

**Nr 293.**

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord; given Stockholms slott den 18 mars 1921.*

Under återopande av bilagda i statsrådet och lagrådet hållna protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**GUSTAF ADOLF.**

*Birger Ekeberg.*

**Förslag**

till

**LAG**

med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord.

Med upphävande av vad lag eller särskild författning innehåller häremot stridande förordnas som följer:

## 1 §.

Har arrendeavtal rörande fideikommissjord slutits för viss tid eller för arrendatorns livstid, vare avtalet gällande jämväl för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren, därest icke, i den ordning nedan sägs, förklaring vinnes, att avtalet icke skall vara bindande.

## 2 §.

Vill fideikommissinnehavare vinna förklaring, som i 1 § sägs, stämme, sist inom sex månader från det han tillträtt fideikommisset, arrendatorn till rätten i den ort, där det upplåtna området eller största delen därav är belägen. Rätten äger, ifall de avtalade arrendevillkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande icke kunna anses skäligen eller eljest finnas i väsentlig mån stridande emot fideikommissinnehavarens berättigade anspråk, förklara avtalet icke vara för honom bindande; och vare arrendatorn pliktig avträda det upplåtna området å nästa fardag.

När skäl därtill äro, äger rätten förordna, att utslaget må, på sätt utsökningslagen bestämmer, verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft. Är sådant förordnande meddelat, och fullföljes mot utslaget

talan i högre rätt, äger, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändrings-sökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställigheten icke må äga rum.

Förklaras avtalet icke vara för fideikommissinnehavaren bindande, äger denne, därest han ej åtnöjes med den i avtalet tingade arrendeavgiften, av arrendatorn bekomma skälig ersättning för den tid denne efter fideikommissinnehavarens tillträde av fideikommisset suttit kvar i arrendet.

3 §.

Har vid denna lags ikraftträdande fideikommissrätten övergått till annan fideikommissinnehavare än den, som upplåtit arrendet, skall lagen, så vitt angår denne fideikommissinnehavares rätt, icke äga tillämpning å arrendeavtalet.

Vad denna lag stadgar skall icke tillämpas på avtal, varigenom jordbruk, som är att anse såsom huvudgård till ett fideikommiss, utarrenderats.

---

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

---

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 11 mars 1921.*

Närvarande:

Statsministern VON SYDOW, ministern för utrikes ärendena greve WRANGEL, statsråden ERICSSON, DAHLBERG, MURRAY, ELMQUIST, MALM, BERGQVIST, HAMMARSKJÖLD, EKEBERG, HANSSON, BESKOW.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Ekeberg anmälde jordkommissionens underdåniga skrivelse den 21 februari 1921 med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord, vilken skrivelse skulle såsom bilaga (bilaga B) fogas vid detta protokoll, samt anförde.

»Den 7 mars 1921 hava jordabalkssakkunniga anbefallts avgiva yttrande över jordkommissionens föreliggande förslag och hava de sakkunniga under gårdagen avgivit det infordrade utlåtandet. I detta anför de sakkunniga:

*Jordabalks-*  
*salkunniga.*

»Medan enligt gällande rätt arrendeavtal, som rörande fideikommissjord slutits för viss tid eller för arrendatorns livstid, vid fideikommissets övergång till ny innehavare kan av denne frånträdas, såvitt ej annat följer av fideikommissurkunden eller av särskilt, av Kungl. Maj:t fideikommissarie givet tillstånd att förfoga över jorden genom upplåtelse utöver egen besittningstid, avser lagförslaget att arrendeavtal av ifrågakomna slag skall gälla även mot ny fideikommissarie, där avtalet ej angår jordbruk, som är att anse såsom ett fideikommiss' huvudgård, eller ock i viss ordning prövats, att de avtalade arrendevillkoren med hänsyn till förhållandena vid avtalets slutande icke kunna anses skäligen, och att förty avtalets fortsatta tillämpning skulle i väsentlig mån eftersätta fideikommissariens berättigade anspråk. Prövningen skall ske i rättegång, som skall av den nye fideikommissarien anhängiggöras inom viss tid efter det han tillträtt fideikommisset.

Lika med jordkommissionen anse jordabalkssakkunniga önskvärt, att trygghet för arrendeavtalets bestånd må kunna beredas den, som arrenderat fideikommissjord för viss tid eller för egen livstid, men de sakkunniga draga i tvivelsmål, att den till skydd för såväl arrendatorns som ny fideikommissinnehavares rätt erforderliga uppskattning av arrendevillkorens skälighet med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets ingående skall kunna ske med vederbörlig noggrannhet och bereda arrendatorn avsedd trygghet, därest uppskattningen äger rum först efter avtalets slutande och sedan fideikommisset övergått till ny innehavare. Enligt de sakkunnigas mening skulle betydande fördelar stå att vinna, om uppskattningen kunde under medverkan av en god man, som tillvaratoge blivande fideikommissinnehavares rätt, eller av de i kungörelsen den 4 juni 1908 angående förändrade grunder för förvaltningen av kronans jordbruksdomäner omförmälda arrendeuppskattningsmän eller i annan av Konungen bestämd ordning ske före arrendeavtalets slutande. Endast därigenom torde arrendevillkorens överensstämmelse med vad efter förhållandena vid denna tidpunkt är att anse såsom skäligt kunna med säkerhet fastställas och arrendatorn beredas full trygghet; en sådan anordning skulle ock förebygga en oegentlighet, som lagförslaget icke utesluter, nämligen att samma arrendeavtal av den ene fideikommissarien efter den andre drages under domstols prövning. Då lagförslaget avser jämväl så kallade lägenhetsarrenden, för vilka den nu ifrågasatta proceduren törhända kan synas för tung, må beträffande dem framhållas, att dessa torde kunna få utan särskild prövning gälla mot ny fideikommissinnehavare, därest det stadgas att vid sådant arrende förekommande engångsavgift eller städja skall göras till fideikommisskapital. Tilläggas må emellertid, att just i fråga om lägenhetsarrenden torde i regel vara svårast att efteråt bestämma, vilka arrendevillkor vid tiden för upplåtelsen varit att anse såsom skäliga.

