

Nr 397.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om förlängning av vissa arrendeavtal; given Stockholms slott den 19 mars 1920.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet hållna protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om förlängning av vissa arrendeavtal.

GUSTAF.

Östen Undén.

Förslag
till
LAG
om förlängning av vissa arrendeavtal.

Härigenom 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, därest upplåtelse som ovan sägs avser annan jord, vars ägare uppenbarligen innehar jorden eller fastighet, varav den utgör del, huvudsakligen för att tillgodogöra sig skogsavkastningen utan att, om han är enskild person, vara mantalsskriven å ifrågavarande fastighet eller å fastighet, som därmed är i sambruk.

Avser arrende jord, som av upplåtaren innehaves allenast med nyttjanderätt, må arrendetiden ej förlängas utöver upplåtarens besittningstid. Ifråga om sådant arrende skall vad här nedan stadgas om jordägaren äga tillämpning å upplåtaren.

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 § stadgas 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. Tillkännagivande, varom nu är sagt, skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om dess mottagande lämnas.

4 §.

Vill jordägaren ej godkänna av arrendatorn påfordrad förlängning av arrendetiden eller av honom påkallad ändring i arrendevillkoren eller vill jordägaren själv påkalla sådan ändring, och uppstår tvist, skall sådan 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 den 28 oktober 1887 om skiljemän 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, såvitt angår av part utsedd skiljeman, å domaren i orten och beträffande skiljenämndens ordförande för varje fall å Konungens befallningshavande.

Beslut över ansökan om utseende av skiljeman må av domaren icke givas, med mindre sökandens motpart lämnats tillfälle att yttra sig i ärendet.

Mot Konungens befallningshavandes eller domarens beslut, varigenom skiljeman blivit utsedd, må klagan ej föras.

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 åvägabringa 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 rösttande sin mening, och kunna ej två meningar sammanjämkas, gälle ordförandens.

8 §.

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

9 §.

Nämndens beslut skall, såvitt det avser fastställande av arrendevillkoren, lända till efterrättelse, ändå att det ej vunnit laga kraft, där ej av domstol annorlunda förordnas.

Har ej före den tid, då arrendet enligt de för upplåtelsen gällande villkor skall upphöra, nämnden meddelat beslut, skola, intill dess så skett eller, i följd därav att yrkandet om arrendetidens förlängning ogillats, för

arrendatorn efter vad i 10 § sägs inträtt skyldighet att avflytta, de i avtalet stadgade arrendevillkor i de delar, varom tvist må råda, tillämpas.

Av domstol meddelat beslut angående arrendevillkor lände, ändå att det ej vunnit laga kraft, till efterrättelse, där ej av högre rätt 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, vare arrendatorn, med mindre förordnande, varom stadgas i andra stycket, meddelas, icke pliktig 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, i den mån han ej åtnöjes med vad enligt stadgandet i 9 § skall utgå, ersättning med belopp, som, där ej överenskommelse träffas, bestämmes av skiljenämnd. Sådan nämnd utses i den ordning 4 § stadgar, och skall beträffande nämnden och dess beslut vad i 4 § andra stycket, 6, 7 och 8 §§ sägs äga motsvarande tillämpning.

Prövar domstol, att förlängning av arrendetid ej skall äga rum, skall domstolen tillika förplikta arrendatorn att avflytta från fastigheten; och må domstolen, när skäl därtill äro, förordna, att avflyttningen skall ske å viss tidigare dag än i första stycket sägs ävensom, för sådant fall, att utslaget må verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft. Är sådant förordnande angående verkställighet av utslaget meddelat, skall vad i 42 § utsökningslagen stadgas äga motsvarande tillämpning. Fullföljes mot utslaget talan i högre rätt, äge, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändringssökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställighet icke må äga rum.

11 §.

Vad i denna lag finnes stadgat medför ej inskränkning i den rätt att få arrendatorn skild från arrendet, som av annan grund än arrendetidens utlöpande må tillkomma jordägaren.

12 §.

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 stadgas i något fall pliktig att giva sitt anspråk på förlängning av arrendetiden eller på förändring av arrendevillkoren jordägaren tillkänna före den 1 september 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 kvarstannat å den arrenderade egendomen.

*Utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför
Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott
fredagen den 12 mars 1920.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern BRANTING,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena friherre PALMSTIERNA,
Statsråden: UNDÉN,
THORSSON,
OLSSON,
SANDLER,
NOTHIN,
NILSSON,
ERIKSSON,
SVENSSON,
HANSSON.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Undén anförde:

»Jordkommissionen har utarbetat och med skrivelse den 21 januari 1920 till chefen för justitiedepartementet överlämnat förslag till lag om förlängning av vissa arrendeavtal.

Utlåtanden över lagförslaget hava avgivits av samtliga länsstyrelser, varjämte framställningar i ämnet inkommit från Sveriges allmänna lantbrukssällskap och Sveriges skogsägareförbund.»

Efter att hava redogjort för lagförslaget samt de avgivna utlåtandena och nämnda framställningar, anförde departementschefen vidare:

»Den föreslagna lagen avser att utgöra en förberedande åtgärd, föranledd av tvenne till jordkommissionens övervägande hänskjutna lagstiftningsproblem, nämligen frågorna om en hela riket omfattande social arrendelagstiftning samt om tvångsavlösning av jord för tillgodoseende av jord-

bruksändamål. Det kan, såsom jordkommissionen erinrat, befaras, att jordägare skola i större eller mindre omfattning söka genom indragning av arrenden, som inom de närmaste åren utlöpa, såvitt möjligt undvika de olägenheter, som för dem kunna tänkas förbundna med en blivande lagstiftning på nämnda rättsområden. För att förhindra dylika åtgärder från jordägarnas sida samt förebygga de betydande olägenheter ur social synpunkt, som måste vara förenade med en indragning i större omfattning av arrenden, har det föreliggande lagförslaget tillkommit.

I likhet med jordkommissionen finner jag det synnerligen angeläget, att statsmakterna vidtaga mått och steg för att avvärja den fara, som, på sätt nu nämnts, kan hota arrendatorsklassen. Såsom jordkommissionen framhåller, är det ock av vikt att arbetet med lagstiftning på ifrågavarande delar av jordfrågan kan fortgå utan att störas av åtgöranden från enskilda personer, varigenom lagstiftningen kunde äventyras. Jag är sålunda fullt ense med jordkommissionen därutinnan, att en lag i det av kommissionen angivna syftet bör så snart ske kan utfärdas. Beträffande den ifrågasatta lagens innehåll har jag i huvudsak intet att erinra mot kommissionens förslag. Endast i ett par avseenden har jag funnit förslaget böra jämkas.

1 §.

