

Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet.

I det jordkommissionen anförtrodda uppdrag ingår, bland annat, dels att verkställa utredning i vad mån lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom må kunna jämkas i syfte att bereda bolagsarrendatorer, torpare och deras vederlikar en mera tryggad ställning ävensom att avgiva de förslag, vartill utredningen kan föranleda, dels ock att utreda, huruvida och i vad mån tvångsavlösning av jord för tillgodoseende av jordbruksändamål utöver vad för närvarande stadgas bör på lagstiftningens väg genomföras.

De sålunda till kommissionen hänskjutna frågorna äro av stor omfattning och av genomgripande betydelse för väsentliga delar av vårt folk, varför desamma för sin lyckliga lösning erfordra grundlig utredning och noggranna överbäganden. Kommissionen, som under det gångna året huvudsakligen varit sysselsatt med frågor, som falla under andra delar av kom-

missionens uppdrag, är därför icke i stånd att för närvarande avgiva slutliga förslag i dessa ämnen.

Emellertid har det vid överbägande av de ovan angivna delarna av kommissionens arbetsuppgift befunnits erforderligt, att såsom en förberedande åtgärd till blivande lagstiftning utfärdas en lag om förlängning av vissa arrendeavtal. Kommissionen har därför utarbetat ett förslag till dylik lag med tillhörande motiv; och får kommissionen härmed till Herr Statsrådet överlämna detta lagförslag jämte motiv. Tillika får kommissionen framhålla vikten av att den föreslagna lagstiftningsåtgärden utan dröjsmål vidtages, varför kommissionen hemställer, att kungl. proposition med lagförslaget måtte avlätas till innevarande års riksdag.

Utdrag av kommissionens protokoll, utvisande i ärendet avgivna reservationer, bifogas.

Ledamoten av kommissionen, förtroendemannen A. Hansson har av resa till utrikes ort varit förhindrad att deltaga i den slutliga handläggningen av detta ärende.

Stockholm den 21 januari 1920.

NILS WIHLBORG.

ÅKE INGESTRÖM.

CARL JANSSON.

C. J. JOHANSSON.

CARL LINDHAGEN.

OLOF OLSSON.

BERTIL WIESELGREN.

NILS WOHLIN.

*N. v. Steyern.*

---

**Förslag**  
till  
**LAG**  
om förlängning av vissa arrendeavtal.

Häri genom förordnas som följer:

1 §.

*1 mom.* Har torp eller annan till huvudgård hörande jordbrukslägenhet eller ock hemman, som lyder under huvudgård, innan denna lag trätt i kraft, upplåtits till brukande mot lega och gäller avtalet för viss tid, skall, där arrendetiden utgår före den 1 januari 1925, efter påfordran av arrendatorn arrendetiden varda förlängd till och med den dag under nämnda år, som motsvarar den, å vilken avtalet eljest skolat upphöra att gälla.

Lag samma vare, i fråga om arrende av annan jord, vars ägare innehar fastigheten huvudsakligen för att tillgodogöra sig skogsavkastningen utan att, om han är enskild person, vara mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma.

Avser arrende jord, som av upplåtaren innehaves allenast med nyttjanderätt, må arrendetiden ej förlängas utöver upplåtarens besittningstid.

*2 mom.* Varder arrendetid förlängd i enlighet med denna lag, skall beträffande arrendevillkorens bestämmande gälla vad i 3, 4 och 5 §§ stadgas.

2 §.

Förlängning av arrendetid enligt vad i 1 § stadgats skall icke äga rum: där arrendet omfattar odlad jord till en vidd av mera än 25 hektar; eller

där på grund av särskilda omständigheter det skulle för jordägaren medföra avsevärt men att hava jorden fortfarande upplåten på arrende.

## 3 §.

Vill arrendator påfordra förlängning av arrendetiden enligt denna lag, give det jordägaren tillkänna senast nittio dagar före arrendetidens utgång. Påkallar arrendatorn tillika ändring i arrendevillkoren, skall tillkännagivandet innefatta meddelande därom ävensom uppgift å de ändringar, som äskas. Om sättet för tillkännagivande, varom nu är sagt, gälle vad om uppsägning av arrendeavtal är stadgat.

## 4 §.

Twist mellan jordägare och arrendator angående förlängning av arrendetid eller angående villkor, som skola gälla under den nya arrendetiden, skall avgöras av en skiljenämnd bestående av tre personer, av vilka parterna välja var sin och Konungens befallningshavande i det län, där fastigheten är belägen, utser den tredje, vilken tillika skall vara ordförande.

Ersättning till nämndens ordförande skall enligt av Konungen fastställda grunder utgivas av allmänna medel.

## 5 §.

Bestrider jordägaren att förlängning av arrendetid må enligt denna lag äga rum, åligger det honom att inom trettio dagar, från det arrendatorn påfordrat förlängning, hänskjuta tvisten till sådan nämnd, som omförmäles i 4 §, vid äventyr att arrendetiden eljest varder i enlighet med 1 § förlängd.

Kunna jordägaren och arrendatorn ej åsämjas om arrendevillkoren, åligger det jordägaren att inom den tid, som sägs i första stycket, hänskjuta tvisten till skiljenämnd. Försummas det, gälle, därest förlängning av arrendetiden kommer till stånd, de förutvarande arrendevillkoren, med de ändringar, som arrendatorn i enlighet med vad i 3 § sägs påkallat.

Jordägaren skall anses hava hänskjutit tvist till skiljenämnd, då han meddelat arrendatorn skriftlig uppgift å de frågor, om vilka skiljedom äskas, och därvid tillika lämnat underrättelse om sitt val av skiljeman.

## 6 §.

Vad i 4, 6, 8 och 9 §§ i lagen om skiljemän den 28 oktober 1887 stadgas skall äga motsvarande tillämpning i fråga om skiljenämnd enligt

denna lag; dock att vad i 8 § i förstnämnda lag sägs om överexekutor skall tillämpas å domaren i orten.

#### 7 §.

Nämnden sammanträder å tid och ort, som av ordföranden bestämmes. Ej må nämnden till avgörande företaga ärende, där ej parterna beretts tillfälle att yttra sig inför nämnden. Nämnden skall söka åvägbringa förlikning mellan parterna. Sådan förlikning skall upprättas skriftligen samt undertecknas av parterna och bestyrkas av nämndens ordförande. Nämnden må ej fatta beslut, med mindre den är fulltalig. Har var röstande sin mening, och kunna ej två meningar sammanjämkas, gälle ordförandens.

#### 8 §.

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med nämndens beslut, äge efter stämning klandra detsamma vid domstol; instämme dock sin talan inom trettio dagar från det beslutet i huvudskrift eller styrkt avskrift delgavs honom.

Vill arrendator söka ändring i nämndens eller domstols beslut, i vad därigenom förklarats att förlängning av arrendetid ej må äga rum, må ändringssökandet icke upptagas till prövning, med mindre arrendatorn visar att han före klagotidens utgång ställt borgen av två personer, vilkas vederhäftighet i behörig ordning styrkts, för den skada, som kan tillskyndas jordägaren genom ändringssökandet, därest detta icke bifalles.

#### 9 §.

Nämndens beslut gånge, såvitt detsamma avser fastställande av arrendevillkor, efter överexekutors förordnande i verket lika som domstols laga kraft ägande dom, där ej av domstol annorlunda förordnas.

#### 10 §.

Är ej, då arrende enligt de för upplåtelsen gällande villkor skall upphöra, avgjort huruvida förlängning av arrendetiden jämlikt denna lag skall äga rum, må arrendatorn icke mot sitt bestridande förpliktas att från den arrenderade jorden avflytta tidigare än å den fardag för arrenderad fastighet, som infaller näst efter det frågan om förlängning blivit slutligen

avgjord. Dock äge arrendatorn på grund av vad nu sagts icke i något fall kvarsitta längre än till den dag, å vilken arrendet, om förlängning skett, skolat upphöra att gälla. Därest på grund av vad sålunda stadgats arrendatorn sitter kvar utöver den dag, då den upplåtna arrenderätten upphörde, njute jordägaren av arrendatorn gottgörelse för mistningen av jorden. Har arrendatorn sökt ändring i skiljenämnds eller domstols beslut, såvitt därigenom förklarats att förlängning av arrendetid ej må äga rum, och lämnas ändringssökandet utan bifall, vare arrendatorn pliktig gottgöra jordägaren jämväl annan skada, som tillskyndas honom genom ändringssökandet.

Kunna parterna ej enas om beloppet av gottgörelse, varom nu är sagt, skall frågan avgöras av skiljenämnd, som utses i den ordning 4 § stadgar.

### 11 §.

Vad i denna lag stadgas äge ej tillämpning beträffande arrende av jord, som tillhör kronan, kommun eller allmän inrättning.

---

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Arrendator vare ej på grund av vad i denna lag stadgats i något fall pliktig att giva sitt anspråk på förlängning av arrendetiden eller på förändring av arrendevillkoren jordägaren tillkänna före den . . . . 1920.