I övrigt hava de sakkunniga mot det föreliggande förslaget ej annat att erinra än att med hänsyn till ny fideikommissinnehavares intresse arrendetiden vid upplåtelse för viss tid måhända borde begränsas till tjugu år. Såsom förtjänster hos förslaget må framhållas, att det icke nödvändiggör uppskattning av arrendevillkorens skälighet för de sannolikt ej så få fall, då ny fideikommissarie finner sig kunna åtnöjas med oförändrade villkor, ävensom att den föreslagna lagen kan tillämpas jämväl i avseende å arrendeavtal, som upprättats före dess eventuella ikraftträdande.

De sakkunniga hava även tagit under överbäggande, huruvida förslagets lagfästande kan anses nödvändiggöra någon ändring i 1907 års

lag om nyttjanderätt till fast egendom. Denna lag stadgar icke själv något hinder för innehavare av fideikommiss att göra upplåtelse utöver egen besittningstid, men utgår i 2 kap. 2 § från att sådant hinder föreligger. Ehuruval denna paragraf rimligtvis icke skulle hava erhållit sin nuvarande lydelse, om vid dess tillkomst gällt en lag, enligt vilken en av fideikommissarie gjord arrendeupplåtelse under vissa förutsättningar varder bindande för ny fideikommissarie, lärar vid anförda förhållande icke kunna sägas, att den föreslagna lagen ändrar någon bestämmelse i den allmänna nyttjanderättslagen, utan i stället att den rubbar en av denna lag icke beroende rättsregel. De sakkunniga anse därför, att den nya lagens förhållande till äldre rätt tillräckligt framhålles, om lagen förses med en ingress, som utmärker att genom den nya lagen upphäves vad i lag och författning finnes däremot stridande.'

*Departementsschefen.*

Det av jordkommissionen framlagda lagförslaget avser att på ett undantag när bereda arrendeavtal rörande fideikommissjord, slutet för viss tid eller för arrendatorns livstid, giltighet jämväl mot annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren. Mot att så sker hava jordabalkssakkunniga icke haft något att erinra, och för egen del finner jag förslaget välbetänt. Under det att enligt kommissionens förslag arrendeavtal, varom här är fråga, skulle vara för ny fideikommissinnehavare bindande, därest icke i viss uti förslaget angiven ordning domstol givit förklarande i motsatt riktning, hava emellertid jordabalkssakkunniga ifrågasatt en anordning, varigenom avtalet alltid skulle vara mot ny innehavare av fideikommisset gällande men vid avtalets ingående iakttagas viss ordning, avseende att infatta garantier till skydd för såväl arrendatorns som en blivande fideikommissaries rätt. Otivelaktigt skulle vissa fördelar vara förenade med en sådan anordning. Emellertid synes det mig kunna ifrågasättas, om icke den av de sakkunniga föreslagna proceduren väl mycket inkräktar på avtalsfriheten. Härom må man emellertid hysa olika meningar. Vad som för mig är ett avgörande skäl för att giva kommissionens förslag företräde är, att genom detsamma även redan slutna avtal kunna erhålla förlängd giltighet utan att därigenom, så vitt jag kan finna, ny fideikommissaries intressen varda eftersatta. Jag anser mig på den grund icke böra frånga kommissionens förslag uti nu ifrågavarande hänseende.

Vad jordabalkssakkunniga anfört beträffande det förevarande lagförslagets förhållande till den allmänna nyttjanderättslagen föranleder icke till

någon erinran från min sida. Jag har därför låtit i förslaget införa en ingress i enlighet med vad de sakkunniga föreslagit.

Dessutom har i förslaget vidtagits en mindre redaktionell jämkning.»

Föredraganden uppläste härefter ifrågavarande förslag till lag med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord samt hemställde, att lagrådets utlåtande över förslaget, som var av den lydelse, bilaga A vid detta protokoll utvisar, måtte, för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål, inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen bifalla.

Ur protokollet:

*Ivar Brynolf.*

---

Bilaga A.

**Förslag**

till

**LAG**

med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord.

Med upphävande av vad lag och författning innehåller häremot stridande förordnas som följer:

## 1 §.

Har arrendeavtal rörande fideikommissjord slutits för viss tid eller för arrendatorns livstid, vare avtalet gällande jämväl för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren, därest icke, i den ordning nedan sägs, förklaring vinnes, att avtalet icke skall vara bindande.

