

Nr 17.

Ankom till Riksdagens kansli den 20 februari 1912 kl. 5 e. m.

Utlåtande i anledning af väckt motion om skrivelse till Kungl. Maj:t angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

Uti en inom Andra kammaren väckt, till lagutskottet hänvisad motion, nr 38, har herr *Axel Lundblad* anfört följande:

»I lagen af den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom föreskrifves i § 11 sista stycket: »Tillträdessyn må ej hållas tidigare än sex månader före tillträdesdagen eller senare än sex månader efter samma dag, ej heller afträdessyn längre tid än nu sagts före eller efter afträdesdagen.» Motionen.

Denna bestämmelse har efter den korta tid lagen varit i tillämpning redan visat sig opraktisk. Klart är ju, att hvarje afträdare af ett arrende vill ha syn före afträdesdagen, och känt är ock, att en afträdare gärna vill ha denna syn så tidigt som möjligt före afträdandet för att hinna afhjälpa så mycket som möjligt af de brister, som synen ådömer honom; ty rätten att reparera och sätta i stånd enligt synen står ju afträdaren öppen intill afträdesdagen. Där då afträdaren begagnar sig af denna rättighet, måste en eftersyn eller besiktning hållas för att utröna, hvad som afhjälpts af de vid synen ådömda bristerna.

Den lämpligaste tiden för såväl syneförrättare som för af- och tillträdare är obestriddigen sommaren. Då är det långa ljusa dagar, kreatursstallarna äro vanligen, genom att djuren äro ute på bete, utrymda, foder-skullar och lador äro tomma, och sålunda lätt att noggrant bedöma förefintliga brister. Likaså är det den årstiden lätt att vistas på åker och äng samt i skogsmarker för att bedöma hägnaderna. Genom dagarnas

längd medhinnes också det mesta möjliga. Att välja lämplig årstid, sommaren, är så mycket mer af nöden som arrendelagens 12 § föreskrifver, att »vid synen skall undersökas allt hvad till fastigheten hör, såsom åbyggnad, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och vattenledningar, samt i penningar uppskattas, hvad till botande af därvid befunna brister erfordras». Därtill kommer mycket växlande förhållanden på grund af landets stora sträckning i norr och söder. I Norrland inträder ju för dylik syns hållande otjänlig årstid långt tidigare än i södra Sverige. Alla måste ock vara ense därom, att den lämpligaste tiden att iståndsätta hus, jord, diken och hägnader är sommaren. Man tänke sig en afträdare, som får synen i slutet af september eller början af oktober. En mängd brister bli honom ådömda, men kreaturen, som då äro inställda, stå i vägen för reparation, foder är inlagdt i lador och skullar, yttertaken äro af årstiden olämpliga att reparera, vintern närmar sig och då blir det alldeles omöjligt att utföra nödiga reparationer. Därtill kommer brådska med tröskning för att af grödan skaffa kontanter samt rotfruktsupptagning, hvarjämte höstplöjningen måste forceras. Att själf med eget folk afhjälpa några ådömda brister, låter sig ej göra. Han måste leja för arbeten, som han själf kunnat uträtta, om tiden medgifvit det. Det lejda arbetet blir alltid dyrare.

Hur ställer sig åter saken, då synen måste hållas efter den 14 mars eller efterbesiktning ej kan ske förr än långt framemot den 14 september? Tillträdaren har kommit den 14 mars; han finner till exempel, att ett tak, repareradt på hösten, har genom en eller annan orsak tagit skada. Den skada, som uppstått, ligger det icke i hans intresse att afhjälpa, ty afträdaren skall svara härför. Hela sommaren får gå och fram i midten af september först hålles syn, då tillträdaren får skadan bedömd. Ju kortare tid man tillmäter efter den 14 mars, dess mera rättvis måste bedömningen blifva till båda parternas båtnad.