Sålunda har jag ansett såsom förutsättning för den föreslagna lagens tillämplighet i fråga om jord, som ej lyder under huvudgård, böra betingas, att ägaren uppenbarligen 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 samband med densamma. I enlighet härmed har ändring vidtagits i 1 § 1 momentet 2 stycket av den föreslagna lagen. Med den gjorda ändringen har jag åsyftat att vinna överensstämmelse med motsvarande uttryck i 31 § av lagen den 25 juni 1909 om arrende av viss jord å landet inom Norrland och Dalarne samt 1 § av lagen samma dag angående uppsikt å vissa jordbruk i Norrland, Dalarne och Värmland. Genom ändringen undanröjes ock väsentligen den osäkerhet vid lagens tillämpning, som eljest med nödvändighet måste uppkomma, då, såsom i förevarande fall, lagens tillämplighet göres beroende av den subjektiva avsikten hos den, som av lagen beröres.

8 och 10 §§.

Enligt 10 § i förslaget har det ålagts arrendator, vilken söker ändring i skiljenämnds eller domstols beslut, såvitt därigenom förklarats att förlängning av arrendetid ej må äga rum, att, därest ändringssökandet ej bifalles, gottgöra jordägaren — förutom för mistning av jorden — annan skada, som tillskyndas denne genom ändringssökandet. Jämlikt 8 § må ändringssökandet icke upptagas till prövning, med mindre arrendatorn visar,

att han före klagotidens utgång ställt borgen för nämnda skada. Säsom av motiven till förslaget framgår, har kommissionen med nu angivna stadganden åsyftat att bereda jordägaren erforderlig trygghet mot att arrendatorn genom fullföljande av talan i oträngt mål förskaffar sig tillfälle att kvarstanna å den arrenderade jorden.

Det är visserligen även enligt min mening angeläget att jordägaren, såvitt möjligt, skyddas mot följderna av en obefogad rättegång från arrendatorns sida, men mot det medel, som kommissionen valt för att vinna detta mål torde ur juridisk synpunkt befogade invändningar kunna göras. Någon skyldighet för part, som fullföljer talan, att till sin vederpart utgiva särskild ersättning för skada, som vållas denne genom ändringssökandet, föreligger i allmänhet icke enligt svensk rätt. För vår rätts ståndpunkt i denna del torde goda skäl kunna anföras, och i varje fall synes det mindre lämpligt, att i en författning av speciell innebörd såsom den förevarande införa en regel, som avviker från eljest gällande processuella grundsatser. — Samma invändningar torde äga sin giltighet i fråga om det andra av de här berörda, i förslaget förekommande stadgandena. Vår gällande rätt uppställer icke såsom villkor för att ett ändringssökande skall upptagas, att klaganden ställer säkerhet för skada, som kan tillfogas hans motpart genom ändringssökandet. Ej heller i detta hänseende torde det vara riktigt eller lämpligt att i förevarande ordning frångå den allmänna regeln.

På nu anförda skäl anser jag mig icke kunna biträda de av kommissionen föreslagna åtgärderna i syfte att skydda jordägaren mot följderna av en obefogad rättegång. Det uppställda önskemålet synes kunna vinnas i annan ordning, som bättre överensstämmer med gällande rättsgrundsatser.

För arrendatorns rätt att fullfölja talan uti ifrågavarande mål böra ej uppställas andra regler än de, som i allmänhet gälla för fullföljd av talan i tvistemål. Däremot synes i viss omfattning och under betryggande garantier tillfälle böra beredas jordägaren att erhålla verkställighet jämväl av icke laga kraftvunnet utslag, varigenom förklarats att förlängning av arrendetid ej skall äga rum. Härvid torde de regler, som gälla beträffande verkställighet av utslag i mål om skyldighet för arrendator att avträda fastighet kunna tjäna som förebild. Säsom förutsättning för att jordägaren må erhålla verkställighet bör sålunda fordras, att den myndighet, som meddelat det ifrågavarande utslaget, tillika förordnat att detsamma må verkställas utan hinder av att det ej vunnit laga kraft. Då det icke

gärna kan anförtros åt skiljenämnd att ifråga om sina beslut meddela dylikt förordnande, bör rätten härtill begränsas till domstolarna. Likaså bör, i överensstämmelse med vad som gäller för nyssnämnda mål, stadgas, att högre rätt äger förordna om inställande av de exekutiva åtgärderna. Såsom villkor för verkställighet bör även gälla den i 42 § utsökningslagen uppställda fordran, att den vinnande ställer pant eller borgen för det skadestånd, vartill han kan kännas skyldig, om domen ändras.

För genomförande av den av mig nu förordade lösningen av förevarande spörsmål har jag vidtagit vissa ändringar i 8 och 10 §§ av kommissionens förslag. Utöver dessa ändringar synes mig i 10 § böra vidtagas en ändring av redaktionell art i syfte att åstadkomma större överensstämmelse med motsvarande föreskrift i 4 § 3 stycket i lagen den 28 juni 1918 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.»

Föredraganden uppläste härefter förslag till lag om förlängning av vissa arrendeavtal, vilket förslag var av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar, samt hemställde, att lagrådets utlåtande över förslaget måtte, för det ändamål, § 87 regeringsformen omförmäler, inhämtas genom utdrag av protokollet.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen lämna bifall.

Ur protokollet:

Adil Wifvesson.

Bilaga.

Förslag

till

LAG

om förlängning av vissa arrendeavtal.

Härigenom 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 uppenbarligen 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 åvägabringa 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.

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, vare arrendatorn, med mindre förordnande, varom stadgas i andra stycket, meddelas, icke pliktig att från den arrenderade jorden aflytta 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 ersättning med belopp, som, där ej överenskommelse träffas, bestämmes av skiljenämnd, som utses i den ordning 4 § stadgar.

Prövar domstol att förlängning av arrendetid ej skall äga rum, äge domstolen tillika, när skäl därtill äro, förordna att utslaget må verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft. Är sådant förordnande meddelat, skall vad i 42 § utsökningslagen stadgas äga motsvarande tillämpning. Fullföljes mot utslaget talan i högre rätt, äge, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändringssökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställighet icke må äga rum.

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 1 september 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 Dalarna stadgas angående förlängning av arrendeavtal, skall ej tillämpas, där på grund av stadgandet i 10 § i denna lag arrendator efter arrendetidens utgång kvarstuttit å den arrenderade egendomen.

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd torsdagen den
18 mars 1920.*

Närvarande:

Justitieråden AMÉEN,
friherre LEIJONHUFVUD,
EDELSTAM,
Regeringsrådet LINNÉR.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 12 mars 1920, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat förslag till *lag om förlängning av vissa arrendeaftal*.

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av assessorn N. Vult von Steyern.

Förslaget föranledde följande yttranden av lagrådet och dess särskilda ledamöter.

Förslaget i dess helhet.