## 2 §.

Vill fideikommissinnehavare vinna förklaring, som i 1 § sägs, stämme han, sist inom sex månader från det han tillträtt fideikommisset, arrendatorn till domstolen i den ort, där det upplåtna området eller största delen därav är beläget. Finner domstolen, att de avtalade arrendevillkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande icke kunna anses skäligen och att förty avtalets fortsatta tillämpning skulle i väsentlig mån eftersätta fideikommissariens berättigade anspråk, förklare avtalet icke vara för honom bindande; och vare arrendatorn pliktig avträda det upplåtna området å nästa fardag.

När skäl därtill äro, äger domstolen förordna, att utslaget må, på sätt utsökningslagen bestämmer, verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft. Är sådant förordnande meddelat, och fullföljes mot utslaget talan i högre rätt, äger, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändrings-



sökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställigheten icke må äga rum.

Förklaras avtalet icke vara för fideikommissarien bindande, äger denne, i den mån han ej åtnöjes med den i avtalet tingade arrendeavgiften, av arrendatorn bekomma skälig ersättning för den tid denne efter fideikommissariens tillträde av fideikommisset suttit kvar i arrendet.

3 §.

Vad denna lag stadgar skall icke tillämpas på avtal, varigenom jordbruk, som är att anse såsom huvudgård till ett fideikommiss, utarrenderats, ej heller på arrendeavtal ifråga om vilket det förhållandet föreligger, att vid lagens trädande i tillämpning fideikommissrätten övergått till annan fideikommissarie än den, som upplåtit arrendet, samt denne icke kan anses bunden av avtalet.

---

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

---

*Bilaga B.**Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet.*

Till jordkommissionen har från Skånes arrendatorers förening ingivits en skrivelse, vari anföres bland annat följande:

»Ett vanligt arrendeavtal rubbas såsom bekant icke av fastighetsägarens död, utan arrendatorn äger fortfarande besitta egendomen till utgången av den stipulerade arrendetiden, såvitt denna omfattar viss tid ej över 50 år eller arrendatorns livstid. Annorlunda är däremot förhållandet, om den utarrenderade fastigheten är av fideikommissnatur. Ett arrendeavtal å dylik egendom är nämligen icke bindande utöver upplåtarens besittningstid (livstid), för den händelse icke i särskild ordning sådan giltighet beretts avtalet, exempelvis genom Kungl. Maj:ts tillstånd. Denna omständighet är emellertid för vederbörande arrendator till stor olägenhet. Det är nämligen ofta för en arrendator nödvändigt att vidtaga förbättringar å den arrenderade egendomen, även om upplåtarens tillstånd därtill icke lämnats, för vilka förbättringar arrendatorn sålunda i regel ej erhåller någon ersättning vid arrendets frånträdan. I de fall, då arrendatorn kan räkna med en viss säker arrendetid, är emellertid olägenheten härav icke så stor. I dylika fall har nämligen arrendatorn möjlighet att kalkylera med den nytta, jordförbättringen medför för honom själv, och förmår sålunda avväga kostnaderna därför, så att de ungefärligen motsvaras av den utvunna nyttan under arrendetiden. Så är däremot icke fallet med en arrendator å fideikommissegendom. Även om denne har ett arrende, på vilket återstår ett avsevärt antal år och som sålunda mycket väl i och för sig kunde motivera en jordförbättring utan upplåtarens därom inhämtade medgivande, så förefinnes härvid alltid risken, att denne skall avlida långt före arrendetidens slut och arrendatorn i så fall tillskyndas förlust genom att gå miste om ersättning för den gjorda förbättringen. En omständighet, som är ägnad att betydligt öka den nu påvisade olägenheten beträffande arrende av fideikommissjord, är den, att det ofta är svårare att förmå upplåtaren härav till erforderliga jordförbättringar, på grund av att finansieringen därav är förknippad med vissa svårigheter, då fideikommissegendom icke utan Kungl. Maj:ts tillstånd får belastas med inteckning och upplåtaren i regel icke torde vara benägen att bekosta förbättring med annat än fideikommissmedel. Då sålunda arrendatorer av fideikommissjord i större utsträckning än andra arrendatorer torde vara nödsakade att, för drivande av ett rationellt jordbruk, på

egen risk företaga jordförbättringar, synes det skäligen obilligt, att de i sin besittningsrätt skola vara sämre ställda än andra arrendatorer. Något hinder för att i ovanberörda hänseende likställa arrendeavtal rörande såväl vanlig jord som fideikommissjord torde näppe-  
ligen finnas på grund av fideikommissrättens juridiska natur av blott besittningsrätt och ej äganderätt.»

Enligt arrendelagen skall upplåtelse på arrende (jordbruksarrende) ske för viss i avtalet bestämd tid eller för arrendatorns livstid. Är arrendetiden icke sålunda bestämd, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år.