Mycket mer kunde här vara att anföra som skäl för att den nu i lagen bestämda tiden är olämplig, men det sagda må vara nog. I förslag till ändring af § 11 i omskrifna lag skulle jag helst vilja föreslå en tidrymd af 14 månader mellan af- och tillträdessyn på så sätt, att syn före afträdet finge taga sin början 15 maj och tillträdessyn kunna utsträckas intill den 15 juli. Men om det anses olämpligt att öfverskrida året, d. v. s. 12 månader, skulle jag vilja föreslå, att afträdessyn hålles 8 månader före eller från och med 15 juli och tillträdessyn 4 månader efter tillträdet intill den 15 juli påföljande år.

I § 19 samma lag stadgas, att »det vid afflyttning kvarvarande stråfodret är arrendatorn pliktig kvarlämna, och till pris motsvarande hälften

af det i orten för dylikt foder gångbara öfverlåta till jordägaren». Det synes mig vara mindre lyckligt att hänskjuta denna fråga till en så sväfvande prissättning. Den medför alldeles gifvet rika anledningar till onödiga tvister parter emellan. Detta lagrum synes mig böra få följande lydelse: Har arrendator, då han skall afflytta, stråfoder kvar, vare han pliktig att till pris, motsvarande hälften af det i markegångstaxan angifna värdet för dylikt foder, öfverlåta det till jordägaren.

En brist i lagen är synnerligen framträdande, och det är, att kvarn- och sågarrenden icke omnämnas. Som bekant, är det ju många sådana verk på landsbygden, till hvilka äfven litet jord hörer. En ägare af kvarn och såg t. ex., som vill bortarrendera verken, vill naturligtvis icke göra det utan på tryggande villkor för underhåll, och detta kan icke utrönas eller värdesättas på annat sätt än genom laga syn i likhet med hvad vid jordbruksutarrendering förekommer.

Jag skulle därför vilja föreslå, att i lagen om nyttjanderätt af fast egendom inrycktes en paragraf, som rörande nyttjanderätt af kvarn och såg i tillämpliga delar likställde dessa verk med jordbruk.

På grund af hvad jag ofvan anfört får jag vördsamt hemställa, att Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t ville anhålla, att Kungl. Maj:t täcktes låta för Riksdagen framlägga förslag om ändring af paragraferna 11 och 19 i lagen af den 14 juli 1907 om nyttjanderätt af fast egendom i af mig här ofvan angifna riktning samt ett tillägg rörande kvarn- och sågarrende.»

Som synes afser förevarande motion i dess första del ändring i 2 kap. 11 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom den 14 juni 1907 i syfte att den i nämnda lagrum stadgade tid för hållande af af- och tillträdessyn måtte i visst afseende utsträckas.

Enligt nyssberörda lag åligger det arrendator att vid arrendetidens slut lämna den arrenderade fastigheten ifrån sig i lika godt skick som det, hvori den befanns, när han mottog den. Har den försämrats, åligger honom ersättningsskyldighet, hvaremot han, om han afhjälpt brist, som fanns vid tillträdet, äger rätt till godtgörelse därför af jordägaren. Huruvida och i hvad mån ersättning skall från ena eller andra sidan gäldas, skall alltså framgå ur en jämförelse mellan fastighetens skick vid tillträdet och vid afträdet. I den mån emellertid som för en dylik jämförelse bevisning härom erfordras, är enligt 10 § i nyttjanderättslagen något annat bevismedel icke tillåtet än syn, som skall hållas när fastigheten tillträdes och när den afträdes.

Rörande tiden för dylik syn är i 11 § af samma lag föreskrifvet, att

Utskottets
yttrande.

tillträdes syn ej må »hållas tidigare än sex månader före tillträdesdagen eller senare än sex månader efter samma dag, ej heller afträdes syn längre tid än nu sagts före eller efter afträdesdagen».