Justitieråden friherre *Leijonhufvud* och *Edelstam* samt regeringsrådet *Linnér*:

Den föreslagna lagen avser att vara ett hjälpmedel för att framdeles kunna åstadkomma en lagstiftning om tvångsavlösning av jord för jordbruksändamål och en social arrendelagstiftning. Lagens berättigande vilar alltså ytterst på befogenheten av nämnda för framtiden planerade lagstiftningsåtgärder, vilka åter bottsna i mycket djupt liggande socialpolitiska och nationalekonomiska problem. Å ena sidan gäller det att stärka den jord-

brukande klassen vare sig genom att öka antalet självägande jordbrukare eller genom att giva dem, som fortfarande skola förbliva arrendatorer, en tryggare ställning och sålunda bereda den för närvarande obesuttna lantbefolkningen möjlighet till en ljusare framtid inom landet och höja dess tro på bättre levnadsvillkor genom arbete inom och med stöd av det nuvarande rättssambället. A andra sidan måste det klart hållas för ögonen, att målet icke kan vinnas genom än så väl menade lagstiftningsåtgärder, för såvitt dessa medföra avsevärd försämring av produktionsvillkoren för de lantbruk, som bära upp största delen av vår folknäring, eller — bortsett från sådana undantagsfall, där jordmonopoliseringen blivit en tvingande social olägenhet — för såvitt hinder läggas i vägen för en rationell skogs-skötsel med allt vad den betyder för hela landets ekonomi. Eljest kan det lätt inträffa, att en blivande tvångslagstiftning leder till nya besvikelser och ökat missnöje hos dem man velat hjälpa och till försvagande av de sämst lottades levnadsvillkor.

Det hade givetvis varit i hög grad önskvärt, om det provisoriska förslag, som nu framlägges, varit åtföljt av åtminstone någon utredning angående de praktiska förhållanden, som ur ovan angivna synpunkter böra regleras, och om tillika någon antydning givits angående det tilltänkta innehållet av den blivande definitiva lagstiftningen. Ehuru så icke skett, hava vi dock med hänsyn därtill, att det icke synes kunna förnekas, att även en väl avpassad blivande lagstiftning skulle kunna i någon mån försvåras, om förhållandena nu lämnades oreglerade, icke ansett oss böra avstyrka, att förslaget lägges till grund för lagstiftning i ämnet. Emellertid synes fog förefinnas för åtskilliga detaljmärkningar, vissa bland dem av principiell natur.

Justitierådet *Améen*:

I huvudsak instämmande med lagrådets övriga ledamöter kan jag dock icke inse behövligheten eller nyttan av en provisorisk lag av föreslagen beskaffenhet.

Att en jordägare av fruktan för den ifrågasatta nya sociala arrendelagstiftningen och därmed sammanhängande bestämmelser om tvångsavlösning skulle vägra att förlänga ett under de närmaste åren utgående arrendekontrakt, varmed han i övrigt har anledning att vara nöjd, synes knappast vara att befara. Även om en social arrendelagstiftning kommer till stånd, kan nämligen denna svårligen tänkas bliva sådan, att jordägaren skulle tvingas att mot sin vilja arrendera ut honom tillhörig jord, och då

har han ju ingen anledning att i förtid söka bli av med en arrendator, med vilken han är tillfreds. Och även om lagstiftningen kan tänkas komma att slå in på den nya vägen, att staten från jordägaren tvångsavlöser eller exproprierar de gamla arrendegårdar staten av sociala grunder anser fortfarande böra vara utarrenderade, riskerar ju jordägaren, att hans jord på detta sätt berövas honom, lika mycket om han gjort sig av med sin arrendator som om han låtit denne sitta kvar.

Det är utan tvivel en angelägenhet av synnerlig vikt, att ett land får behålla en talrik klass av mindre jordbrukare, arbetande under tillfredsställande förhållanden, och även ett ingrepp på expropriationens väg torde kunna försvaras, där genom överbefolkning och jordens koncentration till storgods tillgången på jord för odlingshögade blivit från sociala och nationalekonomiska synpunkter betänkligt knapp. Men att förhållandena i södra och mellersta delarna av vårt land verkligen utvecklats till denna punkt synes med fog kunna betvivlas, och jordkommissionen har själv uttryckligen förklarat, att den ännu icke bildat sig något omdöme om den ifrågasatta sociala lagstiftningens behövlighet.

Skulle det vid kommissionens framtida undersökningar visa sig, att några lagstiftningsåtgärder av berörda beskaffenhet icke behöva eller böra vidtagas, kommer den provisoriska lagens verkan huvudsakligen att bliva, att man i onödan på ett betänkligt sätt skärpt motsättningen mellan våra jordägare och en del av deras arrendatorer samt på åtskilliga håll väckt förhoppningar, vilka icke realiseras.

Jag finner mig fördenskull icke kunna tillstyrka, att förslaget göres till lag.

1 §.

Lagrådet:

Enligt jordkommissionens motiv är den ifrågasatta lagstiftningen icke ämnad att omfatta andra upplåtelse av jord än verkliga jordbruksarrenden, och i första stycket av 1 mom. har vid angivandet av de upplåtelse, som skola falla under lagen, använts ett uttryckssätt, som fullt återgiver den sålunda avsedda meningen. Andra stycket av samma moment omförmäler däremot utan närmare begränsning arrende, varmed enligt terminologien i lagen om nyttjanderätt till fast egendom förstås även upplåtelse av jord för annat ändamål än jordbruk. Rättelse härutinnan torde böra ske.

Sistnämnda stycke torde vara ämnat att gälla icke blott för det fall, att utarrenderad jords ägare innehar just denna jord huvudsakligen för att

tillgodogöra sig skogsavkastningen, utan även då förhållandena äro sådana, att den utarrenderade jorden ingår såsom del av en fastighet, som av ägaren innehaves huvudsakligen i berörda syfte. Då avfattningen icke rätt motsvarar den avsedda meningen, lärer den böra undergå någon jämkning.

Då i första momentets tredje stycke talas om den, som med nyttjanderätt innehar jord, lärer därmed icke avses innehavare av fideikommiss. Det förefaller dock mindre riktigt, vid det förhållande att en fideikommissarie ej själv kan upplåta fastigheten för längre tid än sin egen besittningstid, att låta en på grund av förevarande lag framtvingen förlängning av ett arrendeförhållande hava starkare verkan mot upplåtarens efterträdare. Det hemställes fördenskull, att bestämmelsen i nämnda stycke göres tillämplig även beträffande jord, som innehaves såsom fideikommiss.

För vinnande av full tydlighet synes i varje fall lämpligt, att till samma stycke fogas en förklaring, att om sådan upplåtare, som där avses, skall gälla vad i lagen stadgas om jordägare.

Justitieråden Améen och Edelstam samt regeringsrådet Linnér:

Under paragrafens stadgande synas jämväl komma de fall, då allenast en oobbyggd jordbruksäga utarrenderats eller ett bebyggt jordbruk upplåtits till någon, som icke där bosatt sig, utan sköter jorden i sambruk med annan honom tillhörig fastighet. Då det sociala ändamålet med förslaget tydligen icke i dessa fall kräver ett ingrepp i avtalsfriheten, hemställes, att lagen göres tillämplig endast på de fall, då arrendatorn bebor den upplåtna fastigheten.