Har i arrendeavtal stadgats, att avtalet, därest uppsägning ej sker, skall varda förlängt, och har arrendatorn före utgången av den avtalade uppsägningstiden jämlikt 3 § påfordrat förlängning av arrendetiden, skall uppsägning av avtalet anses därigenom hava ägt rum.

Vad i 2 kapitlet 2 § andra stycket i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom och 4 § i lagen den 25 juni 1909 om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarne stadgas angående förlängning av arrendeavtal, skall ej tillämpas, där på grund av stadgandet i 10 § i denna lag arrendator efter arrendetidens utgång kvarsuttit å den arrenderade egendomen.

---

## Motiv.

I det jordkommissionen anförtrodda uppdrag ingår, bland annat, dels att verkställa utredning i vad mån lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom må kunna jämkas i syfte att bereda bolagsarrendatorer, torpare och deras vederlikar en mera tryggad ställning, ävensom att avgiva de förslag, vartill utredningen kan föranleda, dels ock att utreda, huruvida och i vad mån tvångsavlösning av jord för tillgodoseende av jordbruksändamål utöver vad för närvarande stadgas bör på lagstiftningens väg genomföras.

Vad beträffar den första av kommissionens ovan angivna uppgifter är det tydligt, att densamma berör särskilt den kategori av nyttjanderätts-havare, som kan tänkas bliva föremål för vad man plägar kalla en social arrendelagstiftning, och kommissionen har också ansett åstadkommandet av en dylik lagstiftning såsom i viss mån innebärande denna uppgifts lösning. Bolagsarrendatorer, torpare och deras vederlikar intaga så gott som undantagslöst — kommissionen bortser härvid från vissa för de sydligaste delarna av riket speciella förhållanden — i förhållande till vederbörande jordägare en mindre stark ställning. För utjämnande så långt sig göra låter av det övertag, som i förevarande rättsförhållanden sålunda ofta föreligger på jordägarens sida, har den sociala arrendelagstiftningen att ingripa. Dess uppgift bliver att åstadkomma bestämmelser, varigenom ej mindre jordägaren förhindras att utnyttja detta övertag till att påtvinga arrendatorn arrendevillkor av för denne oskäligt betungande beskaffenhet än även för arrendatorn, oavsett avtalets innehåll, skapas vissa garantier av ekonomisk och social natur. Den sociala arrendelagstiftningen uppställer således, så vitt angår förhållandet jordägaren och arrendatorn emellan, sina regler ensidigt till arrendatorns förmån, om än, djupare sett, man väl skulle kunna säga att dess mål, skapandet av en ekonomiskt och socialt tillfredsställande situerad arrendatorsklass, i längden måste tjäna jämväl jordägarens välförstådda intresse samt jordbrukets sunda utveckling. Att en dylik lagstiftnings rättsbud måste vara av tvingande natur, att de således ej må kunna genom kontrahenternas överenskommelse sättas ur kraft, ligger i öppen dag. Vad angår det närmare innehållet av en blivande all-

män social arrendelagstiftning torde i densamma väl komma att upptagas obligatoriska föreskrifter rörande arrendetidens minimilängd, jordägarens nybyggnads- och underhållsskyldighet, arrendatorns rätt till ersättning för verkställda förbättringar, värdesättning av dagsverken eller andra tjänstbarheter m. m. I detta sammanhang må erinras, att för vissa delar av landet en social arrendelagstiftning redan föreligger genom lagen den 25 juni 1909 om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarne.

Vad beträffar den andra här ovan omnämnda delen av jordkommissionens arbetsområde, uppgiften att utreda huruvida och i vad mån tvångsavlösning av jord för tillgodoseende av jordbruksändamål utöver vad för närvarande stadgas bör på lagstiftningens väg genomföras, torde kommissionen i sinom tid söka lösa denna uppgift genom framläggande av förslag till lagstiftning, varigenom i viss omfattning jord, som brukas av annan än ägaren, må lösas från denne samt särskiljas för bildande av självständiga jordbruk. I vilken utsträckning en dylik inlösningsrätt kan anses böra komma till stånd, är ett spörsmål, till vilket kommissionen givetvis ännu icke varit i tillfälle att fatta ståndpunkt, men nära till hands ligger att antaga, att ett blivande friköpningsverk kommer att beröra en väsentlig del av den jord, som för närvarande innehaves av de kategorier av nyttjanderättshavare, till vilkas förmån en allmän social arrendelagstiftning ansetts böra genomföras. Antagligt är väl ock, att en dylik friköpningslagstiftning kommer att i viss mån beröra på arrende upplåtta, under huvudgård lydande mindre hemman vare sig de ägas av bolag eller enskilda, ävensom sådana utarrenderade mindre fastigheter, vilkas ägare innehava dem huvudsakligen för tillgodogörande av skogsavkastningen.

I anslutning till ovanstående framställning håller kommissionen för sannolikt, att jordägare, till vilkas egendomar höra utarrenderade brukningsenheter av förberörda slag, nödgas att inom en ej avlägsen framtid räkna med lagstiftningsåtgärder, vilka avsevärt inskränka deras fria rådhets över vissa delar av deras jordinnehav. Vid sådant förhållande synes det för de jordägare, vilka önska att så vitt möjligt undandraga sig verkningarna av lagstiftningsåtgärder av här ovan antydd innebörd — kommissionen hyser den förhoppningen, att deras antal ej är stort — ligga nära till hands, att i den mån gällande arrendeavtal beträffande sådana brukningsenheter utlöpa, icke vidare upplåta dem på arrende utan på annat sätt disponera över desamma. Även om vederbörande jordägare härigenom ej helt kan undgå verkningarna av exempelvis en blivande friköpningslagstiftning, kan dock den omständigheten, att den tillföre av



annan person än ägaren hävdade bruksenhetsenheten vid tiden för nämnda lagstiftnings genomförande måhända sasom sådan helt och hållet försvunnit genom dess indragande till huvudfastigheten eller eljest av ägaren på ett eller annat sätt för hans egen räkning disponerats, lätt tänkas välla hinder och olägenhet för friköpningsverkets lätta och naturliga genomförande. Och att de arrendatorer, vilkas intresse en blivande allmän social arrendelagstiftning avser att främja, kunna råka i avsevärda svarigheter, därest vederbörande jordägare till följd av farhågor för denna lagstiftnings innehåll i största möjliga utsträckning annorledes än genom utarrendering disponera över de bruksenheter, vilka av densamma komma att beröras, torde ligga i öppen dag.

Enligt jordkommissionens mening böra emellertid åtgärder av statmakterna vidtagas till förhindrande därav, att utarrenderade bruksenheter, å vilka en blivande social arrendelagstiftning eller friköpningslagstiftning kan antagas komma att vinna tillämpning, i större omfattning vid nuvarande arrendens upphörande av sina ägare under de närmaste åren indragas. Härvidlag avser kommissionen dock endast sådana arrendeavtal, som under denna tid utlöpa; i den mån arrendeavtal av annan anledning, exempelvis arrenderättens förverkande, upphöra, synes någon anledning till dylikt ingripande icke förefinnas. Vid besvarandet av spørgsmålet, vilka åtgärder som i förevarande hänseende böra anlitas, läres ledning i viss mån kunna vinnas genom erfarenheter från Finland. Kommissionen anser sig böra i korthet omnämna vad därutinnan i nämnda land förekommit:

Den 27 februari (12 mars) 1909 utfärdades i Finland en förordning om lega av torp, landbolägenhet och backstuguområde, vilken förordning fullständigt har karaktär av social arrendelag. Förordningen trädde genast i kraft. Samtidigt med denna författning utfärdades förordning angående tillämpning av densamma å tidigare tillkomna dylika arrenden. Enligt nämnda tillämpningsförordning skulle legoavtal, som var gällande den dag, legoförordningen trädde i kraft, anses förlängt viss tid enligt i lagen angivna grunder. Avtal, som utlöpte inom ett år från sagda dag, skulle förlängas med sju år och sålunda utgå tidigast under 1916; i övrigt ordnades avtalstidens förlängning enligt en fallande skala i förhållande till den återstående kontrakterade arrendetiden, så att avtal, vilka skulle tilländaga inom respektive tolv eller tretton år från legoförordningens ikraftträdande, förlängdes med ett år och således kunde utlöpa tidigast under 1921 eller 1922. Legoavtal, som berodde av uppsägning, skulle anses

förlängt med sju år från legoförordningens trädande i kraft. Dessa stadganden funnos ej upptagna i den till lantdagen överlämnade propositionen om tillämpningsförordningen, utan insattes i förordningen av lantdagen. I den skrivelse, med vilken lantdagen meddelade att densamma med vissa ändringar och tillägg antagit nämnda proposition, anföres, bland annat: »Det har befarats att jordägare, där före den nya lagens trädande i gällande kraft ingångna legoavtal efterhand i en snar framtid utgå, icke skulle förnya legoavtalen om sina torp, landbolägenheter och backstuguumråden, till följd varav en mängd torpare och backstugusittare jämte familjer skulle berövas sina legoområden. Av sådan orsak har Lantdagen funnit det vara oundgängligen påkallat, att legoavtal, som den dag, då den nya förordningen träder i kraft, äro gällande angående dylika legoföremål, förlängas med viss tid. Lantdagen har därför i författningsförslaget intagit den bestämning, att legotiden för sådant avtal komme att förlängas med sju år, om den enligt avtalet skulle tilländagå inom ett år från sagda dag samt, beroende av tiden för legoavtalets utgång, med fastställda successivt kortare tider, ända ned till ett år, varmed sådant avtal bleve förlängt, som tilländaginge efter tolv till tretton år.»

