

Nr 111.

Av herr **Möller**, med förslag till lag om förlängning av vissa arrendeavtal.

Förslag till lag om förlängning av vissa arrendeavtal förelades riksdagen första gången 1920 i en Kungl. Maj:ts proposition. Lagförslaget blev av andra lagutskottet tillstyrkt men avlogs av båda kamrarna. 1921 kom frågan åter under riksdagens prövning genom motion i första kammaren av herr Lindhagen. Lagförslaget avstyrktes denna gång av utskottet och avlogs av båda kamrarna. Vid fjolårets riksdag framförde Kungl. Maj:t åter lagförslaget i samma skick som vid 1920 års riksdag. Motioner i samma syfte väcktes dessutom i första kammaren av herr Lindhagen och i andra kammaren av herr Vennerström. Andra lagutskottet tillstyrkte Kungl. Maj:ts förslag, men hemställde om bifall till herr Lindhagens motion att lagen måtte utsträckas att gälla alla underarrendatorer till dem, som arrenderade jord tillhörig kronan, kommun eller allmän inrättning. Ut-låtandet åtföljdes av flera reservationer. Herr B. Petré m. fl. yrkade avslag å propositionen och motionerna; herrar Tjällgren och Nilsson i Vibberbo, att lagen borde begränsas till att avse allenast vissa slag av jordägare, nämligen bolag, ekonomiska föreningar och innehavare av fideikommiss-egendomar; herr Lindhagen att systemet med arrendeavtals förlängning skulle göras automatiskt verkande, träda i funktion av sig självt över hela linjen. Första kammaren avlog men andra kammaren biföll utskottets hemställan.

Motiven för framläggande av ifrågavarande lagförslag torde böra bringas i erinran.

Till jordkommissionens övervägande ha hänskjutits åtskilliga spørsmål rörande jordfrågan, däribland frågorna om en hela riket omfattande social arrendelagstiftning samt om tvångsavlösning av jord för tillgodoseende av jordbruksändamål. Ävenledes bringas i erinran hurusom jordkommissionen befarat, att jordägare, för att undvika de eventuella olägenheter, som kunna bliva förbundna med en blivande lagstiftning på nämnda rätts område, skulle genom indragning av arrenden söka undvika dessa olägenheter. Det

var för att förhindra dylika åtgärder från jordägarnas sida som lagförslaget tillkom. Därjämte framhöll jordkommissionen, att en indragning i större eller mindre omfattning av arrenden vore i socialt avseende förenat med betydande olägenheter.

Dessa för lagförslaget grundläggande motiv äga fortfarande giltighet. Vid frågans behandling i riksdagen har med styrka hävdats, att farhågorna för uppsägning av arrendeavtal varit obefogade och att sådana uppsägningar icke förekommit i nämnvärd utsträckning. Detta är emellertid ett misstag. Ett mycket stort antal arrendatorer, som inrymts under den föreslagna lagen, har måst frånträda arrende, där i många fall innehavarna lagt ned sitt livs arbete och möda. Uppsägningar med ty åtföljande avflyttningar förekomma till och med där arrendet innehafts århundraden igenom av samma släkt. Det kan icke vara behöfligt att här utpeka fall, där sådant förekommit och förekommer. Vederbörande utskott torde icke sakna möjlighet att, om så önskas, skaffa sig kännedom därom.

Ett förhållande, som i hög grad påkallar uppmärksamhet, är tendensen att driva upp arrendeavgifterna till en oskäligen höjd. En dylik åtgärd behöves icke nödvändigtvis vara förestavad av önskan från jordägarens sida att indraga det utarrenderade torpet eller arrendegården. Men effekten för torparen eller arrendatorn blir densamma. Jordägarens motiv äro för honom under sådana förhållanden skäligen likgiltiga. Det kan ur sociala och andra synpunkter icke vara likgiltigt om stora grupper av strävsamma jordbrukare på detta sätt antingen försvinna eller få se sin ekonomiska ställning försvårad genom åtgärder från jordägarnas sida. Inför dessa företeelser kunna eller få statsmakterna icke stå likgiltiga, allt under det staten offrar miljoner för att skapa nya jordbrukarehem. I avvaktan på mera omfattande åtgärder för att trygga den kategori av jordbrukare det här gäller, bör det provisoriska lagförslaget komma i tillämpning.

Under ärendets handläggning i utskott och riksdag såväl som i den allmänna diskussionen har det centrala i denna fråga i skydd för den svagare parten fått skymmas bort av saken icke vidkommande omständigheter. Jordäganderätten vore i fara, enär tvångsarrendeförlängningen är inkörsporten till tvångsavlösning. Alla de olägenheter, som förmenas vara förenade med tvångsavlösning, har fått tjäna som motiv för att stjälpå lagen. Förslag om tvångsavlösning för torpare, arrendatorer och deras vederlikar föreligger icke. Diskussionen därom bör lämpligen anstå tills utarbetade förslag föreligga. Nu är det fråga om att ge den mest skyddslösa delen av jordens brukare ett stöd, som de äro i trängande behov av och vars undandragande kan ha ödesdigra följder för dem. Att lagens tillämpning

skulle vara förenad med olägenheter för ena eller andra parten har icke kunnat påvisas.

Lagen om förlängning av vissa arrendeavtal synes lämpligen böra antagas i den form, vari den av Kungl. Maj:t förelades fjolårets riksdag.

Med anledning av herr Lindhagens motion hemställde vederbörande utskott om sådan ändring i lagförslaget, att lagen utsträcktes att omfatta alla underarrendatorer till dem som arrendera jord tillhörig kronan, kommun eller allmän inrättning. Det synes näppeligen föreligga skäl för en dylik utsträckning av lagens giltighetsområde. S. k. underarrendatorer på kronoegendomar äro numera icke uti den beroende ställning till arrendatorn av huvudgården, som tidigare varit förhållandet, vare sig i fråga om arrendebelopp eller tiden för upplåtelsen, att en tvångsförlängning kan anses vara motiverad. Dessutom torde till innevarande riksdag från Kungl. Maj:t vara att förvänta förslag om tryggad besittningsrätt för innehavare av kronojord. Underarrendatorer av annan publik jord torde numera ävenledes vara tryggade mot uppsägning och avhysning.

Beträffande den tid, då arrendeavtalet utgår, har i föregående lagförslag förutsatts tiden före den 1 januari 1925. Lämpligt torde vara att utsträcka densamma till den 1 januari 1927.

På grund av vad sålunda anförts hemställes, att riksdagen måtte för sin del antaga följande

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 1927, 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. I fråga 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 forfarande 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 jord-

ägaren 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, så vitt 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 åvägbringa förlikning mellan parterna. Sådan förlikning skall upprättas skriftligen samt undertecknas av parterna och bestyrkas av nämndens ordförande. Nämnden må ej fatta beslut, med mindre den är fulltalig. Har var röstande sin mening, och kunna ej två meningar sammanjämkas, gälle ordförandens.

8 §.

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med nämndens beslut, äge 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, bestämmas 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 be-
träffande 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 1923.

Har i arrendeavtal stadgats, att avtalet, därest uppsägning ej sker, skall varda förlängt, och har arrendatorn före utgången av den avtalade uppsägnings-
tiden jämlikt 3 § påfordrat förlängning av arrende-
tiden, 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 kvarsuttit å den arrenderade egendomen.

Stockholm den 20 januari 1923.

Gustav Möller.