2 §.

Lagrådet:

Stadgandet att förlängning av arrendetid icke skall äga rum, där arrendet omfattar odlad jord till en vidd av mer än 25 hektar, lämnar rum för tvekan, vilken tidpunkt härvidlag skall vara avgörande, den då upplåtelsen skedde eller den då frågan om förlängning av arrendet väckes. I vilken riktning ett förtydligande bör gå kan ock ifrågasättas. För det förra alternativet kan anses tala den omständigheten, att eljest en arrendator på grund av att han verkställt odling under sin besittningstid kunde komma att gå miste om den fördel lagen skulle berett honom, om sådan ej skett. Då emellertid dylika fall torde vara praktiskt taget mindre beaktansvärda och det måhända ej sällan skulle möta svårigheter att konsta-

tera arealen av odlad jord vid tiden för upplåtelsen, torde det senare alternativet vara att föredraga.

Förslaget sätter gränsen för lagens tillämplighet vid en areal av 25 hektar odlad jord. Det synes dock uppenbart, att man härigenom gått längre än lagens syfte kräver. Med gränsen så dragen skulle i stora delar av norra Sverige säkerligen icke någon utarrenderad fastighet på långt när uppnå densamma. I mellersta och södra delarna av landet åter skulle, där jorden är av något bättre beskaffenhet, arrendator av jord, som i storlek närmar sig berörda mått, ingalunda kunna antagas vara i den ekonomiska och sociala ställning, att ett ingripande i lagstiftningsväg i det hänseende, varom här är fråga, kan vara påkallat. Lagen synes förty icke böra gälla andra arrenden än sådana, som omfatta odlad jord av betydligt mindre omfattning. Var man lämpligast skall stanna är ej lätt att avgöra. Dock synes man utan fara för att ändamålet med lagstiftningen skall förfelas kunna utbyta 25 hektar mot 15, ett tal som motsvarar den gällande gränsen för deltagande i premiering av mindre jordbruk.

Genom en sådan nedsättning skulle ock i någon mån minskas den eljest med stor styrka framträdande olägenheten av den obestämdhet, som vidlåder det i 1 § använda uttrycket »hemman, som lyder under huvudgård».

Vid en lagstiftning, som åsyftar att bereda vissa personer möjlighet att bliva självägande jordbrukare eller arrendatorer under särskilt rättsligt skydd, torde det böra tillses, att en dylik förmån icke kommer dem till godo, som visat bristande förmåga att sköta självständigt jordbruk. I viss mån synes detta syfte kunna vinnas genom ett tillägg till förevarande paragraf av innehåll, att förlängning av arrende ej må äga rum, därest arrendatorn under arrendetiden visat sig sakna förmåga att sköta självständigt jordbruk.

På sätt framhållits i åtskilliga yttranden över förslaget kan en förlängning av arrende vara förenad med allvarligt men för jordägaren, om arrendatorn under arrendetiden i avsevärd grad försummat att fullgöra den förpliktelse till arbetsprestation, som enligt avtalet kan åligga honom. Kan nämnden övertygas, att så är förhållandet, bör en ansökan om förlängning avslås. Att i dylikt fall hänvisa jordägaren till att genom särskild rättegång få arrenderätten förklarad förverkad, synes icke ägnat att underlätta den sociala lagstiftningens lyckliga genomförande. Det hemställes därför om ett tillägg till förevarande paragraf i nu angivna syfte.

3 §.

Lagrådet:

Såsom i en del yttranden framhållits, torde den i förevarande paragraf stadgade tid av nittio dagar före arrendetidens utgång, som arrendatorn har att iakttaga för framställandet av sin begäran om arrendetidens förlängning, vara allt för kort. Därest förutsättningarna för lagens tillämplighet kunde däri angivas med den bestämdhet, att i regel ej kunde råda något tvivel, huruvida en begäran om dylik förlängning vore befogad eller icke, skulle ej vara något att anmärka mot berörda tidsbestämmelse. Nu synes dock icke vara möjligt att därutinnan ernå önskvärd precisering, och i följd härav kommer säkerligen i många fall att uppstå tvist beträffande rättmätigheten av en sådan begäran. I dessa fall är det uppenbarligen av vikt för båda parterna, att tvisten kan avgöras, åtminstone hos skiljenämnden, i så god tid före avtalets utlöpande, att de kunna träffa anstalter för ordnandet av sina förhållanden för tiden därefter. Med avseende härå tillstyrkes, att omförmälda tid måtte bestämmas till etthundraåttio dagar.

Hänvisningen i fråga om sättet för tillkännagivande enligt 3 § till vad om uppsägning av arrendeavtal är stadgat innebär, att dylikt tillkännagivande skall ske skriftligen eller med vittnen men att det ock är giltigt, om jordägaren lämnar skriftligt erkännande om tillkännagivandet. Då detta kan komma att innehålla även av arrendatorn framställda krav på ändring i arrendevillkoren, kan ifrågasättas, huruvida det ifrågavarande delgivnings-sättet är för alla fall ägnat att förskaffa ett fullgott underlag för jordägarens ståndpunkttagande till den gjorda framställningen, särskilt därest av en eller annan anledning vidare förhandling mellan parterna ej kommer till stånd. Vid ett muntligt tillkännagivande kan lätteligen uppkomma missförstånd, som i sin ordning kan leda till, att jordägarens uppgift å de frågor, han vill hänskjuta till skiljenämnden, blir felaktig, så att rättsför-lust för honom uppkommer. Och att jordägaren skall vara villig att i ett skriftligt erkännande sammanfatta de av arrendatorn uttalade önskemålen kan ej alltid förväntas. Vidare bör beaktas, att om jordägaren, ehuru han ej godtagit arrendatorns förslag, av någon anledning råkar försumma att i rätt tid hänskjuta tvisten till skiljedom, de av arrendatorn uppställda villkoren bliva gällande. Det erfordras då, att de äro noggrant fixerade. Med hänsyn härtill synes nödigt att kräva skriftligt tillkännagivande. Om endast uppsägning utan påkallande av ändrade villkor är i fråga, kunna visserligen de andra alternativen vara tillfyllestgörande, men det synes

knappast fördelaktigt att härutinnan giva dubbla stadganden, varav lätt kan föränledas missförstånd.

I övrigt torde i betraktande därav att bestämmelserna om delgivningen skola gälla för personer av den samhällsställning, att det kan för dem möta stora svårigheter att rätt uppfatta en hänvisning till annan lag, som i sin ordning hänvisar till ytterligare annan lag, vilka lagar därjämte måhända icke utan omgång äro för dem tillgängliga, det böra förordas, att de nödiga bestämmelserna fullständigt införas i förslaget.