En för uppgörande av förslag till ordnande av ifrågavarande legoförhållanden tillsatt kommitté avgav den 6 februari 1913 förslag, innefattande bestämmelser om förlängning av de den 13 mars 1916 gällande arrendeavtalen. Förslaget gick ut på avtalstidens förlängning med lägst ett och högst fem år efter ett system, likartat med det i 1909 års tillämpningsförordning upptagna. Såsom motivering för sitt nämnda förslag anförde kommittén, att huvudsyftet med de blivande åtgärderna på ifrågavarande område borde vara, att brukarna och deras familjer bibehölles vid sin jordbesittning och fortfarande förbleve en jordbrukande samhällsklass, samt att emellertid de lagstadganden, som för sådant ändamål kunde böra komma till stånd, icke ens i bästa fall kunde komma till tillämpning före år 1916, liksom icke heller andra åtgärder torde hinna vidtagas tillräckligt tidigt för att verkan av dem skulle kunna inträda redan sagda år eller den närmaste tiden därefter.

Kommittén anförde vidare, bland annat: »Enligt uppgifter, som stått kommittén till buds, kommer en mycket stor del brukare, såväl jordtorpare som backstugusittare, tillsammans utgörande omkring 100,000 familjer, att år 1916 befinna sig i det läge, att jordägarna på grund av nu gällande lagstadganden äro berättigade att avhysa dem. Under de närmast följande åren råka yttermera tusentals andra brukare och deras familjer i samma

läge. Beklagliga förvecklingar och allvarsamma samhällsvådor kunde härigenom framkallas, vilka statsmakten möjligen frändeles icke vidare skulle förmå behärska. Det är därför, enligt kommitténs tanke, oundvikligt att skrida till åtgärder, som vore ägnade att temporärt säkerställa brukarne och deras familjer i dessas jordbesittning till dess förhållandena på ifrågasvarande område hunnit slutligen ordnas.

Kommittén finner det därför oundvikligt, att de legoförhållanden, som beträffande torp, landbolägenhet och backstuguområde den 13 mars 1916 äro i kraft, men upphöra under de närmast följande åren, skola i lagstiftningsväg förklaras förlängda med några, högst fem år, dock på sätt nedanför säges.

Härvid har kommittén icke lämnat obeaktat, att en sådan lagstiftningsåtgärd gör intrång på förvärvade rättigheter, i fråga om vilka lagstiftaren alltid bör iakttaga största möjliga varsamhet. Men vid överbäggande av ärendet från olika sidor har kommittén dock kommit till den övertygelse, att den föreslagna åtgärden icke kan undvikas. De statistiska uppgifter, som ovan meddelats såväl angående brukarens talrikhet överhuvud, som beträffande antalet brukare, som år 1916 äro i det läge, att de kunna fördrivas från legoområdet, giva, enligt kommitténs åsikt, ovedersägligen vid handen, att här är fråga om ett så stort, för hela landets välfärd betydelsefullt intresse, att man icke kan draga i tvivelsmål det berättigade uti den föreslagna lagstiftningsåtgärden.»

Förslaget, som förelades lantdagen samma år, blev emellertid icke av denna antaget, bland annat av den orsak, att lantdagen icke ägde vetskap därom, när det bleve möjligt att skrida till åtgärder för frågans definitiva ordnande, och i vilken riktning dessa komme att gå.

Förslaget framlades åter för 1914 års lantdag, vilken, så vitt angår ovan omförmälda prolongationsbestämmelser, antog detsamma att vila till första efter nya val sammanträdande lantdag.

Efter det prolongationsfrågan interimistiskt ordnats genom ett i administrativ ordning utfärdat manifest av den 1 (14) oktober 1915, blev den av förenämnda kommitté upptagna lagstiftningsfrågan slutbehandlad av lantdagen, varefter, i överensstämmelse med lantdagens beslut, den 10 (23) september 1917 utfärdades »förordning innefattande stadganden angående särskilda den 13 mars 1916 gällande legoavtal om torp, landbolägenhet och backstuguområde». I 1 § av denna förordning finnes upptaget ett så lydande stadgande: »Legoavtal, som, vare sig på grund av däri ingående bestämmelser eller stadgandet i 1 § av förordningen den 12 mars 1909

angående tillämpning av förordningen om lega av torp, landbolägenhet och backstuguområde å tidigare tillkomna legoförhållanden, den 13 mars 1916 är gällande och vara stadgandena i oförmälda förordningar äro tillämpliga. skall med beaktande av vad nedan stadgas anses förlängt, om legotiden komme att, räknat från sistsagda dag, tilländaga:

inom.....	1 år .....	med 5 år
» 2 eller 3 » .....	» 4 » .....	» 3 »
» 4 » 5 » .....	» 6 » 7 » .....	» 2 »
» 6 » 7 » .....	» 8 » 9 » .....	» 1 »

Dock äge en sådan förlängning av legoavtal, som i denna paragraf är nämnd, ej mot brukarens vilja rum.»

Sedermera hava de av ovannämnda kommitté i utsikt ställda åtgärder för ett slutligt ordnande av legoförhållandena beträffande mindre brukningsenheter resulterat i en lag av den 15 oktober 1918 angående inlösen av legoområden, varigenom vederbörande nyttjanderättshavare i viss omfattning erhållit möjlighet att friköpa sina brukningsområden.

I Finland har man således, för att möta de svårigheter, som, på sätt här ovan antytts, synas vara förenade med genomförandet av en allmän social arrendelagstiftning samt av en friköpningslagstiftning med avseende å mindre brukningsenheter, tillgripit tvångsförlängning av arrendeavtal i den omfattning, som med hänsyn till de blivande lagstiftningsåtgärdernas förmodade räckvidd synts erforderlig. Den i Finland salunda beträdda vägen lärer ock få anses vara den enda med någon grad av säkerhet framkomliga. Att vägande invändningar kunna resas mot ett genomförande tvångsvis av förlängning av arrendeupplåtelse, är uppenbart och förbisågs ju ej heller i Finland. Upphävandet av jordägarens frihet att vid löpande arrendeperiods utgång få efter sitt gottfinnande antingen ånyo på arrendeupplåta eller ock i en eller annan form för egen räkning disponera över den honom tillhöriga brukningsenheten måste ovillkorligen framstå såsom ett synnerligen långt gående ingrepp i den enskildes rätt att råda över sin egendom. Då jordkommissionen detta oaktat icke tvekar att framlägga förslag till lagstiftningsåtgärder i sådan riktning, har detta sin grund i kommissionens övertygelse att utan en dylik lagstiftning den kommissionen åliggande uppgift i fråga om tryggheten av de socialt och ekonomiskt svagast situerade nyttjanderättshavarnas ställning svårigen kan ernå en tillfredsställande lösning. Det är ock att märka, att en friköpningslagstift-

ning väl får anses innebära ett starkare ingrepp i jordägarens rätt än en lagstiftning rörande tvangsprolongation av arrendeavtal, men icke förty har en dylik lagstiftning, om än på ett snävt begränsat område och i hittills föga effektiv form genomförts genom lagen den 28 juni 1918 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område. Ett förslag till lagstiftning av större effektivitet i sistberörda ämne förelades av Kungl. Maj:t nästlidet års lagtima riksdag och dess upplhöjande till lag, som då strandade allenast på första kammarens motstånd, torde allenast vara en tidsfråga. Anser man i övrigt ett berättigat statsintresse kräva, ej mindre att en friköpningslagstiftning genomföres i fråga om jord, som för närvarande innehaves av vissa kategorier av nyttjanderättshavare, än även att för de fall, där detta ej med fördel kan ske, dessa nyttjanderättshavares sociala och ekonomiska ställning, så långt sig göra låter utan förnärmande av jordägarens berättigade krav, förbättras och stabiliseras — att så är förhållandet är enligt kommissionens mening uppenbart — lär man ej böra tveka att vidtaga de åtgärder, som för tillgodoseendet av detta statsintresse må finnas erforderliga, och man synes då ej heller böra skygga tillbaka för att tvångsvis ingripa för åstadkommande av förlängning av brukarnas besittningstid i fråga om vissa grupper av arrendeföremål.

Kommissionen vill även framhålla, att noggrann utredning och grundligt övervägande givetvis erfordras, innan förslag till en friköpnings- och en hela riket omfattande social arrendelagstiftning kan framläggas. Det är därför nödvändigt, att detta lagstiftningsarbete kan fortgå utan att störas av åtgöranden från enskilda personer, varigenom lagstiftningen kunde äventyras. Det rådrum, som sålunda erfordras, kan ej vinnas annat än genom en lag av den innebörd, som här föreslås.