Såsom motiv för detta stadgande framhöll på sin tid lagberedningen, att det vid ordnandet av arrendelagstiftningen måste betraktas såsom ett av de viktigaste önskemålen, att arrendatorn alltid hade sig tillförsäkrad en fullt bestämd, ej allt för kort besittningstid. Osäkerhet i besittningen av den arrenderade jorden kunde icke undgå att i viss mån verka förlamande på arrendatorns vilja och förmåga att driva upp jordbruket och tryckande i personligt avseende. Dessa enligt kommissionens åsikt fullt riktiga synpunkter äga givetvis tillämpning även på arrenden av fideikommissjord. Enligt gängse uppfattning kan dock en arrendator under fideikommiss, han må hava avtal på viss bestämd tid eller för sin livstid, icke göra detta avtal gällande mot annan fideikommissarie än den som upplåtit arrendet, d. v. s. utfärdat arrendekontraktet eller sedermera godkänt detsamma. Avlider upplåtaren, innan den av honom utfästa arrendetiden lupit till ända, anses hans efterträdare i fideikommissrätten kunna återtaga det av företrädaren upplåtna området och fordra nytt avtal med arrendatorn. Skulle upplåtaren avlida och ny innehavare tillträda fideikommisset, innan ens fem år av arrendetiden förflutit, lär arrendatorn icke ens kunna påfordra, att hans arrende skall gälla de i andra fall såsom minimetid avsedda fem år.

Att en sådan anordning av fideikommissarrendatorernas arrendeförhållanden är högst otillfredsställande har länge varit erkänt och har ytterligare belysts i den härovan refererade skrivelserna från den skånska arrendatorsföreningen. Att olägenheterna därav först på senaste tiden trätt i dagen och blivit mera allmänt kända, torde hava sin grund däri, att fideikommissarierna förr i tiden i regel icke plägade använda sig av den formellt lagliga rätt, som anses tillkomma dem, utan respekterade de avtal som företrädaren slutit, därest dessa icke ordnats på sådant sätt att de uppenbarligen kränkte efterträdarens rätt. De senaste årens stegrade fastighetsvärden hava dragit med sig en ganska kraftig höjning av arrendebeloppen för utarrenderade fastigheter och nytillträdande fideikommissarier hava icke försummat att med användande av sagda rätt kräva nya avtal med sina arrendatorer, därvid arrendena blivit ganska väsentligt höjda. Har en arrendator, vars arrendetid icke gått till ända, icke ansett sig kunna tillmötesgå fideikommissariens anspråk på förhöjt arrende, har följden blivit, att han måst lämna en arrendegård, som kanske i flera generationer varit i hans släkt.

Enligt kommissionens åsikt bör i fråga om fideikommissarrenden huvudsakligen gälla samma regler som beträffande arrende av annan jord, därest det icke i själva fideikommissinstitutionen såsom sådan kan påvisas något bestämt hinder mot en sådan anordning. Något sådant hinder torde dock icke finnas.

Det för fideikommissinstitutionen kännetecknande är, att med avseende å viss egendom anordnats en särskild successionsordning, annan än den i lag bestämda. Konstitutivt för fideikommiss är icke, att detta upprättats genom testamente. Fideikommiss kan hava stiftats även genom annan rättshandling. Ändamålet med stiftandet av s. k. familje-

fideikommiss har varit att för all framtid bereda trygghet åt en viss släkt. I 1686 års testamentsstadga uttrycktes saken sålunda, att den som stiftade ett familjefideikommiss gjorde detta genom »en perpetuell förordning till sin släkts heder och konserveration».

Beträffande fideikommissgodsets förvaltning skola givetvis fideikommissurkundens bestämmelser lända till efterrättelse. Vanlig bestämmelse i fideikommissurkunderna är, att den som enligt den i urkunden stadgade successionsordningen tillträder fideikommisset äger att under sin livstid innehava fideikommisset och tillgodonjuta dess avkastning med skyldighet att förvalta fideikommissgodset så, att detsamma kan i oförminskat skick tillgodokomma hans efterträdare i fideikommissrätten. Till sin juridiska karaktär är fideikommiss således närmast att likställa med en stiftelse, och det är ju också att märka att i språkbruket fideikommiss esomoftast betecknas med ordet fideikommissstiftelse. I de särskilda fideikommissurkunderna kan denna karaktär av stiftelse vara mer eller mindre starkt betonad. Det gives exempel på urkunder, som ganska kraftigt framhäva, att varje särskild fideikommissarie endast är förvaltare av fideikommissgodset, och föreskriva kontroll å förvaltningen genom fideikommissariens närmaste anförvanter. Å andra sidan finnas urkunder, som beträffande förvaltningen av fideikommissgodset endast uttala regeln, att fideikommissarien icke får avyttra det eller belasta det med gäld (icke abalienera och icke gravera).