Med afseende å grunderna för detta stadgande anförde lagberedningen, som föreslog detsamma, följande:

»Till betryggande af syneförrättningens pålitlighet lämnar förslaget vidare föreskrift angående tiden för synens hållande. 1734 års lag, som med sin ståndpunkt i fråga om landbos häfde- och byggnadsskyldighet fäster hufvudvikten vid fastighetens skick vid tiden för afträdet, stadgar i 27 kap. 7 § byggningsbalken allenast, att husesyn skall hållas 'förrän bonde afflytter'. I tillämpningen har dock detta stadgande icke uteslutit att syn, som hållits jämförelsevis kort tid efter afträdet, ansetts vara i behörig ordning förrättad. Det inses lätt, att man icke behöfver eller ens kan i lag bestämma tiden för synernas förrättande så, att de skola hållas vid tiden för själfva till- eller afträdet eller i omedelbart samband därmed. Men å andra sidan ligger det för öppen dag, att om en syn skall fylla sin uppgift, tiden för dess förrättande måste stå i sådant förhållande till tiden för till- eller afträdet, att synen verkligen kan tillerkännas vitsord i fråga om fastighetens skick vid den tid, frågan gäller. Beredningen har antagit, att en tidrymd af sex månader före och sex månader efter tillträdet eller afträdet innefattar en lämplig begränsning i nämnda hänseende; därunder faller alltid någon tid, när marken är tjänlig för syn. Vål är, när tiden för synen icke sammanfaller med tillträdet eller afträdet, den möjlighet icke utesluten, att fastighetens skick undergått förändring under tiden mellan synen och den dag, som är för rättsförhållandet mellan parterna bestämmande; men om tidsskillnaden icke är större än den i förslaget medgifna, synes det böra åligga den part, som vill göra gällande att en förändring ägt rum, att i sådant hänseende förelämba utredning».

Såvidt utskottet kunnat inhämta, har något behof af förändring i nyttjanderättslagens bestämmelser i afseende å tiden för af- och tillträdes syn icke framträdt, åtminstone icke i någon nämnvärdare mån. Uppenbart är att, såsom lagberedningen framhållit, synens betydelse såsom bevismedel rörande det skick, hvori en utarrenderad egendom befinner sig vid af- eller tillträdet, väsentligen förminskas ju längre tiden blir mellan synen och af- eller tillträdet. En utsträckning af tiden för afträdes syn, sådan som den motionären föreslagit, skulle därför, på sätt han ofvan synes tänkt sig, sannolikt framkalla nödvändigheten att anordna en s. k. eftersyn med däraf följande ökning i synekostnader. Såvidt utskottet kunnat erfara, lærer dylik eftersyn för närvarande endast sällan förekomma. An-

märkas bör ock, att synetidens bestämmande enligt motionärens förslag skulle kräva särskild föreskrift för de visserligen mera sällan förekommande fall, att af- och tillträdestiden är förlagd till annan tidpunkt på året än den i lagen angifna.

Visserligen är det önskvärdt, på sätt motionären framhållit, att en arrendator kan, till minskande af sin ersättningsskyldighet vid afträdet, själf i så vidsträckt mån som möjligt afhjälpa befintliga brister. Men härtill lärer han hafva tillfälle oafsedt om syn hållits eller icke; en omständsam arrendator låter icke gärna egendomen sakna underhåll vare sig till häfd eller hus i afbidan på en blifvande afträdessyn. Det vore säkerligen icke till förmån vare sig för egendomen eller arrendatorn af densamma, om härutinnan skulle mera allmänt framkallas ett annat förhållande.

På grund af hvad sålunda blifvit anfördt finner sig lagutskottet icke kunna tillstyrka bifall till motionen i denna del.

Motionären har vidare föreslagit, att den ersättning för stråfoder, som jordägaren jämlikt 2 kap. 19 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom i visst fall har att utgifva till afträddande arrendator, skall bestämmas efter markegångstaxans pris i stället för såsom nu är stadgad efter det i orten för dylikt foder gångbara priset. Såsom lagberedningen i motiveringen till förslaget till nyttjanderättslag i denna del erinrat, öfverensstämde nämnda stadgande med de bestämmelser, som i ämnet funnos meddelade i kungl. kungörelsen den 10 november 1882 angående förändrade grunder för förvaltningen af kronans jordbruksdomäner. Denna författning har sedermera blifvit ersatt med kungl. kungörelsen den 4 juni 1908, hvari rörande ersättningens bestämmande hänvisats till nyttjanderättslagens stadgande i detta afseende. Att nu frångå denna sedan flera år tillbaka i fråga om kronans jordbruksdomäner begagnade och äfven vid arrenden i allmänhet tillämpade beräkningsgrund synes utskottet icke vara att tillråda. Det kan med skäl ifrågasättas, om markegångstaxan erbjuder en tillfredsställande grund för prissättningen i förevarande fall. Alltefter växlande tids- och ortsförhållanden kunna nämligen de verkligen gällande priserna på olika tider och orter väsentligt skilja sig från det pris, som markegångstaxan upptager. Ej heller i denna del kan alltså motionen af utskottet tillstyrkas.