Omfattningen av den lagstiftning i sådan riktning, vartill kommissionen i anslutning till vad ovan anförts härmed framlägger förslag, är, såsom redan antytts, betingad av det ändamål, denna lagstiftning i enlighet med föregående framställning skall tjäna. De brukningsenheter, som av förslaget beröras, finnas angivna i förslagets 1 §, vars bestämmelser emellertid kompletteras av undantagsstadgandena i 2 §. Här må endast nämnas, att lagen är avsedd att omfatta såväl mindre dylika enheter av kameralt osjälvständig karaktär som även kameralt självständiga fastigheter, vilka ingå som beståndsdelar av ett egendomskomplex och i sådan egenkap i äganderättshänseende hava anslutning till en huvudgård; ja även

kamerala enheter utan samband med huvudgård kunna träffas av desamma, för den händelse vissa kvalifikationer föreligga i fråga om ägarens person. Den närmare redogörelsen för hithörande bestämmelser lärer emellertid böra lämnas i samband med behandlingen av de särskilda paragraferna i förslaget.

Såsom redan framhållits, innebär förslaget ett väsentligt ingrepp i den enskildes rätt att fritt förfoga över sin egendom. Det framstår då utan vidare såsom naturligt, att detta ingrepp icke bör sträckas längre än vad för säkerställandet av lagstiftningens ändamål må finnas vara absolut av nöden. Ej heller får ingreppet föras längre än skyldig hänsyn till jordägarens befogade krav medgiver. Dessa hänsyn hava föranlett åtskilliga bestämmelser i förslaget, för vilka närmare skall redogöras vid behandlingen av dess enskildheter, men vilka likväl synas böra i sina allmänna drag här antydas.

Till en början må då anmärkas, att vad man genom den föreslagna lagen vill ernå är, att arrendatorn i de fall, lagen avser att reglera, ej må mot sin vilja kunna avlägsnas från den arrenderade fastigheten under den tid, som återstår till dess en definitiv reglering av hithörande förhållanden kan tänkas vara genomförd. Det är alltså en förlängning av arrendetiden, som erfordras. Däremot finnes ingen anledning till något krav, att under den förlängda arrendetiden det ursprungliga avtalets bestämmelser i fråga om arrendebelopp, naturaprestationer, dagsverksskyldighet och dylikt ovillkorligen skola oförändrade kvarstå; tvärtom synes hänsyn till såväl jordägarens som arrendatorns berättigade intresse bjuda, att tillfälle gives till reglering av dessa villkor, vare sig genom frivillig överenskommelse eller genom auktoritativt avgörande, framgånget såsom resultat av opartisk och sakkunnig prövning i en eller annan form. Likaså torde vara uppenbart, att den förmån i fråga om besittningen, som den föreslagna lagstiftningen avser att skänka arrendatorn, icke kan värja denne mot den rätt, som enligt avtal eller bestämmelse i lag kan tillkomma jordägaren att före arrendetidens slut uppsäga avtalet, således bland annat, icke mot följderna av sådant förfarande, som enligt 2 kap. 36 § i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom eller motsvarande stadgande i den norrländska arrendelagen berättigar jordägaren att uppsäga arrendatorn till avflyttning. Något särskilt stadgande i detta sista hänseende har icke ansetts vara av nöden.

Den föreslagna lagen avser endast arrendeupplåtelse, gällande för viss tid, vare sig den bestämda giltighetstiden har sin grund i uttryckligt stad-

gande i avtalet eller är en följd av föreskrift i ovan omförmälda lag den 14 juni 1907 eller dess promulgationslag, respektive den norrländska arrendelagen. Det praktiska resultatet härav bliver, att avtal, som ingåtts för arrendatorns livstid eller för upplåtarens besittningstid, falla utanför förslaget räckvidd. Att genom lagstiftningens tillämpning på dylika avtal införa nya parter i det mellan jordägaren och arrendatorn bestående rättsförhållandet synes varken erforderligt eller riktigt. Vad särskilt angår upplåtelser för arrendatorns livstid, torde sådana i stor utsträckning grunda sig på ett mera personligt förhållande mellan jordägaren och arrendatorn, varför avtalets utsträckande att på nyttjanderättshavarens sida omfatta annan person än arrendatorn respektive dennes hustru icke lärer böra ifrågasättas.

Den föreslagna lagen är ej avsedd att tillämpas på andra avtal än sådana, som ingåtts före dess trädande i kraft. Härigenom förlänas åt lagen den ur juridisk synpunkt anmärkningsvärda egendomligheten att erhålla uteslutande retroaktiv karaktär, en egendomlighet, som den emellertid delar med den förut omnämnda lagen den 28 juni 1918. Det torde utan vidare vara uppenbart, att man å ena sidan icke kan nå det med lagstiftningen avsedda ändamål utan att ingripa i fråga om redan bestående arrendeupplåtelser, å andra sidan saknar anledning att i förevarande ordning söka inverka på avtal, som efter dess ikraftträdande kunna komma till stånd. Därest vissa grupper av arrendeavtal måste slutas så att säga under trycket av en lag om tvångsförlängning, komme otvivelaktigt benägenheten hos jordägarna att inlåta sig på dylika avtal att väsentligen minskas, vilket väl ej lärer böra eftersträvas.

Såsom ovan nämnts, avser förslaget allenast mindre brukningsenheter. En viss arealbegränsning finnes angiven i 2 § i förslaget, till vars behandling den närmare redogörelsen för nämnda begränsning synes böra anstå. Här må endast ånyo betonas, att berörda begränsning lika litet som övriga i förslaget intagna stadganden, vilka närmare bestämma förslagets omfattning så vitt angår arrendeföremålen, innebär något ståndpunktstagande från kommissionens sida i fråga om kommande förslag till social arrendelagstiftning och friköpningslagstiftning. Den utredning, på vilken förslag till sådan lagstiftning skall grundas, föreligger ännu ej och kommissionen måste vid sådant förhållande för sitt vidare arbete å nämnda lagstiftningsområden förbehålla sig fullständigt fria händer.

Ännu en inskränkande bestämmelse av så att säga mera speciell natur må här förberedelsevis omnämnas. Då fråga uppstår, huruvida för-

längning av arrendetid må enligt förslaget äga rum — här förutsättes, att lagens tillämplighet på såväl brukningsenheten som avtalet är klar — lärer, där enighet mellan jordägaren och arrendatorn icke kan uppnås, ett vägande av parternas intressen mot varandra böra äga rum. Härvid kan det tänkas inträffa, att på grund av särskilda omständigheter jordägarens intresse att få för eget bruk disponera den utarrenderade jorden är så starkt, att ett bifall till arrendatorns yrkande om arrendetidens förlängning vid objektiv prövning måste te sig såsom en bestämd rättskränkning. För sådana fall bör lagstiftningen lämna möjlighet att avvisa arrendatorns krav. I sista delen av 2 § finnes intaget ett stadgande i dylik riktning. Närmare redogörelse för detta stadgande kommer att lämnas vid behandlingen av nämnda paragraf.

Den föreslagna lagen är ej avsedd att äga tillämplighet i fråga om jord, som tillhör kronan, kommun eller allmän inrättning. Då det kommissionen lämnade uppdraget hänför sig allenast till jord under enskild äganderätt, lärer detta undantag från den föreslagna lagens tillämpningsområde redan härigenom vara fullt motiverat. Härtill kommer, att åtgärder för indragning av arrenden av mindre brukningsdelar väl ej torde vara att i nämnvärd grad befara från ovan omförmälda jordägares sida.

Förslaget innehåller åtskilliga bestämmelser av processuell natur. För avgörande av i de särskilda fallen uppkommande frågor, huruvida med hänsyn till den utarrenderade brukningsenhetens beskaffenhet, jordens ägare, avtalets innehåll, föreliggande speciella förhållanden etc., förutsättningar äro för handen för arrendeavtals förlängning, ävensom för bestämmande av arrendevillkoren under en i enlighet med förslaget förlängd arrendetid, måste ett prövningsförfarande anordnas. Stadganden måste meddelas rörande såväl vad vederbörande parter hava att iakttaga för att den anordnade prövningsapparaten må träda i funktion som ock denna apparats arbetssätt, ävensom i fråga om möjlighet för parterna att fullfölja talan mot de meddelade besluten och om dessas verkställande. Den närmare redogörelsen för de bestämmelser, lagförslaget i förevarande hänseenden innehåller, lärer böra anstå till behandlingen av de särskilda paragraferna; här må allenast nämnas, att kommissionen funnit skiljemannaförfarande böra anlitas för slitande av mellan jordägare och arrendatorer uppkommande tvister, med öppen lämnad rätt för vederbörande parter att vid domstol söka rättelse i skiljemännens beslut.

Kommissionen övergår nu till behandling av förslagets enskildheter.



