsta domstolen anmärkts, förhållandet kan föranleda benägenhet hos jordägaren att särdeles snävt begränsa de jordägor han utarrenderar, men denna benägenhet torde af andra grunder redan nu förefinnas. Någon större betydelse synes stadgandet sålunda i hvarje fall icke äga, men då hvad till stöd för detsamma anförts af den kommitté, som uppgjort det första utkastet till lagen, i mycket synts mig värdt beaktande, har jag trott förslaget i denna del böra lämnas i hufvudsak orubbadt. I viss mån kringskuret har emellertid stadgandet blifvit genom en vid 21 § vidtagen ändring i afseende å rätten att verkställa odling å mark, därå finnes ståndsskog.

12 §. I anledning af hvad inom högsta domstolen anmärkts vid 12 § har stadgandet angående tiden för tillträdessyns hållande bringats i öfverensstämmelse med motsvarande stadgande i lagberedningens förslag.

17 §. På grund af den vid 17 § framställda anmärkningen har den däri uttalade grundsatsen om skyldigheten att gälda kostnaden för tillträdessyn och afträdessyn utbytt mot den i lagberedningsförslagets 2 Kap. 12 §

förekommande bestämmelsen, att denna kostnad skall af jordägaren och arrendatorn gemensamt vidkännas.

I anslutning till hvad inom högsta domstolen hemställts hafva 21 §:ns bestämmelser om arrendatorns odlingsrätt sålunda ändrats, att arrendatorn förklarats icke utan jordägarens medgifvande vara berättigad att odla mark, därå finnes ståndskog. 21 §.

Den vid 22 § framställda anmärkningen har föranledt en ändring af denna §, hvarigenom jordägaren berättigats att från arrendatorns betesrätt, i hvad denna sträcker sig utöfver annan fastighetens mark än den i arrendet ingående, undantaga mark, hvarå i skogsvårdssyfte vidtagits anordningar, som af betesrätten skulle lida märkligt intrång. 22 §.

I öfverensstämmelse med hvad inom högsta domstolen anförts har 23 § fått ur förslaget utgå. De följande §§ i förslaget hafva på grund häraf erhållit ändrade nummer. 23 §.

I 25 § (motsvarande det omarbetade förslagets 24 §) har sista stycket uteslutits. 25 §.

Förslagets 26 (25) § har i alla afseenden, där icke särskilda norrlandsförhållanden synts påkalla afvikelse, bragts i närmare öfverensstämmelse med motsvarande paragraf (2 Kap. 36 §) i lagberedningens förslag. Särskildt har i anslutning till den i 5 § införda nya bestämmelsen om legans jämkande vid allmän missväxt stycket 1 erhållit en väsentligt ändrad lydelse. 26 §.

Till 31 (30) § har i enlighet med hvad inom högsta domstolen hemställts gjorts ett tillägg, hvarigenom angifvits, att om en enligt paragrafen gjord dispensansökning afslås, arrendeaftalet skall, därest ej det samma annorlunda stadgar, anses förfallet. Af sammanhanget framgår, att detta stadgande endast är tillämpligt, om dispens begärts på grund af ett aftal, som innehåller förbehåll, att dispens får sökas. Ett dylikt förbehåll är nämligen den formella förutsättningen för att dispensfrågan öfver hufvud kan komma under bedömande. 31 §.

Sedan genom den vid 1 § vidtagna ändring muntliga arrendeaftal såtillvida likställts med skriftliga, som de tillerkänts giltighet i allt som icke strider mot lagen, förefinnes icke vidare någon anledning att i förevarande lag bibehålla den i 32 (31) §:ns senare del införda öfvergångsbestämmelsen, hvilken afviker från öfvergångsbestämmelserna i lagberedningens förslag till lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Nämnda öfvergångsbestämmelse har på grund häraf i enlighet med hvad inom högsta domstolen yrkats ur förslaget borttagits; och har paragrafen i öfrigt fått en något förändrad redaktion, hvarigenom den nya lagens förhållande till äldre aftal och lagstiftning synes blifva på ett tillfredsställande sätt uttryckt.» 32 §.

Departementschefen uppläste härefter ifrågavarande lagförslag och hemställde, att detsamma måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom nådig proposition Riksdagen till antagande föreläggas.

Justitierådet Herslow återopade hvad han vid förslaget granskning i högsta domstolen anmärkt, såvidt detsamma icke beaktats i det till framläggande för Riksdagen afsedda lagförslag.

Justitierådet Silverstolpe yttrade:

»Jag delar i allo de betänkligheter, som beträffande grunderna för ifrågavarande lagförslag blifvit vid detsannas granskning inom högsta domstolen uttalade af justitieråden Quensel, Grefberg och Claesson, och kan icke finna, att dessa betänkligheter i någon afsevärdare grad undanröjts genom de ändringar, förslaget vid den inom justitiedepartementet sedermera verkställda omarbetningen undergått.»

Statsrådets öfriga ledamöter biträdde föredragandens hemställan.

Till denna hemställan täcktes Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i nåder lämna bifall; och skulle nådig proposition i ämnet, af den lydelse bilagan A vid detta protokoll utvisar, till Riksdagen aflåtas.

Ur protokollet:

Carl Lundquist.