Justitierådet Améen:

Den arrendatorn i denna paragraf tillerkända rätten att begära ändring i arrendevillkoren synes icke påkallad av lagens ändamål att i avvaktan på den ifrågasatta nya lagstiftningen skydda landets arrendatorer från att nödgas lämna sina arrenden. Mot arrendatorn innebär den föreslagna lagen icke något tvång, som bör föränleda ett reviderande av arrendevillkoren. Detta är däremot förhållandet med jordägaren, och förslaget synes även medgiva jordägaren rätt att, då han tvingas att förlänga arrendekontraktet, få villkoren skäligen jämkade. Jag hemställer förty, att förslaget omarbetas så, att endast jordägaren tillerkännes rätt att påkalla ändring av arrendevillkoren.

5 §.

Lagrådet:

För vinnande av större säkerhet för att den uppgift å tvistiga frågor, som jordägaren har att tillställa arrendatorn och som skall ligga till grund för skiljenämndens prövning, varder fullt uttömmande och tydlig, synes lämpligt, att i lagtexten dessa frågor något specificeras. Det torde böra utsägas, att jordägaren skall lämna uppgift dels, såvida han bestrider förlängningen, om detta förhållande, dels ock om de villkor, beträffande vilka han icke medgiver av arrendatorn framställda krav eller själv påyrkar ändring, som arrendatorn icke godkänt.

Genom ett dylikt stadgande skulle även tydligare än med förslagets avfattning är fallet utmärkas, att även jordägaren har rätt att, då tvångsförlängning äskas av arrendatorn, å sin sida framställa fordran på ändring i arrendevillkoren. Därest den nu gjorda hemställan icke vinner beaktande, torde förtydligande i sistberörda hänseende på annat sätt böra åvägbringas.

6 §.

Lagrådet:

Av skäl, som anförts vid 3 §, torde de i förevarande paragraf åberopade lagrummen i skiljemannalagen böra i tillämpliga delar här direkt införas. Även torde tarvas motsvarighet till nämnda lags 11 § a första stycket och andra styckets första sats. Mot det i förslaget upptagna stadgandet, att om skiljeman är hindrad att deltaga eller ej behörigen deltagar i tvistens handläggning, annan skall i hans ställe utses av domaren i orten, må erinras, att, då fråga är om ordföranden, ersättare för honom lär böra utses av den myndighet, som förordnat honom, och således av Konungens befälningshavande.

7 §.

Lagrådet:

Ehuru någon viss tid ej kan föreskrivas, inom vilken skiljedomen skall vara given, synes dock lämpligt, att, till inskräpande av vikten av att tvisten hastigt avgöres, här inrymmes en föreskrift, att domen skall skyndsammast meddelas.

Beträffande förevarande paragraf i förslaget må ytterligare påpekas behovet av stadganden, motsvarande 13 § i skiljemannalagen i vad den ej redan här upptagits, varjämte med avseende därå, att det gemenligen kommer att vara av betydelse för båda parterna att hava tillgång till skiljedomen, det lär böra föreskrivas, att skiljedomen skall upprättas i två exemplar att av ordföranden hållas parterna tillhanda.

9 §.

Justitieråden friherre *Leijonhufvud* och *Edelstam* samt regeringsrådet *Linnér:*

Med förevarande stadgande torde trots de använda ordalagen knappast avses, att en exekution för att framtinga fullgörande av de av nämnden fastställda arrendevillkoren skulle efter överexekutors förordnande kunna äga rum. Vad som sker genom ett dylikt beslut av nämnden är allenast, att nämnden i stället för parterna i visst avseende bestämmer rättsförhållandet mellan dem. För att framtinga tillämpning av de villkor, som sålunda bliva gällande, lära samma rättsmedel som i fråga om avtals-

mässiga villkor få anlitas. Då det sålunda icke är fråga om något exekutivt förfarande, synes det mindre lämpligt att uppställa förordnande av överexekutor såsom förutsättning för beslutets tillämpning. Lagrummet skulle sålunda i denna del allenast komma att innehålla, att nämndens ifrågavarande beslut skall omedelbart lända till efterrättelse, där ej av domstol annorlunda förordnas.

Emellertid är det ingalunda tillräckligt med ett sådant stadgande.

Även om man, såsom vid 3 och 7 §§ hemställts, genom tillägg där söker åstadkomma, att nämndens avgörande träffas i god tid före avtals-tidens slut, lär dock av olika anledningar kunna uppkomma hinder här-för; en utsedd skiljeman kan befinnas jävig eller eljest avgå o. s. v. Där-jämte bör beaktas, att, på sätt av en bland slutbestämmelserna framgår, det kan inträffa, att under den närmaste tiden efter lagens ikraftträdande arrendator kan framställa begäran om arrendets förlängning till och med efter avtalets utlöpande. Förslaget angiver ej, efter vilka grunder under den sålunda uppkomna mellantiden mellan sistnämnda tidpunkt och nämndens beslut parternas inbördes rättigheter och skyldigheter skola regleras. Om endera parten enligt avtalet skulle haft att under nämnda tid fullgöra en prestation, men tvist råder huruvida prestationen skall i fortsättningen utgå eller om dess storlek, uppkommer tvekan vad parten har att iakttaga för att han icke skall anses hava brustit i sina skyldigheter. Att tillmäta endera partens yrkande företräde låter sig näppeligen göra. Enda utvä-gen lär vara att låta avtalets omtvistade bestämmelse tillsvidare gälla. Avslår nämnden framställningen om arrendetidens förlängning, bör uppen-barligen samma regel gälla beträffande den tid, som förflyter från arrendets utgång till dess arrendatorn enligt bestämmelsen i 10 § är skyldig avflytta.

Till paragrafen torde därför böra fogas ett stadgande, att där ej före den tid, då arrendet enligt de för upplåtelsen gällande villkor skall upp-höra, nämnden meddelat beslut, intill dess så skett eller, i följd därav att nämnden ogillar yrkandet om arrendetidens förlängning, för arrendatorn efter vad i 10 § sägs inträtt skyldighet att avflytta, i de delar, varom tvist må råda, de i avtalet stadgade arrendevillkoren skola tillämpas.

Skulle sedermera på grund av nämndens beslut endera parten hava att ytterligare presteras något eller att återbära vad han bekommit, helt eller delvis, bör uppenbarligen rättelse därutinnan ofördröjligen ske. Någon viss tid, inom vilken sådant skall vara fullgjort, kan knappast fast-ställas; skulle tvist härutinnan uppkomma, får för varje fall avgöras, huru-vida oskäligt dröjsmål ägt rum, och därav betingad påföljd tillämpas. Ut-

faller nämndens beslut så, att förlängning ej kommer till stånd, regleras den slutliga uppgörelsen mellan parterna av föreskriften i slutet av 10 § första stycket.