## 1 §.

*1 mom.* I detta moment samt i 2 och 11 §§ angivas gränserna för lagens tillämplighetsområde. Detta har i överensstämmelse med de grundsatser, för vilka ovan redogjorts, i syfte att det ingrepp i den enskildes förfoganderätt, som den föreslagna lagen innebär, icke må sträckas längre än nödigt, bestämts så snävt, som kommissionen ansett kunna ske, utan att ändamålet med lagstiftningen komme att äventyras.

I fråga om den upplåtna rättighetens natur har förslaget sålunda begränsats till att gälla avtal, varigenom jord upplåtits till brukande mot lega. I överensstämmelse med den i lagen om nyttjanderätt till fast egendom brukade terminologin avses härmed endast verkliga jordbruksarrenden. Såväl vederlagsfria upplåtelser som upplåtelser av jord på arrende för annat ändamål än jordbruk (2 kap. 43 § i nyttjanderättslagen) falla utom lagstiftningen. Beträffande upplåtelser utan vederlag, bör någon tvångsförlängning uppenbarligen icke ifrågakomma, och vad angår arrenden för annat ändamål än jordbruk så torde, såvitt nu kan bedömas, dessa upplåtelser ej komma att beröras av en social arrende- eller friköpningslagstiftning av den omfattning, som omförmäles i jordkommissionens uppdrag, och anledning har därför saknats att göra den föreslagna lagen tillämplig på dylika arrenden.

Förslaget hänför sig vidare endast till arrenden som gälla för viss tid och som upplåtits före lagens ikraftträdande; beträffande skälen till dessa begränsningar har ovan redogjorts.

Såsom i det föregående erinrats, är arrendeföremålets beskaffenhet av avgörande betydelse för den föreslagna lagens tillämplighet. Några av de viktigaste bestämmelserna i detta hänseende återfinnas i förevarande §. Enligt huvudregeln i 1 stycket av 1 momentet avser lagen arrenden av torp eller andra till huvudgård hörande jordbrukslägenheter samt av hemman, som lyda under huvudgård. Såsom framgår av vad förut anförts, är den utarrenderade jordens rättsliga beskaffenhet härvid icke avgörande. Såväl kameralt självständiga fastigheter som brukningsenheter av kameralt osjälvständig natur äro föremål för lagförslaget. Det avgörande är icke arrendeföremålets rättsliga beskaffenhet utan dess faktiska förhållande till annan jord. Står arrendeföremålet i sådant avhängighetsförhållande till annan jord, att denna kan betecknas såsom huvudgård med hänsyn till arrendeföremålet, har förslaget tillämpning på detta, såvitt övriga förutsättningar härför föreligga. Är åter arrendeföremålet en fullt självständig bruknings-

enhet, är lagstiftningen i regel ej tillämplig å detsamma. Att i lagtexten meddela närmare bestämmelser angående graden av den avhängighet, vari den arrenderade jorden skall stå till annan fastighet för att denna skall anses hava egenskapen av huvudfastighet, torde svåriligen låta sig göra på ett tillfredsställande sätt. Frågan torde bäst lösas på tillämpningens väg i enlighet med den naturliga uppfattningens krav, och torde man kunna taga för givet, att de skiljenämnder, som hava att pröva hithörande frågor, med stöd av sin egen praktiska erfarenhet och sin kännedom om ortens förhållanden, komma att utan större svårighet träffa ett riktigt avgörande.

Enligt 1 momentet 2 stycket skall lagen i vissa fall tillämpas även å fullt självständiga arrendeföremål, nämligen då den arrenderade fastigheten tillhör någon (bolag eller enskild person), som innehar densamma huvudsakligen för att tillgodogöra sig skogsavkastningen. Är ägaren enskild person, fordras dock tillika, att han ej är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med denna. Förevarande utsträckning av lagens tillämpningsområde förestavas därav, att sådan jord, som här angivits, kan tänkas bliva föremål för en blivande social arrende- eller friköpningslagstiftning. I detta hänseende får kommissionen erinra, att den norrländska arrendelagen avser sådan jord, som här är i fråga, även om densamma är i brukningshänseende fullt självständig.

Övriga begränsningar i förslagets tillämpningsområde, vilka sammanhånga med den arrenderade jordens beskaffenhet, återfinnas i 2 och 11 §§.

Den tvångsförlängning av arrendeavtal, som genom förevarande lagstiftning skulle åvägbringas, bör givetvis icke utsträckas över en längre tidrymd än som påkallas av lagstiftningens ändamål. Avgörande är härvidlag den tidpunkt, då den ifrågasatta sociala arrendelagstiftningen och friköpningslagstiftningen kan beräknas vara genomförd. Kommissionen har utgått från, att dessa lagar böra kunna utfärdas senast under år 1924, och har i enlighet härmed bestämt tiden för tvångsförlängningen av arrendeavtal till 1925. För att vinna så nära anslutning till innehållet av de gjorda arrendeupplåtelseerna som möjligt har slutpunkten för prolongationen icke, såsom kunnat ifrågasättas, generellt bestämts till den allmänna fardagen den 14 mars 1925 utan har det föreskrivits, att arrendetidens förlängning i varje fall skall beräknas till ett eller flera hela år, eller, såsom förslaget uttrycker det, arrendetiden skall förlängas till och med den dag under år 1925, som motsvarar den, å vilken avtalet eljest skolat upphöra att gälla.

I 1 momentet 3 stycket av förevarande § meddelas en föreskrift, som innefattar en begränsning av vissa brukares rätt att erhålla förlängning av arrendetiden. Kommissionen syftar här på sådana brukare, som innehava jord på arrende icke på grund av avtal med jordens ägare utan efter upplåtelse från någon, som själv innehar jorden med nyttjanderätt. Exempel på sådana upplåtelser föreligger, då arrendator av större egendom antagit torpare å till egendomen hörande torp. Dylika underarrendatorer kunna uppenbarligen icke förvärva bättre rätt gent emot jordägaren än den nyttjanderättshavare, från vilken de härleda sin rätt; deras besittningstid kan icke genom förevarande lagstiftning utsträckas utöver upplåtarens egen besittningstid. Har, då upplåtelseiden för en dylik underarrendator går till ända, upplåtarens arrendetid ännu ej utlupit, eller kommer upplåtaren i åtnjutande av prolongation, förefinnes i detta hänseende ej hinder för lagens tillämpning på underarrendet; i annat fall måste underarrendatorn vika för jordägarens anspråk på att återfå sin jord fri från upplåtelser, till vilka han icke medverkat.

I fråga om sättet för tvångsförlängningens genomförande angives förslagens ståndpunkt i förevarande § därigenom, att förlängningen förklaras inträda efter påfordran av arrendatorn. Härigenom angives — något som för övrigt följer av lagens natur — att förlängning av arrendetiden icke kan komma i fråga mot arrendatorns vilja. Men tillika innebär detta stadgande, att lagens verkningar icke inträda så att säga automatiskt, utan att en positiv åtgärd erfordras från den berättigades sida, om han vill komma i åtnjutande av den förmån, som lagen tillförsäkrar honom. Förslagens ståndpunkt i denna del motiveras av önskvärdheten av att klarhet beträffande parternas ställning till frågan om arrendetidens förlängning må vinnas i god tid före den avtalade arrendetidens utgång. Särskilt för jordägaren är det uppenbarligen av stor vikt att erhålla vetskap om arrendatorns avsikter i fråga om arrendetidens förlängning å sådan tid, att jordägaren, där så erfordras, kan vidtaga åtgärder för att i annan ordning disponera över jorden. Såsom närmare framgår av 3 och 5 §§ har förslaget i syfte att klarlägga parternas ståndpunkt till frågan om lagens tillämpning i det särskilda fallet genomfört ett system med ömsesidig anmälningskyldighet. Därvid har initiativet lagts å arrendatorns sida. För denna anordning talar såväl det principiella skälet, att det synes riktigast, att den, som av lagen tillförsäkrats en extraordinär förmån, giver sin vederpart till känna om han önskar begagna sig av denna förmån, som ock det förhållandet, att på detta sätt otvetydig klarhet över arrendatorns av-

sikter och en lämplig utgångspunkt för eventuella rättsliga förhandlingar låta sig ernås utan onödig omgång.

2 mom. Av skäl, som ovan angivits, har det ansetts böra lämnas parterna tillfälle att för den tid, under vilken arrendeförhållandet förlänges, erhålla en omreglering av arrendevillkoren. I detta moment göres en hänvisning till de paragrafer, som innehålla de väsentliga stadgandena om sättet för dylik omreglerings verkställande.

## 2 §.

Såsom i de allmänna motiven anförts, avser förslaget endast mindre bruksenheter och uppställer i sådant hänseende en maximigräns beträffande den arrenderade fastighetens areal. Bestämmelse härom återfinnes i förevarande §.