Med den sålunda angivna karaktären av fideikommiss såsom en stiftelse torde det icke strida att tillerkänna fideikommissarie befogenhet att med bindande verkan även för kommande fideikommissinnehavare utarrendera de till fideikommisset hörande arrendegårdar. Tvärtom torde det vara en fideikommissaries skyldighet att söka åstadkomma utarrendering på de för fideikommissstiftelsen såsom sådan fördelaktigaste villkor. Härvid äro två omständigheter att märka. Dels utgöras de till ett fideikommiss hörande arrendegårdar av fastigheter, som aldrig brukas av fideikommissarien själf utan ständigt äro utarrenderade, och dels ligger det i arrendesystemets natur, att en trygg besittning för arrendatorn skapar förutsättningar för en bättre skötsel av den arrenderade fastigheten och alltså jämväl ländar fideikommisset och dess innehavare till gagn. Då nu, enligt vad ovan sagts, en fideikommissarie kan anses såsom förvaltare av och avkomsttagare till den av honom innehavda fideikommissstiftelsen med skyldighet att överlämna stiftelsens tillhörigheter i oförminskat skick till sin efterträdare enligt fideikommissurkunden, torde av denna hans vårdnadsplikt följa, att han bör utarrendera fideikommissets för ständig utarrendering avsedda arrendegårdar på det för fideikommissstiftelsen såsom sådan förmånligaste sätt. Men det för fideikommissstiftelsen förmånligaste utarrenderingssättet är, såsom ovan erinrats, det som skänker trygg besittning åt arrendatorerna. Härav torde följa, att en nytillträdande fideikommissarie bör vara bunden av de utav hans företrädare slutna arrendeavtalen, därest dessa uppgjorts så, att de äro till gagn för fideikommissstiftelsen och ägnade att stärka dennas fortbestånd. Har en fideikommissarie vid utarrendering av fideikommissets arrendegårdar iakttagit detta, har han fullgjort sina förpliktelser mot den stiftelse han förvaltats och tagit avkomsten av, och hans efterträdare bör vara bunden av avtalen, då stiftelsens rätt och bästa blivit tillgodosedd och han själf följaktligen icke lider intrång i sin rätt till fideikommisset.

Vad sålunda anförts äger dock icke tillämpning å utarrendering av jordbruk, som är att anse såsom ett fideikommiss' huvudgård. En sådan är ju avsedd för fideikommissariens personliga begagnande, vadan en utarrendering därav ej bör lägga hinder i vägen

för en nytillträdande fideikommissarie att genast vid sitt tillträde av fideikommisset övertaga brukandet av denna gård.

Av det sagda framgår, att den hittills förhärskande åsikten angående fideikommissarrendens giltighet eller att de binda endast upplåtaren och icke hans efterträdare i fideikommissinnehavet icke kan göra anspråk på att vara en nödvändig konsekvens av fideikommissinstitutionens väsen. Skälet till att denna åsikt blivit förhärskande torde hava varit, att man, då reglerande bestämmelser därutinnan saknats, ansett skyldig hänsyn till en nytillträdande fideikommissaries intressen kräva garanti för, att hans företrädare icke på ett egen nyttigt sätt handhade fideikommissets förvaltning. Emellertid har, enligt kommissionens mening, åt sagda åsikt förlänats en allmängiltighet, som icke varit av behovet påkallad. Såsom ovan framhållits, gives det nämligen fideikommissurkunder, som innehålla ganska detaljerade bestämmelser rörande kontroll å fideikommissariens förvaltning, och enligt kommissionens förmenande torde ovanberörda åsikt rörande fideikommissarrendens giltighet näppeligen vara tillämplig å fideikommiss av sådan art. För övrigt må observeras, att det stått den lagstiftande makten fritt att genom uttryckligt lagbud reglera hithörande förhållanden.

Kommissionen finner alltså den härovan av kommissionen framförda uppfattningen rörande fideikommissarrendens giltighet mera förenlig med fideikommissinstitutionens natur och syftemål. Denna uppfattning tillägger fideikommissinnehavare befogenhet att med bindande verkan för sin efterträdare ingå arrendeavtal rörande fideikommissets ständigt utarrenderade arrendegårdar. Härigenom skiftas också rätt åt ömse sidor. Liksom i tider med stigande arrendevärden en nytillträdande fideikommissarie icke kan till sin personliga fördel utnyttja konjunkturen genom att höja det av företrädaren avtalade arrendet, så tillskyndas fideikommisset och dess innehavare en fördel, därest under löpande arrendeperiod arrendevärdena skulle sjunka, ity att arrendatorn då är bunden av det en gång slutna avtalet även gentemot upplåtarens efterträdare i fideikommissinnehavet.

Bortsett emellertid från vad i det föregående anförts, kräva viktiga samhälleliga skäl, att åt arrendatorerna av fideikommissgårdar beredes den tryggheten i deras ställning, att av dem slutna arrendeavtal tillerkännes giltighet för hela den tid, varför avtalen ingåtts. Såsom ovan redan framhållits hava de arrenden, varom här är fråga, i regel avseende å jordbruksfastigheter, som aldrig och i varje fall icke under flera generationer brukats av fideikommissarierna själva. Oftast gå sådana gårdar i arrende från far till son och hava sålunda innehafts av samma släkt sedan mycket lång tid tillbaka. Att sådana arrendatorer skola vara utsatta för äventyret att vid ombyte i fideikommissinnehavet få sina kontrakt hävda och påtvingas hårdare villkor än som enligt deras icke utlupna kontrakt överenskommits kan icke anses rättfärdigt. Och det är till skada för landets jordbruk, att det betydande antal jordbruksfastigheter, varom här är fråga, skola brukas under så pass otrygga förhållanden. Enligt en för kommissionens räkning utarbetad statistik, avseende år 1919, uppgick antalet brukningsdelar i riket, brukade av arrendatorer, till 99,691, varav 7,060 brukningsdelar hörde till fideikommiss. Samtliga arrendatorer i riket brukade tillhoppa 971,116 hektar åkerjord, varav på fideikommissarrendena kommo 112,512 hektar.

