

Nr 285.

Av herr **Andersson, Verner**, om vissa ändringar i och tillägg till lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Under det att de s. k. sociala arrendebestämmelserna till största delen äro av tvingande natur, kunna allmänna arrendelagens bestämmelser, vilka återfinnas i 2 kap. av 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom, med allenast få undantag sättas ur kraft genom avtal mellan parterna — jordägaren och arrendatorn.

I allmänna arrendelagens 43 § föreskrives i vilka fall undantag gäller från den fria avtalsrätten. Där omnämnas 1 § (arrendeavtalets form), 2 § första stycket (vissa bestämmelser om arrendetid), 3 § (rätt att frånträda arrendeavtal före arrendetidens slut), med vilket stadgande torde jämföras innehållet i 9, 27, 28, 33—37 och 39 §§, samt slutligen 7 § (angående arbetsskyldighet, som föreskrivits i arrendeavtal).

Det har mångenstädes i vårt land visat sig, att vissa jordägare i avsevärd mån missbruka den rätt till avtalsfrihet, som gällande lag i så stor utsträckning medgiver. Den starka ställning, som vid avtalets ingående jordägaren intager i förhållande till den blivande arrendatorn, medför mången gång, att arrendatorn får finna sig i, att uti kontraktet intagas bestämmelser, som sätta lagens till arrendatorns förmån givna regler ur spel. Enligt min mening förefinnes därför anledning att verkställa en undersökning, om icke den allmänna arrendelagens bestämmelser i större utsträckning än vad nu är fallet borde givas tvingande natur. Jag vill särskilt påvisa några fall, i fråga om vilka den rådande avtalsfriheten kan leda till mycket otillfredsställande resultat för arrendatorn.

1) I 14 och 15 §§ stadgas om viss skyldighet för jordägaren att uppföra byggnader m. m. och om rätt för arrendatorn att under vissa förhållanden i jordägarens ställe bota uppkomna brister och utfå ersättning därför. Dessa bestämmelser kunna — såsom framgår av vad ovan nämnts — sättas ur kraft genom arrendeavtalet.

2) Enligt 16 och 18 §§ medgives arrendator, som uppfört byggnad å den arrenderade fastigheten, rätt att under vissa villkor få ersättning därför av jordägaren, då arrendet frånträdes. Även i detta hänseende kan annorlunda avtalas mellan parterna.

3) I 17 och 18 §§ behandlas bl. a. arrendators rätt att verkställa nyodling, åtgärd för anordnande av varaktigt betesbruk, täckdikning, plantering o. d.

Även de i arrendatorns intresse föreskrivna bestämmelserna rörande dessa spörsmål kunna genom föreskrift i avtalet sättas ur kraft.

I detta sammanhang vill jag även beröra lagens bestämmelser om syn å den arrenderade fastigheten. Dessa bestämmelser finnas upptagna i 10—13 §§. Lagens mening lär vara, att kontrahenterna icke kunna ersätta dessa bestämmelser med andra. Då de emellertid icke i 43 § angivits vara av tvingande natur, hava mången gång andra regler än lagens synebestämmelser föreskrivits i upprättade avtal. Arrendatorn har därvid — på grund av okunnighet om lagens rätta innebörd — funnit sig i vad sålunda upptagits i kontraktet. Jag anser, att det bör undersökas, huruvida icke i uppräknningen av tvingande bestämmelser i 43 § till parternas upplysning böra upptagas även bestämmelserna om syn.

I fråga om lagens materiella bestämmelser vill jag för närvarande ifrågasätta ändring i 2 §, som föreskriver, att upplåtelse på arrende skall ske för viss tid, men som icke — såsom fallet är med motsvarande bestämmelser i de sociala arrendelagarna — fastställer viss minimitid. Jag anser att utredning bör verkställas om icke en minimitid av t. ex. 5 år lämpligen kunde föreskrivas i sådana fall, då det är fråga om mera konstant arrendejord. Har jord varit utarrenderad under längre tid — förslagsvis 20 år — borde undersökas, om icke optionsrätt i någon form kunde tillerkännas den förutvarande arrendatorn. Exempel finnas från trakter med dylika ständigt utarrenderade egendomar, att arrendatorer, som kraftigt förbättrat egendomarna och höjt deras avkastning, efter arrendetidens utgång nödgas underkasta sig rent oskäligen villkor för nytt arrendekontrakt, försävt de icke skola tvingas att lämna ett jordbruk, som de känna stark samhörighet med och som kanske brukats av deras familj sedan generationer tillbaka.

Vid införandet av bestämmelser av detta slag i avsikt att skydda arrendatorerna måste helt naturligt samtidigt tillses, att icke jordägarens berättigade intressen trädas för nära. Det finns t. ex. fall, där en egendom utarrenderas i avvaktan på att någon anhörig till ägaren skall bli i tillfälle att övertaga egendomen, och det säger sig självt, att lagen icke får avfattas så att dylika arrangemang hindras eller försvåras. Liknande kan förhållandet vara, när ägaren av en eller annan anledning under viss tid icke själv är i tillfälle att sköta sin egendom och därför önskar utarrendera densamma. Dessa fall, som i regel ha karaktären av rent affärsmässiga uppgörelser mellan jämställda parter, böra undantagas.

Slutligen påyrkar jag utredning av spörsmålet om införande av bestämmelser om obligatorisk medling vid tvister mellan jordägare och arrendator. En sådan medling skulle säkerligen kraftigt bidra till att åstadkomma skäligen uppgörelser.

På grund av vad sålunda anförts hemställer jag,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t ville verkställa utredning beträffande ovan nämnda ändringar i och tillägg till den allmänna arrendelagen samt för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kan föranleda.

Stockholm den 23 januari 1936.

Verner Andersson.