I fråga om fastställandet av denna maximigräns kunna naturligtvis olika meningar göra sig gällande. Den ledande synpunkten torde böra vara den, att en tvångsförlängning ej bör ifrågakomma beträffande avtal, som hava karaktären av affärsarrenden. Vid sådana arrenden framträda över huvud taget icke med större styrka de sociala synpunkter, som framkallat förevarande lagförslag. Det är visserligen påtagligt, att ett arrendes egenkap av affärsarrende icke omedelbart framgår därav, att den arrenderade fastigheten överstiger en viss areal, men för det praktiska syfte, som här är i fråga, torde uppställandet av en dylik arealgräns bilda en tillräcklig ledning. Vid fixerandet av arealgränsen bör, enligt kommissionens åsikt, hänsyn tagas endast till omfattningen av den odlade jorden. Att medräkna fastighetens impediment bör tydligtvis ej komma i fråga. Till fastighetens skogsmark lär väl arrendatorn i regel äga allenast en begränsad nyttjanderätt, och vad hagmark och naturlig äng angår, så äro dessa ofta svåra att till arealen noggrant bestämma, varför, om de toges med i beräkningen, svårigheter lätt kunde uppkomma vid lagens tillämpning. Förslaget uppställer därför den regeln, att arrendeavtal ifråga om fastigheter, som innehålla odlad jord utöver viss omfattning, icke äro föremål för tvångsförlängning. I enlighet med ovan angivna utgångspunkt har kommissionen ansett ifrågavarande gräns för lagens verksamhetsområde lämpligen böra bestämmas sålunda, att lagen icke äger tillämpning, där arrendet omfattar odlad jord till en vidd av mera än 25 hektar.

Såsom i det föregående framhållits, bör förlängning av arrendetid icke inträda i sådana fall, då på grund av särskilda omständigheter jordägarens

intresse att på annat sätt disponera över den utarrenderade jorden framträder med större styrka. Stadgande i detta syfte har upptagits i förevarande §. Såsom av stadgandets avfattning framgår, äger jordägaren i detta hänseende endast åberopa sådana omständigheter, som föranleda att det för honom skulle medföra avsevärt men att hava jorden upplåten på arrende. Sådana omständigheter äro exempelvis att den utarrenderade jordens belägenhet otvetydigt angiver, att jorden bör läggas i sambruk med huvudfastigheten eller att jorden är erforderlig för någon anläggning, som jordägaren kan visa sig hava för avsikt att utföra. Däremot kunna omständigheter, som äro beroende på det personliga förhållandet mellan jordägaren och arrendatorn, icke åberopas i detta avseende.

### 3 §.

I 3—10 §§ meddelades de processuella bestämmelser, som erfordras för den föreslagna lagens realiserande.

Vid behandlingen av 1 § har framhållits, att tvångsförlängningens inträde gjorts beroende av att yrkande därom framställes av arrendatorn. I förevarande § meddelas närmare föreskrifter om vad arrendatorn i detta hänseende har att iakttaga. Med hänsyn till önskvärdheten av att skiljenämndens beslut må kunna meddelas före den avtalade arrendetidens utgång, har tiden för förlängningens påkallande bestämts till 90 dagar före förstnämnda tid. Samtidigt med det arrendatorn påfordrar förlängning av arrendetiden, åligger det honom, om han vill påkalla förändring i arrendevillkoren, att göra framställning härom, därvid han tillika skall uppgiva, vari de äskade förändringarna bestå. I rättssäkerhetens intresse har föreskrivits viss form för verkställandet av dessa framställningar. En dylik formföreskrift ligger givetvis i såväl jordägarens som arrendatorns intresse; för båda parterna är det av vikt att oklarhet i dessa frågor såvitt möjligt undvikas. Beträffande formen för ifrågavarande meddelanden ansluter sig förslaget till vad som stadgas i 2 kapitlet 38 § nyttjanderättslagen rörande uppsägning av arrende; meddelandet skall alltså göras skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om dess mottagande lämnas.

Påföljden för arrendatorn, därest han försummar att enligt bestämmelserna i denna § framställa anspråk på förlängning av arrendetid eller ändring i arrendevillkoren är givetvis, att han förlorar sin talan i dessa hänseenden. Vad särskilt angår ändring i arrendevillkoren vill kommissionen fästa uppmärksamheten därpå, att arrendator, som enligt arrendeavtalet

varit skyldig att ställa säkerhet för fullgörandet av sina åligganden på grund av avtalet, uppenbarligen har motsvarande åliggande beträffande den tid, under vilken avtalet kan komma att förlängas, för såvitt han icke vinner ändring i detta arrendevillkor. Har han ej ställt säkerhet för sistnämnda tid, riskerar han alltså, om han icke i vederbörlig ordning befrias från denna skyldighet, att arrenderätten på jordägarens talan förklaras förverkad.

#### 4 §.

I det övertvägande flertalet fall torde, enligt kommissionens övertygelse, jordägare och arrendator komma överens i fråga om tillämpningen av förslaget bestämmelser. Men i åtskilliga fall lär mellan parterna komma att förefinnas så vittgående meningsskiljaktigheter, att en godvillig överenskommelse är utesluten. För dylika händelser är det, såsom ovan framhållits, nödvändigt, att ett auktoritativt avgörande träffas av ett därtill skickat organ.

De tvister, som kunna uppkomma på grund av den föreslagna lagen, äro av två slag, nämligen dels frågor huruvida förlängning av arrendetid må äga rum och dels frågor om innehållet av de arrendevillkor, som skola gälla under arrendetidens förlängning.

Att låta dessa tvister omedelbart prövas av de allmänna domstolarna, vore av flera skäl mindre lämpligt. Uti de mål, som här äro i fråga, är det av stor vikt att ett avgörande — låt vara icke slutligt — föreligger så snart som möjligt, helst före utgången av den avtalade arrendetiden. Med den långsamhet, som utmärker vårt rättegångsväsen, skulle detta önskemål så gott som aldrig kunna uppnås, om ifrågavarande mål anhängiggjordes vid allmän underrätt. Vidare lär det stundom bliva erforderligt, att den prövande myndigheten på ort och ställe undersöker förhållandena. Men härför lämpa sig givetvis ej våra underdomstolar. Vad särskilt angår fastställandet av arrendevillkor, så kommer det i dessa frågor mera an på praktisk erfarenhet och kännedom om ortsförhållandena än på ett juridiskt avgörande. Av dessa skäl har kommissionen ansett det icke böra ifrågakomma, att tvister, som uppkomma vid lagens tillämpning, omedelbart anhängiggöras vid allmän domstol.

Om denna väg förkastas, kunde det ligga nära till hands att, efter mönstret av lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring, för prövning av hit hörande frågor inrätta fasta nämnder med exempelvis länet till jurisdiktions-

område. En fördel med ett dylikt system vore tvivelsutan, att härigenom vunnes en viss garanti för enhetlig rättstillämpning inom ett större distrikt. Men ej heller denna lösning synes erbjuda tillräcklig säkerhet för skyndsamt och anpassningsförmåga vid avgörandet. Önskvärt är ock, att nya institutioner med eu viss karaktär av ämbetsverk icke utan trängande nödvändighet upprättas. Kommissionen har därför ansett systemet med fasta nämnder icke böra ifrågakomma.

Den bästa lösningen ernås, enligt kommissionens åsikt, om man låter de rättstvister, vartill förslagets bestämmelser kunna giva anledning, hänskjutas till skiljenämnder, utsedda under medverkan av parterna för varje särskilt fall. Härigenom ernås den största möjliga enkelhet och skyndsamt i förfarandet. Parterna få tillfälle att i nämnden insätta personer, för vilka de äga förtroende och som hava kännedom om förhållandena i det särskilda fallet. Skulle i något fall en undersökning behöva företagas på ort och ställe, låter detta sig göra utan besvärande omgång. För nämndens auktoritet och för enhetlighet i rättstillämpningen har förslaget sökt sörja genom föreskrift, att ordföranden skall utses av Konungens befallningshavande. Därvid är det, enligt kommissionens åsikt, att förvänta, att till ordförande åtminstone i de mål, som röra samma jordägare, utses samma person.

För anlåtande av skiljenämnder av den utav kommissionen föreslagna typen talar ock, att denna utväg redan kommit till användning i närbesläktade fall, nämligen vid den omreglering av arrendevillkor, som kan ifrågakomma enligt lagen den 28 juni 1918 med vissa bestämmelser mot oskäligen arrendestegring och lagen samma dag innefattande tillägg till lagen om nyttjanderätt till fast egendom den 14 juni 1907.

Då förevarande lagförslag väsentligen tjäna allmänna sociala intressen, har det ansetts riktigast, att ersättningen till nämndens ordförande bestrides av allmänna medel. Härutinnan överensstämmer förslaget med nyssnämnda lagstiftning av den 28 juni 1918.