Då, såsom ovan framhållits, själva fideikommissinstitutionen såsom sådan icke lär i sig innebära något hinder mot att, med det undantag här ovan anmärkts, låta fideikommissarrenden gälla hela den tid, varför arrendeavtalen slutits, blott det tillses att korrektiv finnes mot ett egen nyttigt förfarande därutinnan från fideikommissariernas sida; då vidare

viktiga samhälleliga skäl, nämligen dels billig hänsyn till en ganska stor jordbrukarklass' berättigade anspråk på trygghet i sin besittning och dels det samhällsekonomiska kravet på att fideikommissjordbruken hållas i nivå med andra jordbruk, med styrka tala för ett hävande av den för närvarande allmänt praktiserade rättssatsen om fideikommissarrendenas giltighet, förmenar kommissionen, att fullgod anledning finnes för den lagstiftande makten att genom uttryckligt lagbud ordna hithörande frågor. Då vidare, sedan uppmärksamheten på frågan nu blivit väckt, tvistigheter kunna befaras uppstå om vad som är rätt i omhandlade fråga, synes det kommissionen angeläget, att frågan *snarast möjligt* ordnas genom lagstiftningsakt.

Såsom bevis på den ofria ställning, vari fideikommissarrendatorer befinna sig, och det tvångsläge, vari berörda rättssats försätter dem, vill kommissionen anföra följande exempel.

Under de allra senaste åren har det, uppenbarligen till följd av det stegrade penningpriset på jordbruksfastigheter, blivit ganska vanligt, att innehavarna av landets större fideikommiss hos Kungl. Maj:t söka tillstånd att få försälja sina arrendegårdar. Ett flertal sådana ansökningar hava av Kungl. Maj:t bifallits. Sedan mars 1920 har Kungl. Maj:t, innan dylikt ärende avgjorts, inhämtat kommissionens yttrande däri, och kommissionen har i frågan intagit den principiella ståndpunkten, att ifrågasatta försäljningar tillstyrkts, därest de ske till de å respektive arrendegårdar befintliga arrendatorerna för pris, som icke överstiga gårdarnas skäliga värde sådant detta uttrönts vid värdering genom några för sakkunskap och trovärdighet kända personer.

I ett dylikt ärende rörande ett skänkt fideikommiss, vilket ärende för närvarande är beroende på kommissionens prövning, förhåller det sig så, att ny fideikommissarie skall tillträda fideikommisset den 14 hästa mars; och man har utgått ifrån, att förutberörda allmänna rättssats äger tillämpning och att således arrendeavtalen rörande fideikommissets alla arrendegårdar upphöra sagda dag. Dock synes det kommissionen som om urkunden för detta fideikommiss ganska tydligt talar för riktigheten av kommissionens här ovan uttalade åsikt. Emellertid har fideikommissarien hos Kungl. Maj:t anhållit att få försälja 38 utarrenderade områden. Med 11 arrendatorer hava villkorliga köp redan avslutats. Fyra gårdar skulle, likaledes enligt redan upprättade villkorliga köp, säljas icke till därå varande arrendatorer, utan till andra personer. Beträffande övriga 23 arrendeställen hava, såvitt handlingarna visa, icke upprättats köpeavtal.

Det är ju givet, att samtliga dessa arrendatorer inför utsikten att icke få nya arrende-kontrakt för tiden från den 14 nästa mars, icke kunna anses befinna sig i en fullt fri förhandlingsställning, då det gäller att med den nya fideikommissarien avhandla angående vad som beträffande deras arrendegårdar skall iakttagas för tiden efter den 14 nästa mars. Fideikommissarien skulle det stå fritt att taga igen gårdarna från sagda dag och lämna dem på arrende åt andra personer och han skulle hava makt att sätta upp arrendena oskäligt. Inför dessa utsikter liksom tvingas arrendatorerna, därest de önska hava kvar sina gårdar, att antaga fideikommissariens försäljningsanbud, ehuru de väl torde inse, att även en för närvarande såsom skälig ansedd köpeskilling måste te sig synnerligen hög, då penningprisen å jordbruksfastigheter äro i sjunkande och ett lägre pris skulle erbjuda sig, därest köp komme till stånd först då den avtalade arrendetiden utgår. Beträffande de fyra arrendegårdar, som villkorligt försålts till andra än de nuvarande arrendatorerna, föreligger för dessa utsikten att de icke få förnyat arrende, utan att deras arrendegårdar utlegas till dem, som med fideikommissarien träffat villkorliga köpeavtal.

För att åvägbringa full klarhet rörande fideikommissarrendenas giltighetstid och för att undanröja de här ovan skildrade missförhållandena ifråga om dessa arrenden har kommissionen utarbetat bifogade förslag, som härmed överlämnas under framhållande tillika, att därest Kungl. Maj:t skulle dela kommissionens i saken uttalade åsikt, ärendet torde tarva skyndsam behandling.

