

Nr 479.

Av herrar **Norup** och **Persson** i Norrby, i *anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 346, med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m. m.*

Enligt den nu gällande allmänna arrendelagen har arrendator icke rätt till ersättning av jordägaren för andra slag av grundförbättringar än nyodling, betesförbättring och täckdikning. Någon vidsträcktare rätt till ersättning i nämnda avseende gäller för övrigt ej heller för de fastigheter, som falla under nyttjanderättslagens sociala arrendebestämmelser. I det förslag till ny arrendelag, som framlagts i Kungl. Maj:ts proposition nr 346, utvidgas rätten till ersättning för grundförbättringar endast i relativt ringa omfattning. Arrendatorn tillerkännes viss gottgörelse för av honom utförd gödselstadsanläggning, varjämte amorteringstiden beträffade ersättningen för kostnaderna för täckdikning utsträcker från femton till tjugofem år.

Under sådana förhållanden anse vi, att arrendatorns rätt till ersättning för grundförbättringar blivit för snävt begränsad. För jordbrukets utveckling å arrendefastigheterna är det av största vikt, att arrendatorns intresse för dylika företag i möjligaste mån främjas. Har arrendatorn icke utsikt att erhålla ersättning för de kostnader han nedlägger på grundförbättringar, torde några sådana i de flesta fall knappast komma till stånd. Med hänsyn härtill kan man befara, att jordbruket å arrendefastigheterna, såvida ej arrendatorns rätt till ersättning för grundförbättringar utvidgas, kommer att stå tillbaka i utvecklingen. Detta måste anses vara särskilt betänkligt, om man tar hänsyn till den modernisering av fastigheterna och rationalisering av jordbruksdriften, som i allt större omfattning måste komma till stånd, om jordbruksdriften skall bli ekonomiskt lönande.

Behovet av förbättringar å arrendefastigheterna är i vissa avseenden särskilt trängande. Vi vilja erinra om att ett stort antal arrendefastigheter alltjämt sakna vattenintag. Vidare äro markvägarna å dessa fastigheter ofta av dålig beskaffenhet. Dessa förhållanden medföra fördyrade driftskostnader för arrendatorerna och förorsaka även i övrigt stora svårigheter vid arrendegårdarnas skötsel, särskilt med hänsyn till den knappa tillgång på arbetskraft, som råder på landsbygden. Att arrendefastigheterna bli försedda med vattenintag och att markvägar av lämplig beskaffenhet anläggas, måste tydligen ligga ej endast i arrendatorernas utan även i jordägarnas intresse. Vidare vilja vi framhålla, att inrättande av siloanläggningar hör till tidens krav och blir allt vanligare vid jordbruksfastigheterna. Om en arrendator inrättar en dylik anläggning, är det en åtgärd, som avsevärt förbättrar fastighetens värde och således kommer även jordägaren till godo.

Emellertid kan man knappast förutsätta, att en arrendator skall utföra dylika företag på egen bekostnad. Ofta torde han sakna erforderligt kapital härför. Även om han kan skaffa kapital för utförande av anläggningarna, kan han knappast utsätta sig för risken att vid avträdet från arrendet förlora de belopp han sålunda nedlagt på fastighetens förbättring.

Enligt vår mening borde den mest rationella lösningen av denna fråga vara den, att arrendatorn tillerkännes en allmän rätt till ersättning för grundförbättringar han låtit utföra. En förutsättning för att gottgörelse skall lämnas bör vara att arbetet utförts efter en plan, som uppgjorts eller godkänts av erkänd fackman på området, såsom lantbruksingenjör eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent.

Mot en dylik bestämmelse om allmän rätt till ersättning för grundförbättringar har invänts, att det skulle vara svårt att avgöra, vad som är att betrakta som grundförbättring eller som en särskilt god skötsel av fastigheten, för vilken ingen särskild ersättning bör utgå. I praktiken torde det inte vara någon större svårighet att avgöra vilket som är det ena eller det andra. Några olägenheter synas ej ha uppstått med anledning av stadgandet i den norrländska arrendelagen, enligt vilket arrendatorn tillerkänts rätt till allmän ersättning för jordförbättringar. Slutligen må framhållas, att en dylik regel ej torde bli betungande för jordägarens ekonomi. Det bör nämligen vara en förutsättning för att gottgörelse skall lämnas, att fastigheten ökat i värde. Denna värdeökning bör i sin tur föranleda en ökning av legan.