## 5 §.

Sedan arrendatorn enligt 3 § påkallat förlängning av arrendetiden och därvid eventuellt framställt anspråk på jämkning i arrendevillkoren, tillkommer det jordägaren att fatta ståndpunkt till arrendatorns krav. För detta ändamål har enligt förevarande § ett rådrum på 30 dagar tillerkänts honom. Finner jordägaren sig icke kunna utan vidare gå in på arren-

datorns fordringar, lär väl i regel under denna tidrymd förhandlingar komma att föras mellan parterna och för de flesta fall en uppgörelse komma till stånd. Kan så icke ske, ankommer det på jordägaren att före utgången av nämnda tid draga saken inför skiljenämnd. Försummar han detta, blir påföljden, att avtalet anses förlängt på de av arrendatorn fordrade villkoren. Av förslagens ovan berörda ståndpunkt, att full frihet bör föreligga ifråga om regleringen av arrendevillkoren under arrendetidens förlängning, följer, att även jordägaren kan, i den ordning denna § stadgar, påyrka förändringar till sin förmån i de förutvarande villkoren.

För att en fast utgångspunkt må vinnas för skiljemannaförfarandet, har föreskrivits, att jordägaren skall lämna arrendatorn skriftlig uppgift å de punkter, i vilka han ej medgiver arrendatorns krav, ävensom å de ändringar i arrendevillkoren, som han själv påyrkar och som arrendatorn icke medgivit. De sålunda angivna frågorna utgöra föremålet för skiljenämndens prövning. Samtidigt med att jordägaren lämnar arrendatorn uppgift om tvistens föremål, skall han underrätta arrendatorn om sitt val av skiljeman. Genom vidtagandet av dessa åtgärder har jordägaren uppfyllt vad som åligger honom för bevarande av sin rätt till talan i förevarande hänseende.

•

6 §.

Sedan jordägaren i den ordning, som stadgas i 5 §, tagit initiativet till tvistens hänskjutande till skiljenämnd och för sin del utsett skiljeman, erfordras ytterligare åtgärder för skiljenämndens konstituerande. I detta hänseende skola enligt förslaget stadgandena i 4, 6, 8 och 9 §§ i lagen den 28 oktober 1887 om skiljemän i huvudsak äga tillämpning. Enär skiljenämndens ordförande alltid utses av Konungens befallningshavande, har det likväl ansetts lämpligare, att i de fall, då annan skiljeman skall utses av offentlig myndighet, detta icke verkställas av överexekutor utan av domaren i orten.

7 §.

I denna § givas bestämmelser rörande förfarandet vid skiljenämnden. Särskilt har inskrifvits önskvärdheten av att parterna, om icke förr, så inför skiljenämnden träffa förlikning i hithörande frågor. I rättssäkerhetens intresse har föreskrivits, att förlikning, som ingås sedan saken hänskjutits till skiljenämnden, skall upprättas skriftligen samt undertecknas av parterna



och bestyrkas av nämndens ordförande. Skriftlig form för förlikningen påkallas jämväl därav, att det för parternas rättsförhållande grundläggande avtalet såsom regel upprättats skriftligen.

I övrigt överensstämma stadgandena i 7 § väsentligen med motsvarande bestämmelser i lagen den 28 juni 1918 med vissa bestämmelser mot oskäligen arrendestegring.

### § 8.

Av praktiska skäl är det uppenbarligen synnerligen önskvärt, att de tvister mellan jordägare och arrendatorer, som kunna uppkomma på grund av förevarande lagstiftning, bliva, så snart ske kan, slutgiltigt avgjorda. Det kunde därför sättas i fråga att låta skiljenämndens beslut bliva bindande för parterna. Med hänsyn till den stora betydelsen av de intressen, som här äro i fråga, har kommissionen likväl icke ansett sig kunna frångå den allmänna regeln, att parterna böra hava tillgång att hos domstol söka ändring i en av lagen inrättad skiljenämnds beslut. Förevarande § innehåller stadgande härom.

Då enligt förslaget (10 §) verkställighet av beslut, varigenom förklarats att förlängning av arrendetid ej skall äga rum, icke må ske förrän beslutet vunnit laga kraft, skulle arrendatorn kunna begagna sig av fullföljdsrätten till att kvarsitta å den arrenderade jorden även i sådana fall, då förlängning av arrendetiden uppenbarligen ej kan ifrågakomma. Till avhjälpande av de olägenheter, som härigenom skulle kunna uppkomma för jordägaren, har uti 10 § stadgats, att arrendatorn är skyldig att gottgöra jordägaren skada, som uppkommer för honom genom ändringssökandet, såväl genom mistning av jorden som eljest. För att ändringssökandet skall upptagas till prövning, skall arrendatorn enligt 2 stycket i förevarande § ställa borgen av två personer, vilkas vederhäftighet i behörig ordning styrkts, för det skadestånd, som han i enlighet med vad nyss sagts kan förpliktas att utgiva. Genom detta stadgande torde jordägarens berättigade intresse vara tillgodosett, och faran för att arrendatorn skall i oträngt mål fullfölja rättegången vara väsentligen avlägsnad.

### 9 och 10 §§.

I dessa §§ givas regler beträffande verkställighet av skiljenämnds och domstols beslut i tvister, som uppkomma på grund av den föreslagna lagen. Därvid göres åtskillnad mellan å ena sidan beslut angående arrendevillko-

rens bestämmande och å andra sidan beslut i fråga om arrendetidens förlängning.

I det förra hänseendet meddelas i 9 § en bestämmelse överensstämmande med den, som gäller enligt lagen den 28 juni 1918 med vissa bestämmelser mot oskäligen arrendestegring. Nämndens beslut bör i dessa fall utan olägenhet efter förordnande av överexekutor kunna verkställas med rätt för domstol att förordna om inhibition. Domstols beslut verkställas enligt allmänna regler.

Beträffande åter beslut i fråga om förlängning av arrendetid (10 §) måste större varsamhet iakttagas vid verkställigheten.

Till en början kan uppenbarligen, då arrendatorn påkallat förlängning, någon avhysning ej komma ifråga, förr än beslut föreligger, att förlängning ej skall äga rum. Men ej heller ett beslut av detta innehåll bör, med hänsyn till den ifrågavarande rättighetens utomordentliga betydelse för arrendatorn, få verkställas, förrän detsamma vunnit laga kraft. Härutinnan överensstämmer förslaget med vad som gäller beträffande utslag i mål angående förverkande av arrenderätt. Däremot har förslaget icke upptagit den i 2 kapitlet 40 § i lagen om nyttjanderätt domstol tillerkända befogenheten att, när skäl därtill äro, förordna, att dess utslag må verkställas utan hinder därav att detsamma ej äger laga kraft. Såsom vid 8 § anförts har förslaget i annan ordning sökt förebygga de olägenheter, som kunna uppkomma för jordägaren genom att arrendatorn fullföljer en obefogad talan.

I likhet med vad som gäller enligt lagen den 28 juni 1918 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, har arrendatorns rätt att kvarsitta utsträckt till den fardag, som infaller näst efter det frågan om förlängning blivit slutligen avgjord. Då likväl arrendatorn uppenbarligen icke bör genom fullföljd av talan kunna tillförsäkra sig bättre rätt än den föreslagna lagen avser att bereda arrendatorer, har hans rätt att kvarsitta för varje fall begränsats till den tidpunkt, då arrendet, även om förlängning kommit till stånd, skolat upphöra.

För de bestämmelser i förevarande §, som avse arrendatorns ersättningskyldighet till jordägaren, är väsentligen redogjort vid 8 §. Här må endast tilläggas, att arrendatorns skyldighet att utgiva ersättning till jordägaren för mistning av jorden föreligger så snart arrendatorn på grund av 10 § kvarsuttit å den arrenderade jorden, oavsett huruvida arrendatorns kvarsittande möjliggjorts genom obefogade processuella åtgärder från hans sida.

Twist om ersättningens storlek har hänvisats till skiljenämnd, utsedd

i den ordning 4 § stadgar. Har skiljenämnd tillsatts för avgörande av de i 4 § omförmälda frågorna, föreligger naturligtvis icke något hinder, att samma nämnd, innan den upplösts, på parts begäran avgör de ersättningsfrågor, som då föreligga. Eljest är det nödvändigt, att ny nämnd utses för detta ändamål.

## 11 §.

Beträffande denna § hänvisas till vad ovan anförts.

---

Den föreslagna lagen äger tillämpning på arrenden, som upphöra efter det lagen trätt i kraft. För att arrendatorn i de fall, då den avtalade arrendetiden utgår inom den närmaste tiden efter lagens ikraftträdande, skall kunna göra gällande de honom enligt lagen tillerkända rättigheterna, bör det föreskrivas, att arrendatorn icke i något fall är pliktig att giva sitt anspråk på förlängning av arrendetiden eller på förändring i arrendevillkoren jordägaren till känna före viss dag, någon tid efter lagens ikraftträdande.

Innehåller, såsom stundom är fallet, ett på viss tid ingånget arrendavtal den bestämmelsen, att om avtalet icke uppsäges inom viss tid före arrendetidens utgång, detsamma skall anses förlängt på viss tid, kan svårighet uppkomma att avgöra, vilken inverkan den föreslagna lagen har på rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn. Har arrendatorn före utgången av den avtalade uppsägningstiden påkallat förlängning av arrendetiden enligt förslaget men sker icke inom samma tid från någondera sidan formlig uppsägning av arrendet, kan nämligen tvekan råda, huruvida avtalet blivit förlängt enligt sitt innehåll eller om den av arrendatorn påkallade legala tvångsförlängningen bör inträda. Denna fråga har förslaget, i enlighet med vad som får antagas i regel vara arrendatorns avsikt vid påkallandet av tvångsförlängning, löst så, att arrendatorn skall anses hava uppsagt avtalet. Någon förlängning enligt avtalets bestämmelser kan sålunda icke ifrågakomma.