Enär nämndens avgörande väl ej bör hava kraftigare verkan än domstols beslut, lärer böra förordnas, att sådant beslut i fråga om arrendevillkoren skall lända till efterrättelse ändå att det ej vunnit laga kraft.

Justitierådet friherre *Leijonhufvud*:

I det förut förordade stadgandet om provisorisk tillämpning av avtalsvillkoren under angiven mellantid synes böra göras viss jämkning i ett särskilt hänseende. I motiven till 3 § berör kommissionen det fall, att arrendatorn enligt det gällande avtalet är skyldig att ställa säkerhet för avtalets fullgörande, och yttrar därom, att arrendatorn uppenbarligen har motsvarande åliggande beträffande den tid, under vilken avtalet kan komma att förlängas, för såvitt han icke vinner ändring i detta avtalsvillkor, samt att, om han ej fullgör detta, han riskerar, att arrenderätten på jordägarens talan förklaras förverkad. Kommissionen synes alltså hava den uppfattningen att arrendator, som begärt befrielse från honom förut åliggande skyldighet att ställa säkerhet, icke behöver fullgöra sådan förpliktelse med avseende å den förlängda arrendetiden förr än hans anhållan avslagits av nämnden. Vare sig denna ståndpunkt kommer att intagas av lagen eller icke, kan emellertid befaras, att mången arrendator kommer att alldeles förbise berörda honom åvilande förpliktelse. En erinran därom i lagtexten förefaller därför behöfelig. Om nämnden, därest arrendatorn ej skall vara pliktig att inom avtalstidens slut ställa säkerhet, avslår arrendatorns framställning om befrielse från villkoret, kan det ej heller med visshet förväntas, att nämnden utan lagbestämmelse därom utsätter viss tid, inom vilken skyldigheten skall vara fullgjord, vilket dock synes lämpligt. Vill man fasthålla vid kommissionens angivna ståndpunkt, synes man kunna råda bot för båda de antydda olägenheterna genom att till den förut tillstyrkta regeln om avtalets fortsatta tillämpning göra ett tillägg, delvis innebärande ett undantag därifrån, av innehåll att, om arrendatorn ställt säkerhet för avtalets fullgörande, det åligger honom att för den tid, under vilken arrendet må komma att ytterligare gälla, ställa säkerhet för fullgörande av de villkor, som varda bestämda, innan den avtalade arrendetiden gått till ända, eller, så vida arrendatorn begärt befrielse från sådan skyldighet men nämnden avvisar framställningen därom, inom den tid, som nämnden har att för sådant fall bestämma.

Särskild föreskrift om motsvarande åliggande för domstol torde icke vara av nöden, liksom det utan vidare lärer vara tydligt, att om den förut ställda säkerheten skulle vara av beskaffenhet att gälla även för den förlängda tiden och det ej är fråga om för arrendatorn strängare villkor än förut, något åtgörande från hans sida icke erfordras.

Onekligen innebär kommissionens omförmälda ståndpunkt ett betydande ingrepp till jordägarens nackdel utöver vad lagen eljest medför. Med hänsyn till den säkerligen ofta stora svårigheten för arrendatorn att skaffa säkerhet för ett arrende, vars villkor ännu ej äro bestämda, anser jag mig dock icke böra avstyrka dess bibehållande. Finnes åter härigenom för stort intrång ske i jordägarens intresse, kan syftet i övrigt med det föreslagna tillägget vinnas genom att åt detsamma gives det innehåll, att för det avsedda fallet säkerhet skall av arrendatorn ställas innan avtalstidens utgång för fullgörande under den förlängda tiden av de villkor, som må vardas fastställda. För båda fallen fordras tillika sådan komplettering av förberörda slutbestämmelse, att säkerheten må ställas inom den där angivna tiden, om avtalstiden dessförinnan utlöpt.

Justitierådet *Améen*:

I sin nuvarande form synes paragrafen synnerligen svårfattlig. I den mån nämndens beslut inskränker sig till ett blott fastställande av arrendevillkor synes det icke innebära något, som enligt vanlig terminologi kan »gå i verket». Nämndens beslut ersätter endast ett arrendekontrakt och bör icke hava vidare rättsverkningar än ett sådant. Emellertid behöves ett stadgande, som bestämmer från vilken tidpunkt nämndens beslut skall tillämpas. Vad som därvid torde böra utsägas är att, till dess nämndens beslut meddelas, det gamla arrendekontraktet provisoriskt tillämpas samt att nämnden, om den finner att arrendevillkoren böra ändras, jämväl skall i sitt beslut tillkännagiva, huru den kontrahent, som på grund av det föregående kontraktets tillämpande fått sämre ställning än han skulle haft, om de av nämnden fastställda villkoren hela tiden varit gällande, härför må bekomma ersättning av den andre.

10 §.

Justitieråden friherre *Leijonhufvud* och *Edelstam* samt regeringsrådet *Linnér*:

Därest vår hemställan om tillägg till 9 § godtages, synes för nog-
Bihang till riksdagens protokoll 1920. 1 saml. 339 häft. (Nr 397.) 4

grannare utmärkande av sambandet mellan innehållet i detta tillägg och stadgandet i tredje punkten av 10 § ävensom den provisoriska karaktären av avtalsvilkorens tillämpande under den tid, som kan förflyta mellan avtalstidens slut och avflyttningen, lämpligt, att i samma punkt efter ordet »jordägaren» inskjutas orden »i den mån han ej åtnöjes med vad enligt stadgandet i 9 § skall utgå».

Lagrådet:

Det nu behandlade lagrummet föreskriver i slutet av första stycket, att skiljenämnd, av vilken ersättningen till jordägaren bör bestämmas, skall utses i den ordning 4 § stadgar. Vad eljest skall gälla om denna nämnd lämnar förslaget oavgjort. Det förefaller mest ändamålsenligt, att även beträffande denna nämnd blir gällande vad förslaget i övrigt innehåller om skiljenämnd för avgörande av förlängningsfrågan. Med avseende därå att ett utdömande av viss ersättning här kan komma i fråga torde, om den nuvarande bestämmelsen i 9 § jämkas i enlighet med vad inom lagrådet tillstyrkts, endast 4, 6, 7 och 8 §§ göras tillämpliga samt bestämmelse om fatalietid meddelas ävensom därvid fogas en föreskrift om verkställighet av nämndens beslut att gälla för det fall, att nämnden förpliktar arrendatorn att utgiva ersättning.

Vid det förhållande att enligt förslaget arrendator, om hans begäran om förlängning avslås, dock kan få sitta kvar å fastigheten en icke oväsentlig tid, synes befogat, att jordägaren för den ersättning, som enligt förevarande paragraf tillkommer honom, vare sig den utgår i enlighet med de äldre avtalsbestämmelserna eller därutöver på grund av nämndens eller domstols beslut, tillförsäkras enahanda retentionsrätt och förmånsrätt, som han för arrendeavgift åtnjuter jämlikt 2 kap. 42 § nyttjanderättslagen och 17 kap. 6 § handelsbalken. Stadgande härom, därest lagrådets uppfattning i detta hänseende vinner gillande, torde med hänsyn till lagstiftningens provisoriska karaktär böra givas i förevarande lag och icke genom ändring av berörda lagrum.