Beträffande förslagens innehåll må följande anföras.

Lagen skulle tillämpas på samtliga arrendeavtal rörande fideikommissjord, som falla under andra kapitlet i nyttjanderättslagen, således både rena jordbruksarrenden och lägenhetsarrenden. Att från lagens tillämpning undantaga lägenhetsarrenden har kommissionen icke ansett behöfligt eller lämpligt. Mera sällan torde inträffa, att nytillträdande fideikommissarier påfordra nytt avtal med innehavare av sådant arrende, vadan den i förslaget uppställda rättsregeln redan i praktiken kan anses hava vunnit tillämpning ifråga om lägenhetsarrendena. Det torde också ur rättstillämpningssynpunkt få anses fördelaktigt, att ensartade regler såvitt möjligt gälla för alla arrenden.

Lagens huvudregel är, att arrendeavtal rörande fideikommissjord skola gälla hela den tid, som mellan den upplåtande fideikommissarien och arrendatorn avtalats. Skulle upplåtaren frånträda fideikommisset, innan avtalstiden lupit till ända, blir avtalet således gällande för den nytillträdande fideikommissarien. För att tillgodose dennes berättigade intressen lämnar förslaget honom möjlighet att få prövat, huruvida han skall anses bunden av avtalet. I vilken ordning sådan prövning må äga rum, angives i förslagens 2 §. Förutsättning för bifall till fideikommissariens påstående är, att avtalets fortsatta tillämpning skulle i väsentlig mån eftersätta hans berättigade anspråk. När detta skall anses vara fallet, kan icke genom allmänna regler fastslås, utan får det överlämnas åt domstolen att efter sig företeende omständigheter bedöma varje särskilt fall.

En följd av bifall till fideikommissariens talan är, att avtalet anses hava upphört i och med fideikommissariens tillträde till fideikommisset. Arrendatorn bör således vara skyldig att genast avträda det upplåtna området, men då ett arrendes avbrytande på annan tidpunkt än laga fardag kan vara olämpligt även för jordägaren, har förslaget berättigat arrendatorn att sitta kvar till nästa 14 mars, med rätt för domstolen, när skäl därtill äro, att förordna om utslagens verkställighet, utan hinder därav att det ej vunnit laga kraft. Å andra sidan är fideikommissariens anspråk på arrendeavgift för den tid arrendatorn innehaft gården efter det fideikommissariens tillträtt fideikommisset givetvis, då avtalet ej är bindande för honom, icke inskränkt till vad i arrendeavtalet överenskommits. Därest han ej åtnöjes med den i sagda avtal stadgade avgälden, äger han att av arrendatorn kräva skäligen gottgörelse för tiden från sitt tillträde av fideikommisset till dess arrendatorn avträder området. Domstolen har att på därom framställt yrkande bestämma denna avgäld.

Lagen bör, såsom i den allmänna motiveringen erinrats, icke äga tillämpning å avtal, varigenom utarrenderats jordbruk, som är att anse såsom ett fideikommiss' huvudgård. Vad som skall förstås med huvudgård torde i varje särskilt fall ej möta någon svårighet att bedöma. Består fideikommisset av endast en större jordbruksfastighet, blir denna givetvis att anse såsom huvudgård. Syftet med bestämmelsen är nämligen den, att en nytillträdande fideikommissarie icke skall vara betagen möjligheten att själv disponera över det

jordbruk, som utgör fideikommissets så att säga kärna och som plägar vara förenat med innehavet av den bostadsbyggnad, vilken är avsedd för fideikommissariens eget begagnande.

Lagen bör ej heller tillämpas på arrendeavtal, ifråga om vilket det förhållande föreligger, att vid lagens ikraftträdande fideikommissrätten övergått till annan fideikommissarie än den som upplåtit arrendet samt denne är berättigad att betrakta de av företrädaren slutna arrendeavtalen såsom för sig icke bindande. Det är arrendatorn således icke betaget att gentemot den nye fideikommissarien göra gällande sitt arrendeavtals fortsatta giltighet, därest det ur fideikommissurkunden kan härledas rätt för den fideikommissarie, som upplåtit arrendet, att utarrendera med bindande verkan för sin efterträdare. Huruvida arrendatorn genom att frånträda arrendet eller genom att mottaga nytt arrendekontrakt av den nye fideikommissarien skall anses hava frånträtt sagda rätt får avgöras enligt allmänna rättsregler.

Stockholm den 21 februari 1921.

På jordkommissionens vägnar:

J. HANSSON.

*Seve Ekberg.*

---



## Förslag till lag med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord.

### 1 §.

Har arrendeavtal rörande fideikommissjord slutits för viss tid eller för arrendatorns livstid, vare avtalet gällande jämväl för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren, därest icke, i den ordning nedan sägs, förklaring vinnes, att avtalet icke skall vara bindande.

### 2 §.

Vill fideikommissinnehavare vinna förklaring, som i 1 § sägs, stämme han, sist inom sex månader från det han tillträtt fideikommisset, arrendatorn till domstolen i den ort, där det upplåtna området eller största delen därav är beläget. Finner domstolen, att de avtalade arrendevillkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande icke kunna anses skäligen och att förty avtalets fortsatta tillämpning skulle i väsentlig mån efterätta fideikommissariens berättigade anspråk, förklare avtalet icke vara för honom bindande; och vare arrendatorn pliktig avträda det upplåtna området å nästa fardag.