Enligt nu gällande lag råder full avtalsfrihet i fråga om bestämmandet av legan. Denna kan således i arrendeavtalet fastställas i penningar, naturalster eller arbete. Enligt det nya förslaget till allmän arrendelag skall legan icke få utsättas i arbete. Om det ändock sker, skall legan utan hänsyn till vad som föreskrives i avtalet beräknas i penningar till belopp, som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses utgöra skäligt arrende.

Enligt vår mening bör legan inte heller få utsättas i naturalster. Många skäl tala härför. Sålunda är det av stor betydelse för arrendatorn, att han vid avtalets ingående kan överblicka de ekonomiska konsekvenserna av de förpliktelser han åtagit sig gent emot jordägaren. Om legan helt eller delvis fastställs i naturalster, försvåras ett dylikt bedömande i hög grad. Sålunda kunna priserna på de naturalster, som avses med avtalet, komma att variera avsevärt under arrendetiden. Vidare kan det efter avtalets ingående bli nödvändigt eller i varje fall fördelaktigt att vidtaga sådana omläggningar av jordbruksdriften, att frambringande å fastigheten av de naturalster, vari legan blivit bestämd, omöjliggöres eller försvåras. Slutligen kunna dylika kontraktsbestämmelser lätt ge anledning till tvistigheter mellan parterna, t. ex. angående frågan om levererade naturalster äro av den beskaffenhet, som förutsättes i avtalet. Olägenheterna av systemet med legans bestämmande i naturalster ha gjort, att dylika avtal under senare tid alltmera kommit ur bruk.

Om legan alltid skall fastställas i penningar, hindrar detta givetvis inte,

att naturalster kunna levereras till ortens pris i stället för penningar, i fall parterna träffa avtal härom. Det kommer sålunda att fortfarande stå öppet för jordägaren att, om han anser detta önskvärt, tillförsäkra sig rätten att erhålla vissa naturalster från fastigheten. Den föreslagna inskränkningen i avtalsfriheten synes därför icke komma att bereda jordägaren någon olägenhet, medan den för arrendatorn medför fördelar.

Med anledning av vad som ovan anförts få vi därför hemställa,

att riksdagen måtte, under förklaring att det av Kungl. Maj:t i propositionen nr 346 framlagda förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom icke kunnat i oförändrat skick antagas, besluta,

dels att § 17 i kap. 2 av nämnda förslag måtte erhålla följande lydelse:

17 §.

Arrendatorn vare — — — varaktigt betesbruk.

Finnes när — — — större omfattning.

Låter arrendatorn efter plan, vilken antingen blivit av jordägaren godkänd eller ock uppgjorts av statens lantbruksingenjör eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent, å fastigheten verkställa täckdikning med användande av tegelrör eller anlägga cementerad gödselstad, vare jordägaren pliktig att till arrendatorn utgiva ersättning, beträffande täckdikning, så snart arbetet blivit behörigen utfört, för så stor del av kostnaden, som motsvarar värdet av rören, ävensom när fastigheten avträdes, för vad arrendatorn i övrigt kostat å täckdikningen i den mån det varit nödigt, samt beträffande gödselstad, så snart arbetet blivit behörigen utfört, för så stor del av kostnaden för gödselstadens anläggande, som motsvarar värdet av därvid använt material. Från det belopp, som beräknats för utförande av täckdikning utöver kostnaden för rören, skall dock avdrag ske ej mindre med en tjugofemtedel för varje helt år, varunder arrendatorn utan förhöjning av arrendet dragit nytta av täckdikningen, än även, därest å denna finnes brist, med kostnaden för bristens avhjälpande.

Har arrendatorn genom anläggande av markväg, anordnande av vattenintag eller inrättande av silos eller genom annan grundförbättring på ett varaktigt sätt förökat fastighetens värde, njute han ersättning därför av jordägaren, när fastigheten avträdes; dock att ersättning ej skall utgå, med mindre förbättringen utförts efter plan, vilken antingen blivit av jordägaren godkänd eller ock uppgjorts av statens lantbruksingenjör eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent. Ersättningen skall beräknas efter det ökade värde fastigheten till följd av jordförbättringen kan anses äga, då den av arrendatorn avträdes; dock må ersättningen ej överstiga den för arbetets utförande nödiga kostnaden;

och dels att § 6 i kap. 2 av det nämnda förslaget måtte
erhålla följande lydelse:

Legan må ej utsättas annorledes än i penningar. Sker det ändock, skall
legan, oavsett vad i avtalet föreskrivits, beräknas i penningar till belopp,
som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses
utgöra skäligt arrende.

Om förbehåll att arrendatorn skall utgöra arbete stadgas i 45—48 §§.

Stockholm den 26 oktober 1943.

Sam. B. Norup.

Per Persson,
Norrby.