Då i andra stycket av 10 § sägs, att domstol, i fall den prövar förlängning av arrendetid ej skola äga rum, äger förordna, att utslaget må verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft, har därmed ej givits uttryck åt vad som åsyftas. En blott förklaring av domstolen, att förlängning ej skall ske, innebär ej ett sådant förpliktande för arrendatorn att avflytta, som kan verkställas. Härjämte bör beaktas, att jordägaren kan anses äga ett berättigat anspråk på att, då han genom den i förslaget

föreskrivna proceduren kan bliva hindrad att föra talan om arrendatorns avhysande från fastigheten, när tiden därför är inne, han icke, sedan domstolen avgjort förlängningsfrågan till hans fördel, skall behöva föra särskild talan för att få arrendatorn avlägsnad, därest ej denne vill godvilligt avflytta. Stadsgandet i fråga synes förty böra innehålla, att om domstol finner förlängning ej skola äga rum, domstolen har att tillika förplikta arrendatorn att avflytta antingen å tid, som i första stycket sägs, eller ock genast samt att domstolen i båda fallen äger att, om skäl därtill äro, förordna om verkställighet av utslaget utan hinder av att det ej äger laga kraft.

Kommissionen har ansett särskild föreskrift icke erfordras angående jordägarens rätt att utan hinder av vad i den föreslagna lagen stadgas på annan grund än arrendeavtalets utlöpande yrka förpliktande för arrendator att avflytta från fastigheten. Det remitterade förslaget upptager ej hefler dylik föreskrift. Saknaden härav lärer dock vara ägnad att, särskilt i betraktande av ordalagen i 10 §, föranleda missuppfattning i sådant hänseende. Lagrådet finner fördenskull önskvärt, att vad sålunda är avsett att gälla varder i särskild paragraf uttalat i lagen.

Slutbestämmelserna.

Lagrådet:

Enligt andra stycket är arrendatorn icke i något fall pliktig att giva sitt anspråk jordägaren tillkänna före den 1 september 1920. Det torde vara avsett, att, om arrendetiden utgår kortare tid än nittio — enligt lagrådets hemställan etthundraåttio — dagar efter lagens ikraftträdande, arrendatorn äger göra sådant tillkännagivande, varom i 3 § förmäles, senast den 1 september 1920. I enlighet härmed torde bestämmelsen böra omformuleras.

Innebörden i tredje stycket är måhända mindre lättfattlig. Större tydlighet synes vinnas, om påföljden av att förlängning påfordras angives vara den, att arrendatorn skall anses därigenom hava avstått från rätt att åberopa den ifrågavarande avtalsbestämmelsen till stöd för sin rätt att innehava fastigheten.

Ur protokollet:

Erik Ölander.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför
Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott
fredagen den 19 mars 1920.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern BRANTING,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena friherre PALMSTIERNA,
Statsråden: UNDÉN,
THORSSON,
OLSSON,
SANDLER,
NOTHIN,
NILSSON,
ERIKSSON,
SVENSSON,
HANSSON.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Undén anmälde lagrådets den 18 mars 1920 avgivna utlåtande över det den 12 mars 1920 till lagrådet remitterade förslaget till *lag om förlängning av vissa arrendeavtal*.

Efter att hava redogjort för utlåtandets innehåll anförde föredraganden:

»Då vad lagrådet anført i fråga om 1 § 1 mom. andra stycket av förslaget synes mig böra föranleda ändringar i nämnda stycke, hava sådana vidtagits i överensstämmelse med vad lagrådet hemställt. Därjämte hava i anledning av den utav lagrådets flesta ledamöter framställda anmärkning beträffande 9 § från densamma uteslutits orden »efter överexekutors förordnande», varjämte åt stadgandet ifråga givits en avfattning, som ger ett tydligare uttryck åt vad med detsamma avsetts. Vidare har i anledning av hemställan utav lagrådets flesta ledamöter till sistnämnda § fogats dels ett andra stycke av innehåll att, om ej före den tid, då arrendet enligt de för upplåtelsen gällande villkor skall upphöra, nämnden meddelat beslut,

de i avtalet stadgade villkor i de delar, varom tvist må råda, skola tillämpas, intill dess nämndens beslut meddelats eller, i följd därav att yrkandet om arrendetidens förlängning ogillats, för arrendatorn efter vad i 10 § sägs inträtt skyldighet att avflytta, och dels ett tredje stycke av innehåll att även domstols beslut angående arrendevillkoren skall, ändå att det ej vunnit laga kraft, lända till efterrättelse, där ej av högre rätt annorlunda förordnas.

I fråga om 1 § 1 mom. tredje stycket har lagrådet, med anförande att, då där talas om den, som med nyttjanderätt innehar jord, därmed icke torde avses innehavare av fideikommiss, hemställt, att bestämmelsen i nämnda stycke göres tillämplig även beträffande jord, som innehaves såsom fideikommiss.

Såsom lagrådet till stöd för berörda hemställan anført, kan visserligen en fideikommissarie ej själv upplåta fideikommissfastigheten för längre tid än sin egen besittningstid. Då emellertid den rätt, med vilken fideikommissarien innehar fastigheten, oavsett omförmälda inskränkning till sin natur torde vara mera att jämnställa med äganderätt än med nyttjanderätt och då, därest den ifrågasatta inskränkningen i lagens tillämplighet godkändes, detta kunde föranleda, att åtskilliga arrendatorer av fideikommissjord kunde komma att gå miste om den förmån, som den av jordkommissionen planerade friköpnings- eller tvångsavlösningslagstiftningen skulle för dem medföra, har jag icke ansett mig böra i anledning av lagrådets förevarande hemställan vidtaga någon ändring i förslaget. Så mycket mindre har jag funnit skäl härtill föreligga, som det är en känd sak, att en efterföljande fideikommissarie endast undantagsvis vidtager någon förändring beträffande av företrädaren gjorda arrendeupplåtelser å fideikommissjorden.

Däremot har till 1 § 1 mom. tredje stycket fogats ett tillägg av det innehåll, som lagrådet i ändamål av stadgandets förtydligande föreslagit.

2 § av förslaget innehåller i sin första del, att förlängning av arrendetiden icke skall äga rum, där arrendet omfattar odlad jord till en vidd av mera än 25 hektar. Lagrådet har funnit detta stadgande lämna rum för tvekan beträffande den tidpunkt, som skall vara avgörande vid bestämmandet av arrendets omfattning. Med den avfattning stadgandet i förslaget erhållit torde dock detsamma icke kunna tolkas på annat sätt än att därigenom utsagts, att den avgörande tidpunkten skall vara den, då frågan om förlängning av arrendetiden uppkommer. Med hänsyn härtill torde något förtydligande av stadgandet icke vara erforderligt.