När skäl därtill äro, äger domstolen förordna, att utslaget må, på sätt utsökningslagen bestämmer, verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft. Är sådant förordnande meddelat, och fullföljes mot utslaget talan i högre rätt, äger, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändringssökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställigheten icke må äga rum.

Förklaras avtalet icke vara för fideikommissarien bindande, äger denne, i den mån han ej åtnöjes med den i avtalet tingade arrendeavgiften, av arrendatorn bekomma skäligen ersättning för den tid denne efter fideikommissariens tillträde av fideikommisset suttit kvar i arrendet.

### 3 §.

Vad denna lag stadgar skall icke tillämpas på avtal, varigenom jordbruk, som är att anse såsom ett fideikommiss' huvudgård, utarrenderats, ej heller på arrendeavtal ifråga om vilket det förhållandet föreligger, att vid lagens trädande i tillämpning fideikommissrätten övergått till annan fideikommissarie än den, som upplåtit arrendet, samt denne icke kan anses bunden av avtalet.

---

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

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd torsdagen den  
17 mars 1921.*

Närvarande:

Justitierådet BERGLÖF, regeringsrådet ERNBERG, justitieråden MOLIN,  
APPELBERG.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 11 mars 1921, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat *förslag till lag med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av assessorn Seve Ekberg.

*Lagrådet yttrade:*

Giltiga skäl synas vara anförda för lagbestämmelser i den riktning, som med det remitterade förslaget avses.

Beträffande den angivna förutsättningen för att ett upprättat arrendavtal skall kunna förklaras icke vara bindande för en ny fideikommissarie må anmärkas följande. Enligt motiven skulle denna förutsättning anses föreligga, därest avtalets fortsatta tillämpning skulle i väsentlig mån eftersätta hans berättigade anspråk. Dessa ordalag hava visserligen kommit till användning i förslagets 2 §, men samtidigt säges ett sådant väsentligt eftersättande föreligga endast om de avtalade arrendevillkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande icke kunna anses skäliga. Härigenom har för möjligheten att förklara avtalet icke bindande dragits en alltför snäv gräns. Även om arrendevillkoren äro i och för sig fullt

skäligen, kunna de nämligen innebära en kränkning av den senare fideikommissariens rätt. Detta är exempelvis fallet, om arrendet icke är jämnt fördelat över hela arrendetiden, utan större förmåner i penningar eller på annat sätt tillfalla fideikommissinnehavaren under de tidigare arrendeåren än under de senare. Då intet hindrar, att arrendatorn åtager sig att i större eller mindre omfattning fullgöra sina förpliktelser i förskott, utan att därför arrendevillkoren behöva hava blivit för honom oskäligt förmånliga, skulle sålunda den upplåtande fideikommissarien hava möjlighet att tillgodogöra sig en del av fideikommissets avkastning, som rätteligen borde belöpa på hans efterträdares besittningstid. Nu antydda oegentlighet synes lämpligen kunna avhjälpas därigenom att åt ifrågavarande stadgande gives ungefärligen det innehåll, att avtalet må kunna förklaras icke vara för nye fideikommissarien bindande, ifall de avtalade arrendevillkoren med hänsyn till jordvärdet i orten vid tiden för avtalets slutande icke kunna anses skäligen eller eljest finnas i väsentlig mån stridande mot en blivande fideikommissaries berättigade anspråk.

Med stadgandet i sista ledet av 3 § har uppenbarligen avsetts föreskriva, att därest före lagens ikraftträdande fideikommissrätten övergått å annan än upplåtaren av arrende, lagen icke skall vara, så vitt angår denne fideikommissaries rätt, gällande i fråga om arrendeavtalet. Detta har ej kommit till tillfredsställande uttryck i lagtexten, som därför torde böra omformuleras. Därvid bör satsen »samt denne icke kan anses bunden av avtalet» uteslutas såsom överflödig och i viss mån vilseledande.

Ur protokollet:

*Erik Ölander.*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden hållet inför  
Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet  
å Stockholms slott fredagen den 18 mars 1921.*

Närvarande:

Statsministern VON SYDOW, ministern för utrikes ärendena greve WRANGEL, statsråden ERICSSON, DAHLBERG, MURRAY, ELMQUIST, MALM, BERGQVIST, HAMMARSKJÖLD, EKEBERG, HANSSON, BESKOW.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Ekeberg anmälde lagrådets under gårdagen avgivna utlåtande över det den 11 mars 1921 till lagrådet remitterade förslaget till lag med vissa bestämmelser rörande arrende av fideikommissjord.

Efter att hava redogjort för innehållet i lagrådets utlåtande anförde föredraganden, att han i anledning av vad lagrådet erinrat låtit omarbета förslagets 2 och 3 §§ samt att därjämte i förslaget vidtagits några redaktionella jämkningar.

Föredraganden uppläste härefter det sålunda omarbetade förslaget samt hemställde, att det måtte, jämlikt § 87 regeringsformen, genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten förordna, att till riksdagen skulle avlätas proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*N. Cervin.*