Motionären har slutligen såsom en brist i nyttjanderättslagen anmärkt, att densamma icke upptagit bestämmelser angående kvarn- och sågarrende och i sådant hänseende hemställt om införande af ett stadgande, hvarigenom dylika upplåtelser skulle blifva underkastade enahanda regler som jordbruksarrende. Kvarn- och sågrörelse, som utöfvas såsom binäring till jordbruket eller i sammanhang med jordbruk, torde emellertid, där kvarnen

eller sågen upplåtes på arrende, enligt gällande lag vara att likställa med jordbruksarrende. Men en allmän föreskrift, hvarigenom nyttjanderättslagens stadganden om arrende utsträcktes att i hvarje fall gälla om upplåtelse af kvarn- eller såg, synes icke vara att förorda. Rättsförhållandet vid sådan upplåtelse lär böra bedömas efter förhållandena i det föreliggande fallet. Någon svårighet härutinnan eller något behof af närmare stadganden härom har, lagutskottet veterligen, icke gjort sig gällande.

Med stöd af hvad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att herr Lundblads förevarande motion icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 20 februari 1912.

På lagutskottets vägnar:

JOHAN WIDÉN.

Reservation

af herrar *Lindhagen*, grefve *Mörner* och *Persson* i Norrköping, som beträffande den föreslagna ändringen i tiderna för syneförrättningarna yttrat:

»Såsom motionären erinrat, kan det uppenbarligen ofta vara till förmån för arrendator och själfva syneförrättningen att tiderna för synerna något förändras. För vissa orter kan detta vara behöfligt i allmänhet. Men särskildt lär det, såsom inom utskottet med stöd af vunnen erfarenhet ock vitsordades, ofta vara af betydelse för torpare och andra småbrukare att kunna genom synens hållande tidigare på hösten före afträdesdagen komma i tillfälle att själfva så vidt möjligt genom eget arbete afhjälpa bristerna. Det har i alla tider ofta framkommit klagomål från arrendatorers sida att nödgas i följd af afflyttning från stället gälda husrötan kontant och särskildt ställer detta sig som sagdt svårt för de fattigaste arrendatorerna. Utskottets farhågor att genom en dylik hänsyn arrendatorernas omtanke om underhållet under arrendetiden skulle äfventyras, är väl ett särdeles sökt skäl för motionens afstyrkande. Dylik omtanke stödjdes af

ett naturligt intresse att undgå att på en gång efter syn få på jämförelsevis kort tid afhjälpa brister eller i ett slag få betala en större summa. Att brister utdömas beror ju oftast på att jordägaren och arrendatorn ha olika uppfattningar, huruvida brist äger rum eller icke, samt synenämnden sedan antingen biträder jordägarens uppfattning eller kommer till ett medlande resultat. Brister uppkomma också för torpare och deras vederlikar på grund af deras fattigdom och slitsamma arbete, och samma omständighet gör det för dem särskildt önskligt att för bristernas afhjälpande erhålla en tid, som är ej blott tillräckligt lång utan äfven läglig.

Det hemställes alltså,

att Riksdagen ville för sin del besluta, att i 2 kap. 11 § sista stycket af 1907 års nyttjanderättslag orden »sex månader före tillträdesdagen» utbytas mot »åtta månader före tillträdesdagen».

Herrar *Söderbergh, Pettersson* i Södertälje och *Petersson* i Lidingö villastad hafva begärt få antecknadt, att de ej deltagit i detta ärendes behandling inom utskottet.