Har arrendatorn med stöd av stadgandet i 10 § kvarstannat å den arrenderade jorden efter den avtalade arrendetidens utgång, bör detta uppenbarligen icke medföra, att den för dylikt fall eljest i lag stadgade förlängningen av arrendetid inträder. Stadgande härom har införts bland promulgationsbestämmelserna.

---

## Reservation

av

*O. Olsson och N. Wohlin.*

Vi reservera oss mot den i 2 § av lagförslaget intagna arealgränsen av 25 hektar, vilken enligt vår uppfattning är för låg och bör utbytas mot en arealgräns av 40 hektar, så att icke ett stort antal verkliga bondhemman komma att uteslutas från den ifrågavarande lagens verkningar.

## Reservation

av

*O. Olsson.*

Jag anser, att i 2 § av lagförslaget bör intagas stadgande därom, att förlängning av arrendetid enligt 1 § icke skall äga rum, där arrendatorn, då avtalet eljest skolat upphöra att gälla, icke innehaft fastigheten på arrende i minst fem år; dock att arrendatorn skall äga rätt att tillgodoräkna sig tid, under vilken fastigheten innehafts på arrende av någon, vars rätt övergått å honom.

## Reservation

av

*C. Lindhagen.*

Med anledning av kommissionens förslag till lag om förlängning av vissa arrendeavtal får jag dels anmäla skiljaktighet mot en och annan del av motiveringen och dels beträffande själva förslaget uttala följande betänkligheter:

§§ 3—10.

Dessa föreskrifter överensstämma med vanliga stadganden i svensk social lagstiftning. De synas ock efter bokstaven ganska väl motiverade med

ett rättvist avvägande så gott sig göra låter mellan rättigheter och skyldigheter.

Emellertid bygger dylik lagstiftning på ett *antagande av en jämlikhet, som i verkligheten icke alls finnes*. Lagbuden bli därför oftast mera ett skådespel i lagtexten än någonting värdefullt i tillämpningen. Någon jämlikhet förefinnes nämligen gemenligen icke och så ej heller i förevarande fall.

Själva förslagets tillkomst härleder sig ju från den uppfattning, att det finns en klass arrendatorer, som äro *beroende*, och därför måste erhålla statsmaktens stöd. Att sedan lämna en sådan arrendator det tillämnade stödet på det sätt, att han skall för att ernå detsamma uppträda självständigt emot jordägaren och anlita legala utvägar såsom vore han en oberoende samhällsmedlem, detta är, såvitt jag förstår, en motsägelse.

Dessa beroende människor på landet sakna alla förutsättningar att kunna eller våga sig på att spela den roll, som en välvillig lagstiftning från huvudstadens skrivbord tillämnat dem. De flesta få kanske icke ens kännedom om lagens tillvaro eller att den angår dem personligen, ännu mindre någon vetskap och något förstånd på dess detaljer. Vilka snaror och omöjligheter är det icke som skänkas dessa människor genom rätt eller plikt att inom nittio dagar före arrendetidens utgång påfordra förlängning och detta hos en jordägare, som kanske i de flesta fall befinner sig fjärran från platsen, att härvid iakttaga vad som om uppsägning av arrendeavtal är stadgat, att utse skiljeman och stå till reds med en oöverkomlig skriftväxling, att stämma till domstol och göra det inom viss tid, att ställa borgen för den skada, som kan tillskyndas jordägaren och göra det inom en viss legal tid, att avlöna sin skiljeman, att eventuellt gottgöra jordägaren för mistning av jorden och annan skada o. s. v. För de flesta människor i landet betyder allt sådant ovissa öden, vanskligheter av alla slag, advokater samt först och sist pengar och återigen pengar. Hur skall saken då ej ställa sig för ifrågavarande beroende ensittare i avskilda vinklar och vrår med de långa avstånden och den fullkomliga hjälplösheten såsom enda perspektiv och rättesnöre.

Något annorlunda ställer sig saken måhända i de fall, att arrendatorerna äro starkt och respektingivande organiserade. De kunna då påräkna insiktsfull hjälp av sina organisationer och dessas förtroendemän. Under den tillämnade lagens verkningstid kommer det emellertid med säkerhet att inträffa, att en stor del, kanske de flesta av dem, som lagen vill vårda sig om, komma att stå oorganiserade eller som medlemmar i svaga organisationer.

Av dessa skäl har jag inom kommissionen påyrkat, att förlängningen skulle verka automatiskt utan att göras beroende av något tillkännagivande från arrendatorn. Detta synes vara så mycket mindre betänkligt som de flesta av dessa arrenden utan hotet om en ingripande lagstiftning säkerligen skulle utan vidare förlängts. I övriga fall, där jordägaren och arrendatorn äro ense om arrendets upphörande, hindrar lagen, som ju ej är tvingande, icke att en skriftlig konfirmering därom äger rum.

I överensstämmelse med vad ovan sagts och föreslagits, böra de efterföljande bestämmelserna i förslaget anpassas, och bördan av ytterligare åtgärders vidtagande väsentligen läggas på den, som mest förmår och förstår att bära den, nämligen jordägaren och staten.

I den mån författningen ändock måste pålägga arrendatorerna eget initiativ och förutseende, bör staten förordna särskilda personer att på begäran lämna dem effektivt biträde. Likaledes är det säkerligen en viktig angelägenhet att kännedom om författningen sprides i orterna samt exemplar av densamma finnas lätt tillgängliga, vilket hitintills enligt min uppfattning försumrats i all social lagstiftning. Om allt detta bör lagen helst innehålla föreskrifter, men saken kan ju i alla fall avhjälpas på enbart administrativ väg, såvida det verkligen också sker.

## 11 §.

I denna del av lagen har jag ansett, att den bör utsträckas att omfatta åtminstone alla *underarrendatorer till dem, som arrendera jord, tillhörig kronan, kommun eller allmän inrättning*. Som bekant är en sådan underarrendering tyvärr mycket vanlig på kronojord. Man kan säga, att även formellt är det här fråga om ett privat arrende. I realiteten är dessa arrendatorers tryckta och beroende belägenhet mångenstädes en allmänt bekant sak. Deras rätt att efter en lång besittning kanske ibland i generationer en gång komma fram till en självständig besittning bör ej få äventyras av att en privatperson egenmäktigt uppsäger dem från en jord, som icke ens är hans.

### *Övergångsbestämmelsen.*

Enligt min uppfattning och erfarenhet, exempelvis om norrlandslagstiftningen, måste den insikten någon gång slå igenom, att en social lagstiftning ofta måste i större eller mindre mån vara *retroaktiv* och ej får uppenbart förfela sitt ändamål i avsevärda delar genom att träda i kraft

först med lagens promulgerande. Under tiden från det lagförslaget förelagat hos regeringen och sedan går sin gång över ortsmyndigheter, lagråd och riksdag fram till förenämnda tidpunkt lämnas utrymme för mångahanda spekulationer att på grund av sin kännedom om lagen och dess avsikter söka förekomma de senare. Lagen måste därför ha en viss retroaktiv verkan. I detta fall synes en sådan återverkande tillämpning lämpligen böra sättas till den dag, då jordkommissionens betänkande avlämnats.

Det är så mycket angelägnare, att här även i övrigt noga överväga lagstiftningens omedelbara framträdande *som en myckenhet arrenden utgå den 14 mars 1920*. Arrenden, som redan nu blivit uppsagda i laga ordning, kunna knappast omfattas av lagen, då förmodligen både jordägare och arrendator träffat anstalter med anledning av uppsägningen. Detsamma kan ock ha inträffat med arrenden, som skola utlöpa den 14 mars 1920 enligt icke blott kontraktens lydelse utan även parternas samstämmiga önskan eller uppfattning, att så skulle ske.

Emellertid givas kontrakt, i förevarande fall sannolikt de allra flesta, som visserligen äro ställda på viss kort tid, men i alla fall oavlåtligt fortsättas enligt tyst överenskommelse, ibland sedan långa tider, ja generationer. Det är stadgat, att om arrende utgår på viss dag men brukaren sitter kvar i två månader utan att bli anmanad att avflytta, så fortfar arrendet. Om nu detta lagförslag framföres av statsmakterna i syfte att få dess grundsatser lagfästa vid denna riksdag, kan det på många platser inträffa, att en eljest ej avsedd uppfordran till avflyttning kommer till stånd omedelbart eller innan förenämnda två månaders utgång. Lagen skulle på det sättet stjälpas en mängd människor, som den velat hjälpa. Detta får icke gå för sig. Genom lämpliga övergångsbestämmelser, stödda av andra utvägar, som även förefinnas, bör ett så stort missförhållande kunna undvikas.

---