För lagrådets hemställan att arealgränsen nedsättes till 15 hektar

finner jag ej heller giltiga skäl föreligga. Genom gränsens sättande vid en areal av 25 hektar torde vara på ett såvitt möjligt tillfredsställande sätt sört för att varken för stora eller för små arrenden falla under lagen. Att märka är, att betydande olikheter beträffande arealen av fastigheternas odlade jord äro rådande i olika delar av landet. Om också vad norra Sverige angår en areal av 15 hektar i de flesta fall kunde anses tillräcklig, är detta uppenbarligen icke förhållandet, då fråga är om sydligare delar av landet. Att fastställa olika arealgräns för olika landsdelar torde icke böra ifrågakomma.

Lagrådet har ansett, att förlängning av arrendet icke bör förekomma, där arrendatorn visat bristande förmåga att sköta självständigt jordbruk eller då han under arrendetiden i avsevärd grad försummat att fullgöra honom enligt avtalet åliggande arbetsprestation. Då det emellertid torde vara principiellt riktigast att i fråga om rätten till förlängning icke taga hänsyn till det sätt, varpå arrendatorn under arrendetiden skött jordbruket eller fullgjort arrendevillkoren, torde lagrådets ifrågavarande uttalande icke böra föranleda någon ändring i eller tillägg till förslaget. Det må erinras därom, att förslaget icke gör någon inskränkning i den jordägaren tillkommande rätt att på grund av förverkandeskäl få arrendatorn skild från arrendet.

Såsom lagrådet beträffande 3 § anført, skulle, därest den tid, inom vilken arrendatorn har att påfordra arrendetidens förlängning, bestämdes till 180 i stället för till 90 dagar före avtalstidens utgång, större möjlighet givas för att tvisten om förlängning åtminstone hos skiljenämnden bleve avgjord i så god tid före avtalets utlöpande, att parterna kunde träffa anstalter för ordnandet av sina förhållanden för tiden därefter. Då jag det oaktat icke anser mig böra biträda lagrådets förslag att tiden sättes till 180 dagar, är detta beroende därpå, att det icke torde böra fordras av en arrendator, att han så lång tid som ett halvt år före arrendetidens utgång skall hava avgjort, huruvida han önskar förlängning av arrendet eller ej. Även en tid av 90 dagar torde vara tillräcklig för att tvisten skall hinna att bliva avgjord av skiljenämnden före avtalstidens utlöpande.

Därest på sätt lagrådet hemställt det alltid skulle fordras att sådant tillkännagivande, varom i 3 § sägs, skall ske skriftligen, vore detta enligt min mening att gå längre än av omständigheterna kan anses påkallat. Åt ett skriftligt medgivande från en arrendators eller torparens sida torde, med hänsyn till svårigheten i många fall för honom att giva ett i formellt avseende exakt uttryck för sin avsikt, ofta icke kunna tillmätas större

vitsord än åt ett muntligt tillkännagivande i vittnens närvaro. Jag har förty icke funnit lagrådets omförmälda hemställan böra föranleda ändring i förslaget. Däremot har i 3 § den ändring vidtagits, att däri fullständigt införts de nödiga ansedda bestämmelserna angående sättet för tillkännagivandet.

Vad lagrådet anfört under 5 § anser jag böra vinna beaktande såtillvida, att i förslaget torde böra tydligt utmärkas, att även jordägaren har rätt att framställa fordran på ändring i arrendevillkoren. Ett dylikt utmärkande torde lämpligen kunna ske genom den omarbetning av början till 4 §, som jag låtit vidtaga.

Med hänsyn till vad lagrådet anfört beträffande 6 § har bestämmelsen att vad i 8 § i lagen om skiljemän sägs om överexekutor skall tilllämpas å domaren i orten undergått omarbetning i av lagrådet angiven riktning, varjämte såsom särskilda stycken i 6 § upptagits vad av stadgandena i 11 a § i skiljemannalagen ansetts böra gälla beträffande skiljenämnd enligt förevarande lag. Däremot torde det ej vara erforderligt att, på sätt lagrådet föreslagit, i strid med vad eljes är brukligt i lagen direkt införa de i 6 § åberopade lagrummen i skiljemannalagen, något som skulle medföra en avsevärd förlängning av lagtexten, liksom ock, då det torde kunna antagas, att till ordförande i de skiljenämnder, till vilka lagen föranleder, komma att utses personer med erfarenhet jämväl beträffande skiljemannaärendens formella handläggning, det icke lärer vara av behovet påkallat att i lagen intaga stadgande, motsvarande 13 § i skiljemannalagen. Då det vidare torde kunna förutsättas, att även utan särskild föreskrift därom skiljedomen skall hållas vardera parten tillhanda, torde ej heller något särskilt stadgande i berörda hänseende vara av nöden.

I anledning af lagrådets erinran vid 10 § andra stycket har därstädes införts stadgande därom att, då domstol finner, att förlängning av arrendetid icke skall äga rum, domstolen tillika skall förplikta arrendatorn att avflytta. I sammanhang härmed har samma stycke delvis undergått omredigering i förtydligande riktning.

Den del av första stycket i 10 §, som behandlar jordägarens rätt till ersättning, har i anledning av hemställan av lagrådets flesta ledamöter undergått viss jämkning, varjämte med föranledande av lagrådets anmärkning i fråga om den i samma stycke omnämnda skiljenämnd intagits föreskrift därom, att beträffande denna nämnd vad i 4 § andra stycket, 6, 7 och 8 §§ sägs skall äga motsvarande tillämpning.

Slutligen har, likaledes i anledning av lagrådets hemställan, i särskild

paragraf, § 11, uttalats att vad i lagen finnes stadgat ej medför inskränkning i den rätt att få arrendatorn skild från arrendet, som av annan grund än arrendetidens utlöpande må tillkomma jordägaren. Införandet i lagen av detta stadgande har föranlett, att 11 § i det till lagrådet remitterade förslaget fått nummer 12.

Vad av lagrådet eller dess särskilda ledamöter i övrigt anmärkts beträffande lagförslaget särskilda stadganden har jag icke ansett böra föranleda ändring i eller tillägg till förslaget.

Jag har låtit upprätta en sammanställning av de utav länsstyrelserna samt Sveriges allmänna lantbrukssällskap och Sveriges skogsägareförbund avgivna utlåtanden över lagförslaget, vilken sammanställning inom den närmaste tiden varder i tryck tillgänglig.»

Departementschefen uppläste härefter det omarbetade lagförslaget och hemställde, att detsamma måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Denna hemställan, i vilken statsrådets övriga ledamöter instämde, täcktes Hans Maj:t Konungen bifalla, och skulle proposition av den lydelse bilaga vid detta protokoll utvisar avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

Gösta Stenlund.